

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Plan 202308 Roald Amundsens gate 113

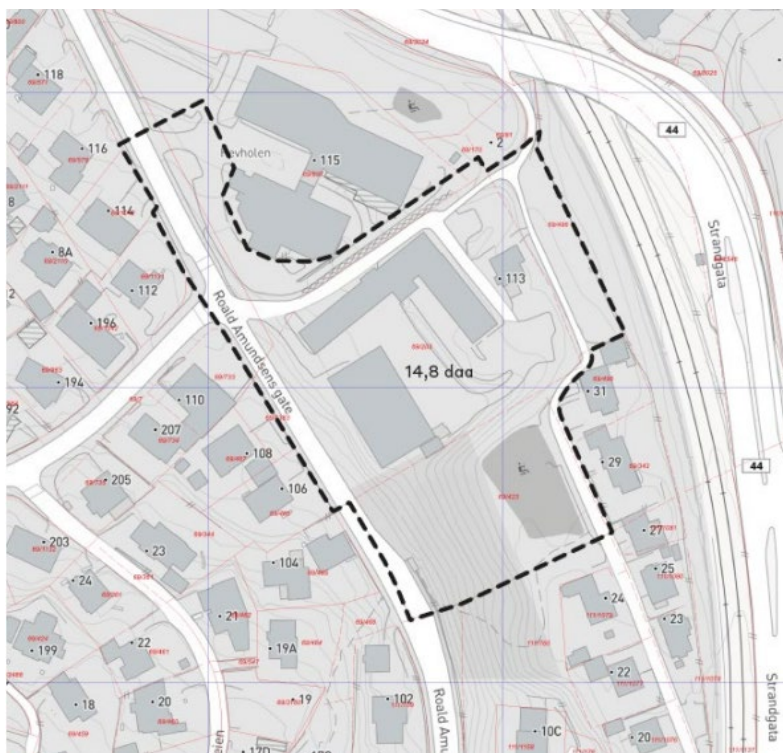
Møtedato og sted:	02.mai 2023, Sandnes rådhus
Møtedeltakere:	Marit Mong Søreng, Hovedsaksbehandler Sandnes kommune marit.mong.soreng@sandnes.kommune.no Tlf.: 51335124 Håkon Auglend Sidesaksbehandler Sandnes kommune hakon.auglend@sandnes.kommune.no Tlf.: 51335642 Jan Espen Vik Plankonsulent, Holon Arkitektur AS janespen@holon.no Tlf.: 97583416 Gabriel Schanche Gilje Arkitekt, Holon Arkitektur AS gabriel@holon.no Morten Håland Tiltakshaver, Planum eiendom AS morten@planum.no Tlf.: 90530464

1. Oppsummering av planidé:

Gårds- og bruksnummer: Gnr./bnr. 69/203 og 496

Adresse: Roald Amundsens gate 113

Formål: Tilrettelegge for etablering av ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Konsentrert småhusbebyggelse, samt blokkbebyggelse. Eksisterende bebyggelse rives. Blokker vises med 6-7 etg. og ligger nord på tomten, mens rekkehus er vist med 3-4 etg. og ligger i randsonen; mot øst, vest, sør og i sentrum. Det er tenkt felles uteoppholdsareal sentralt på tomten. Gangveger kobles til eksisterende gangvegnett i nord, sør, øst og vest, og det planlegges et bilfritt gatetun øst på tomten. Anslått utnyttelsesgrad er omtrent 146% BRA, med totalt 58 boenheter fordelt på 22 rekkehus og 36 leiligheter. Planområdet er 14,8 daa. Parkering er vist som fellesanlegg i sokkel i nord.



Figur 1: Foreslått planavgrensning



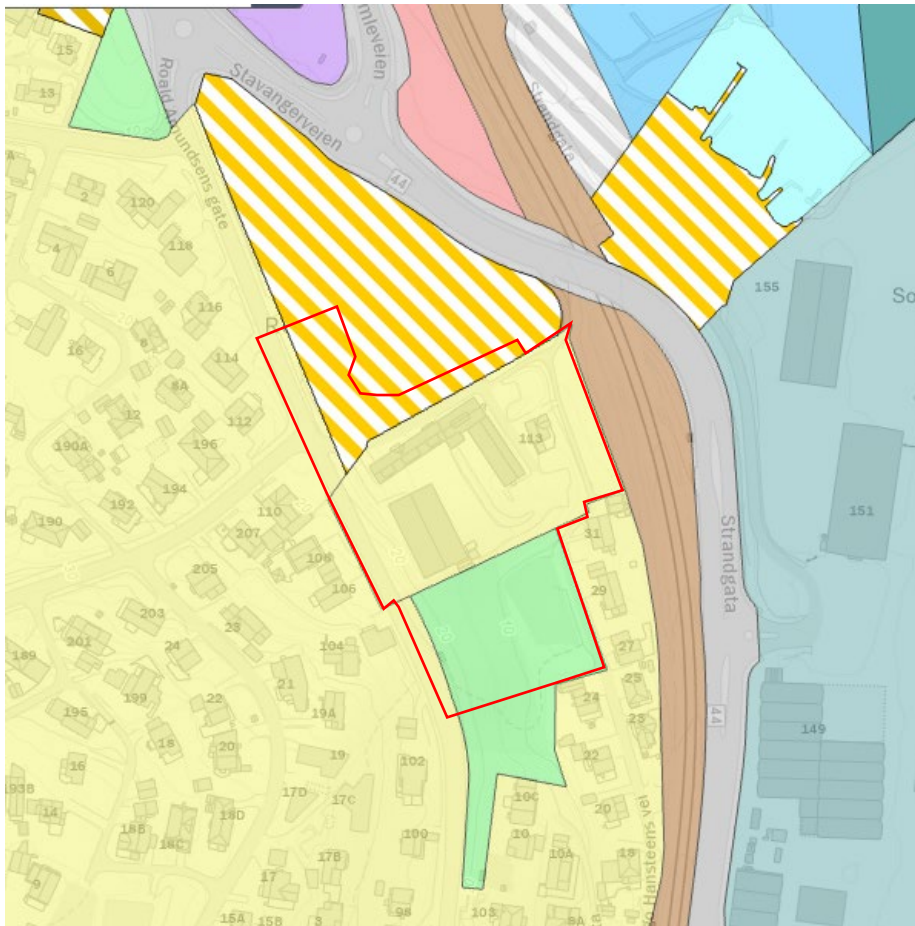
Figur 2: Skisse fra mulighetsstudie som viser utbyggingsvolum.

2. Aktuelle problemstillinger

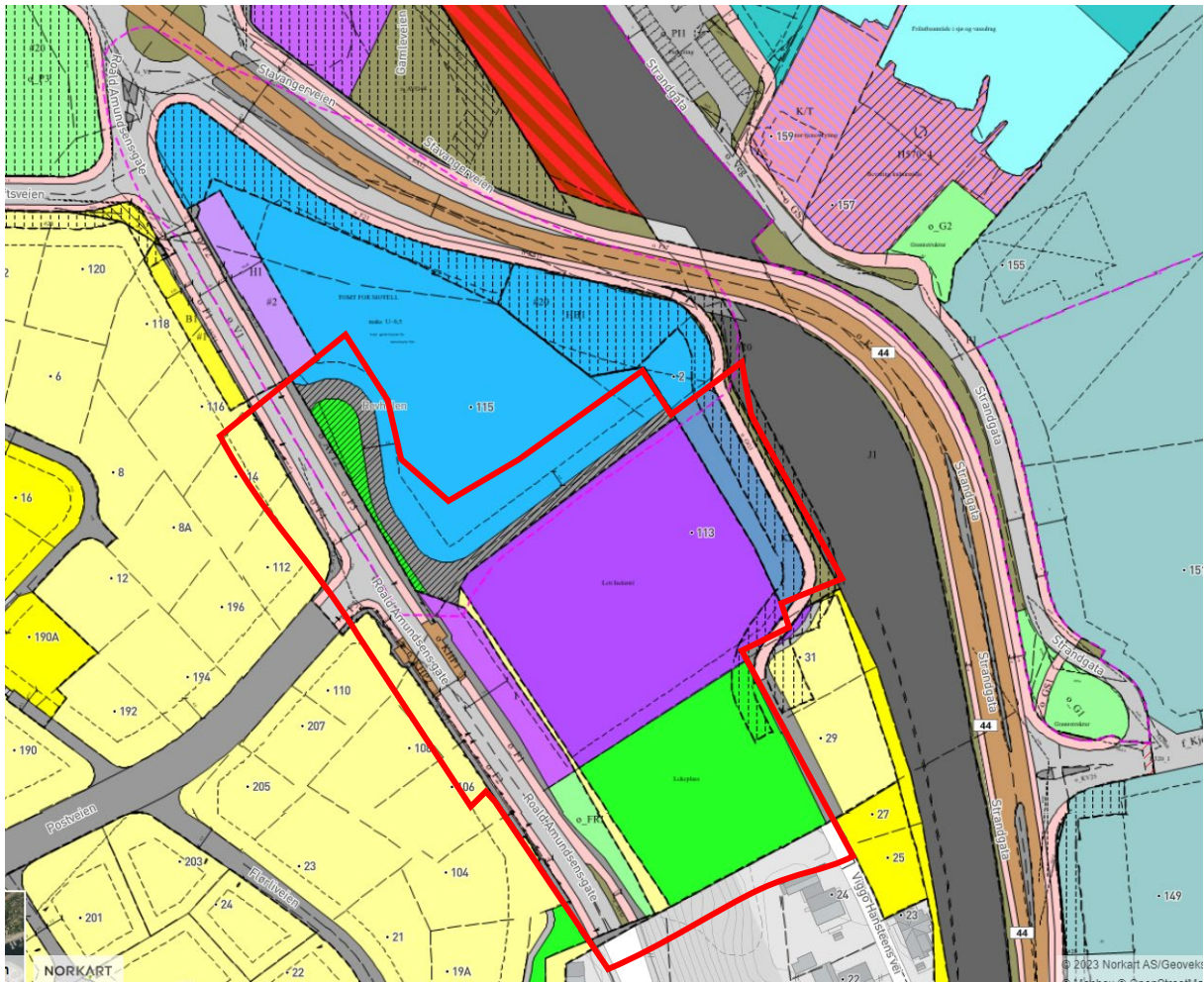
- Stedstilpasning
 - Terrengtilpasning
 - Skalatilpasning til eksisterende og planlagt bebyggelse
 - Bebyggelsesstruktur, volumoppbygning og overganger
 - Siktlinjer, påvirkning på nærliggende bebyggelse
 - Ivareta og bygge opp om grøntstruktur
 - Kobling mot fremtidig promenade langs Gandsfjorden
- Bussveien – Tilkobling VA, sykkelsti i forlengelse av Viggo Hansteens vei, kobling mot Bussveien
- Felles adkomst – Må løses i fellesskap med nabolomt Roald Amundsens gate 115, stigningsforhold, fordeling offentlig/privat vei
- Renovasjon – Plassering, stigningsforhold på vei
- Grunnforhold – Tidligere leiruttak, mulighet for forurenset grunn, lite infiltrasjon

- Støy – Støyutsatt fra jernbane, veg og Sandnes havn, utforming av støyskjermingstiltak
- Jernbane – Avstandskrav
- Roald Amundsens gate – Byggetrinn 3; etablering av holdeplass og fortau, samt videreføring av design, plassering adkomst
- Typologi – Variasjon i bolig- og leilighetssammensetninger
- Vann og avløp – Felles vannledning med nabotomt i nord, trinnvis utbygging av nabotomt, ny vannledning i gangsti ifm. Bussveien, hovedvannledning Ålgård-Mekjavi
- EL – Ny felles trasé og trafob bygg på nabotomt i nord
- Gangstier – Koble sammen Roald Amundsens gate og Viggo Hansteens vei/Strandgata,
- Kvartalslek/felles uteoppholdsareal – Buffer mellom offentlig og privat område, beholde naturen som lekeområde, plassering av parkeringsanlegg
- Naturmangfold – Registrert svært truet art (ask) og svartelistet art (parkslirekne), sitkagran

3. Planstatus:



Figur 3: Kartutsnitt Kommuneplan for Sandnes 2023-2038. Rød figur viser området.



Figur 4: Kartutsnitt fra gjeldende reguleringsplan. Rød figur viser området.

Store deler av planområdet inngår i eldre reguleringsplan for et område ved Luravika (PlanID: 5801). Gjeldende reguleringsplan har arealformål industri, og det tillates ikke oppført boligbygg.

Planområdet inngår også i andre sentrale reguleringsplaner:

- Detaljregulering for bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum (PlanID: 2016102)
- Reguleringsplan for dobbeltspor, Sandnes holdeplass-Stavanger grense (PlanID: 2002127)
- Detaljregulering for veg- og fortauanlegg i Roald Amundsens gate – nordre del (PlanID: 2014141)
- Endret reguleringsplan for motelltomt på Lura mellom E-18 og Roald Amundsens gate (PlanID: 86107) NB! Ny plan under arbeid (PlanID: 202112).
- Detaljregulering av bomstasjon i Roald Amundsens gate, gnr. 69, bnr. 1374 (PlanID: 2014142)



Figur 5: Venstre: Det skal opparbeides nytt fortau og holdeplass i Roald Amundsens gate. Høyre: Gangveg skal flyttes nærmere jernbanen.

Mot vest er det regulert fortau og holdeplass langsmed Roald Amundsens gate. Det ligger et friområde med skog og lekeplass/ballbane mot sør. Øst for tomten er en gangveg som forbinder Viggo Hansteens vei og Stavangerveien. Gangvegen skal opparbeides ifm. Bussveiutbyggingen og flyttes nærmere jernbanen ift. dagens situasjon.

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 viser hovedtrekkene i arealbruken, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk i Sandnes. Iht. kommuneplanen skal Lu17 og Lu14 (gnr 69/bnr 81, 170, 937, 1374) ha felles adkomst. Løsning for felles adkomst skal sikre at alle eiendommene kan gis en god utvikling. Endelig løsning avklares i detaljregulering. Planområdet (Lu14) er avsatt til boligformål, samt park. Det berøres av følgende temakart:

- Bestemmelsesområde #8 Lura togstopp
- Faresone – Ras- og skredfare H310
- Støysoner – Rød H210 og gul H220, samt støysone havn og jernbane
- Andre sikringssoner H190_1
- Hensynssone kulturmiljø H570 – kulturmiljø, verneverdig kulturminne og gammel ferdselsåre
- Omforming H820
- Parkeringssone 2
- Viktig kollektivtrasé
- Sykkel – bydelsrute sykkel
- Byggegrunn – gammelt leiruttak
- Prioritert byromsnettverk: gange og sykkel, samt viktige forbindelser
- Friområde nr. 142

Sakshistorikk:

Det har tidligere blitt avholdt to møter mellom plankonsulentene som regulerer Roald Amundsens gate 113 og 115. I mars 2023 ble det avholdt et sonderingsmøte hvor planidéen for Roald Amundsens gate 113 ble presentert. Sandnes kommune ved Byplanavdelingen ga der følgende tilbakemelding:

- Grunnforhold vil være en viktig premiss ift. utnyttelsesgrad og arealfordeling.
- Viktig med godt samarbeid med nabotomt i nord ift. utforming av felles avkjørsel.
- Opparbeidelse av fortau og holdeplass i Roald Amundsens gate blir trolig rekkefølgekrav.
- Oppmuntring om å inkludere areal for felles avkjørsel i planområde. Utforming må være lik som for naboplanen.
- Oppmuntring om å involvere Kolumbus ifm. potensiell plassering av bysykler, bildelingsplasser og ladestasjoner.

Pågående planer i nærområdet:

- Plan 202112 Detaljregulering for Roald Amundsens gate 115, gnr 69 bnr 937.
- Plan 202106 Detaljregulering for utvidelse av Sandnes havn
- Plan 202305 Detaljregulering for Stavangerveien 4
- Plan 201905 Detaljregulering for Stavangerveien 4-8, Lura

Annet:

- Det pågår et forprosjekt for gjennomføringsstrategi for bybåndet Stavanger-Sandnes av Rogaland fylkeskommune, hvor nytt togstopp på Lura er et viktig tema.
- Sandnes kommune er i gang med en strategisk programmering av de nære omgivelsene til Bussveien i Sandnes kommune. Arbeidet vil bli aktuelt for planområdet.

4. Konsekvensutredning:

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2

«Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift:

Planinitiativet er for en detaljregulering og kvalifiserer dermed ikke for § 6 bokstav a.

Det skal bygges boliger, som er i samsvar med overordnet plan. Planinitiativet faller ikke inn under tiltak i vedlegg I, og derfor heller ikke til konsekvensutredning etter § 6 bokstav b eller c. Det er en plan etter Plan og bygningsloven, og kvalifiserer ikke for § 7 bokstav a eller b.

Vedlegg II til forskriften inneholder en oversikt over tiltak som skal vurderes nærmere, jf. § 8. Planinitiativet kan som boligprosjekt regnes til punkt 10 b)

Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg etter plan- og bygningsloven. Det vil kvalifisere for konsekvensutredning uten planprogram og melding, hvis det kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10, jf. § 8 bokstav a. Det er ingen aktuelle tiltak i vedlegg II som skal behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven, dermed kvalifiserer ikke planinitiativet for § 8 bokstav b.

Planinitiativet vurderes opp mot kriteriene i § 10. Egenskaper ved planen, som a. *størrelse, planområde og utforming* er kanskje det mest interessante å se nærmere på. Planområdet er ikke stort, og utnyttelsen forholder seg til gjeldende kommuneplan. Det er ønske om å bygge opptil 7 etasjer over tilgrensende terrengs

nivå på deler av området, men vi vurderer ikke utformingen til å gi vesentlig virkninger for miljø og samfunn.

Det skal også gjøres en vurdering av lokalisering og påvirkning på omgivelsene, i paragrafens fjerde ledd. b. *truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer ...*: Det er registrert en fremmedart, karplanten Krypfredløs, i sørvestre hjørne av tomten, og ellers er det registrert truede arter og en ansvarsart i nærheten av planområdet ved havnen i øst. Planarbeidet må hensynta disse funnene, men det vurderes ikke at tiltak i planen kommer i konflikt med dem.

Planen skal holde seg til statlige og rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, samt regionale planbestemmelser (c.). Luftforurensing (f.) fra vei følger trafikkmengde og støysoner (i kp2019) kan gi en god indikasjon på hva en kan forvente. Planområdet ligger i gul støyson og kan være utsatt for luftforurensing. Støy- og luftforurensing kan få konsekvenser for befolkningens helse, men gul støyson er håndterbar og kan ikke sies å få vesentlig virkning på miljø og samfunn. Industribygget lengst nordøst på tomten er fra før 1937, men er ikke registrert som et viktig kulturminne. Det er ikke registrert forurenset grunn her, men ettersom området er brukt til industri, vil det være naturlig at planen stiller krav til miljøtekniske grunnundersøkelser med tilhørende tiltak dersom forurensning blir påvist.

Planarbeidet er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Byplan sin vurdering:

Reguleringsplanen omfatter ingen tiltak som fanges opp av forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I eller II. Planen skal derfor ikke konsekvensutredes. Det vil likevel være flere sentrale tema som må grundig redegjøres for. Dette gjelder blant annet naturmangfold, grunnforhold og støy.

5. Overordnede føringer:

Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser skal legges til grunn for planarbeidet:

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

- Barn og unges interesser i planleggingen
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Regionale planer:

[Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke](#)

Regionalplanen angir felles rammer og regional politikk for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging i regionen.

Annet:

[Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer:](#)

Kulturminneregisteret i Sandnes og sentrumsplanen skal legges til grunn.

Kommunedelplan for kulturminner ble behandlet i kommunestyret 25. april 2022. Da ble handlingsdelen til kulturminneplanen vedtatt.

[Lura bydelsrapport – kulturmiljø](#)

Utdypende kunnskapsgrunnlag til bruk i plan- og byggesaksprosesser.

6. Kommunens premisser for videre planarbeid:

- Byutvikling/stedsutvikling
Det foreslås et nytt formål; bolig, innenfor et område som tidligere har hatt næringsvirksomhet. Iht. kommuneplan for Sandnes 2023-2038 bør utnyttelsen i byutviklingsaksen være mellom 70-180% BRA. Roald Amundsens gate 113 sin kapasitet er avhengig av stedets egenskaper som grunnforhold, sol/skygge, støy, terrengforskjeller og nærområdet. Det vil også være viktig å dyrke stedets kvaliteter, som nærhet til kollektiv, den grønne parken, utsikt mot Gandsfjorden og nærhet til sentrum og lokalsentre, i planforslaget. Da nabotomten i nord, Roald Amundsens gate 115, er i en pågående regulering, vil det være svært viktig at disse planene harmoniserer og utgjør et godt samlet plangrep for Lura bydel. Stedsanalysen skal brukes aktivt gjennom hele planfasen.
- Estetikk og byform/stedstilpasning
Planområdet er utpekt som prioritert byutviklingsområde og vil være et viktig utbyggingsområde. Det er viktig å legge til rette for sosial bærekraft og varierte boligtypologier for å tiltrekke ulike brukere. Dette må sikres i bestemmelser. Se pkt. 1.7 i kommuneplanbestemmelser. Bebyggelsen skal være tilpasset den menneskelige skala fra gateplan. Dette vil bli spesielt viktig mot Roald Amundsens gate. Byggehøyder og takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Ettersom planområdet har store terrengsprang vil det være viktig at bebyggelsen ligger fint i terrenget og jevnt tar opp høydeforskjellene, uten bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Parkarealet i sør skal utvikles slik at det henger sammen med omkringliggende byromsnettverk, som perler på en snor. Promenaden langs Gandsfjorden, samt tilkobling til Roald Amundsens gate vil være viktige tilkoblings-/orienteringspunkter.
- Uteoppholdsareal
Krav i Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 vil være gjeldende for utviklingen av planområdet. Se pkt. 1.14-1.16 i bestemmelsene. Det skal dokumenteres tilstrekkelige, brukbare, solfylte og trafikksikre oppholdsareal. Uteoppholdsareal skal i hovedsak legges på terreng. Uteoppholdsareal som legges oppå lokk skal tåle et permanent vegetasjonsdekke og mulighet for beplantning skal sikres i reguleringsplan. Arealet skal være universelt utformet og egnet som sosial møteplass for alle. Det skal være god gangadkomst og uteoppholdsarealet skal ha praktisk bruksverdi. Dekke skal dimensjoneres for etablering av lekefunksjoner og adkomst for driftskjøretøy.

Dersom en benytter seg av offentlig parkareal for å oppnå krav om uteoppholdsareal/lekeareal vil det være viktig å kunne gi noe offentlig areal tilbake. Rekkehus bør ikke legges helt inntil tomtegrensen mot parken og det bør etableres en buffer mellom det private og offentlige arealet. Bufferen kan gjerne være beplantet.

For videre beskrivelse av lek, se punktet om barn- og unges interesser.
- Landskap og miljø
Planområdet ligger i søndre del av Luravika og skråner fra kote +22 i vest til kote +9 i øst. Landskapet orienterer seg- og gir utsikt mot Gandsfjorden i nordøst.

Terrenget på tomten skråner bratt opp mot Roald Amundsens gate og ned mot parken i sør. Postveien fremstår som viktig siktakse.

Planområdet ligger svært nær og delvis i området for det nordligste leiruttaksområdet i Sandnes, Lura leirtak. Området er registrert med mindre god byggegrunn. Det er også stor mulighet for marin leire da området ligger innenfor marin grense. Det har også vært ras i området sør for parkarealet i nyere tid. Det må gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser i reguleringsplanfase.

Da det har vært forskjellige virksomheter på planområdet er det grunn til å tro at det finnes forurenset grunn. Det må utføres miljøtekniske grunnundersøkelser i reguleringsplanfase for å kartlegge ev. forurenset grunn. Dersom det påvises forurenset grunn må det lages en tiltaksplan for opprydding i forurenset grunn, og tiltaksplanene skal være godkjent av Sandnes kommune (VAR) før gravearbeider kan igangsettes.

- Barn- og unges interesser

Det er viktig å beholde skogen som del av lekeområdet. Felles uteoppholdsareal bør ikke plasseres oppå parkeringskjeller da dette vanskeliggjør planting av trær. Det er registrert flere snarveier gjennom parken i sør. Det vil være viktig å opprettholde disse i nytt planforslag og sikre offentlig gangsti og/eller offentlig turvei. Dersom det skal tilrettelegges for trapp i snarveier må dette sikres i bestemmelsene.

Utbygging over 25 boliger og opptil 100 utløser krav om 10 m² kvartalslekeplass per boenhet for samtlige boenheter. Kravet til kvartalslekeplass kommer i tillegg til nærlekeplass ved utbygging med mer enn 25 boenheter. Nærlekeplass skal ha en størrelse på minimum 175 m². Nærlekeplassen skal tilpasses barnehagebarn opptil 6 år, mens kvartalslekeplassen hovedsakelig skal tilpasses barn og unge mellom 5-13 år. Alt areal for lek skal fortrinnsvis legges på terreng og minimum 50% av arealet bør ikke være underbygget. Se § 1.16 i kommuneplan for Sandnes 2023-2038.

Det vil være viktig å tilrettelegge for hovedsykkelruten langs fylkesveg 44, bydelsruten i Roald Amundsens gate og ikke redusere kvalitetene for syklistene. Planen må sees i sammenheng med- og ha gode koblinger mot Bussveien.

- Samferdsel og mobilitet

Planområdet ligger innenfor parkeringssone 2 Bussvei. Parkering skal planlegges samlet i fellesanlegg. Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan, som skal følge planforslag og søknad om tiltak. Sykkelparkering, unntatt gjesteparkering for sykkel, skal være under tak og med låst adkomst. Se pkt. 1.21 i bestemmelser til kommuneplan for Sandnes 2023-2038. Planområdet har god kollektivdekning og redusert parkering bør vurderes. Det må sikres en god kobling mot bussholdeplass i Roald Amundsens gate og busstasjoner langs Bussveien. Det oppmuntres til å vurdere en bil-/sykkeldeleløsning med Kolumbus.

Det vil være rekkefølgekrav knyttet til byggetrinn 3 for Roald Amundsens gate. Dette innebærer etablering av fortau og busstopp. Designprinsipp i Roald

Amundsens gate for allerede opparbeidet byggetrinn mot Sandnes sentrum skal videreføres. Dette omfatter blant annet regnbed og beplantning.

Da planområdet grenser til jernbanen i øst vil det være begrensninger for arealutviklingen inntil 30 meter fra nærmeste spormidte. Avstanden og plangrepet må avklares så snart som mulig med BaneNOR.

Stigningskrav på privat vei er maks 12,5%, mens stigningskravet på offentlig vei er maks 8%. Veien som renovasjonsbil skal benytte skal være offentlig.

Adkomstvei bør plasseres i et forskjøvet t-kryss med Postveien, eller med større avstand fra eksisterende kryss. Det vil være viktig at adkomstveien tilrettelegger for en god utvikling av både Roald Amundsens gate 113 og 115. Gjeldende reguleringsplan kan være den beste løsningen mtp. Stigningskrav og plassering. Adkomstløsning må redegjøres for i et trafikknotat.

– Bo- og bymiljø

Planområdet er støyutsatt fra tre kilder; Sandnes havn, jernbanen og Roald Amundsens gate. Dette medfører at sumstøy må redegjøres for. Det vil være viktig å integrere støyskjermingstiltak i plangrepet slik at disse kan oppleves som et positivt bidrag i gatebildet og nabolaget. Dette kan eksempelvis gjøres ved å gi rom til regnbed i Roald Amundsens gate foran støyskjerm. Plassering av privat uteoppholdsareal for boliger inntil Roald Amundsens gate vil bli utfordrende mtp. håndtering av støy og sol-/skyggeforhold.

– Naturmangfold

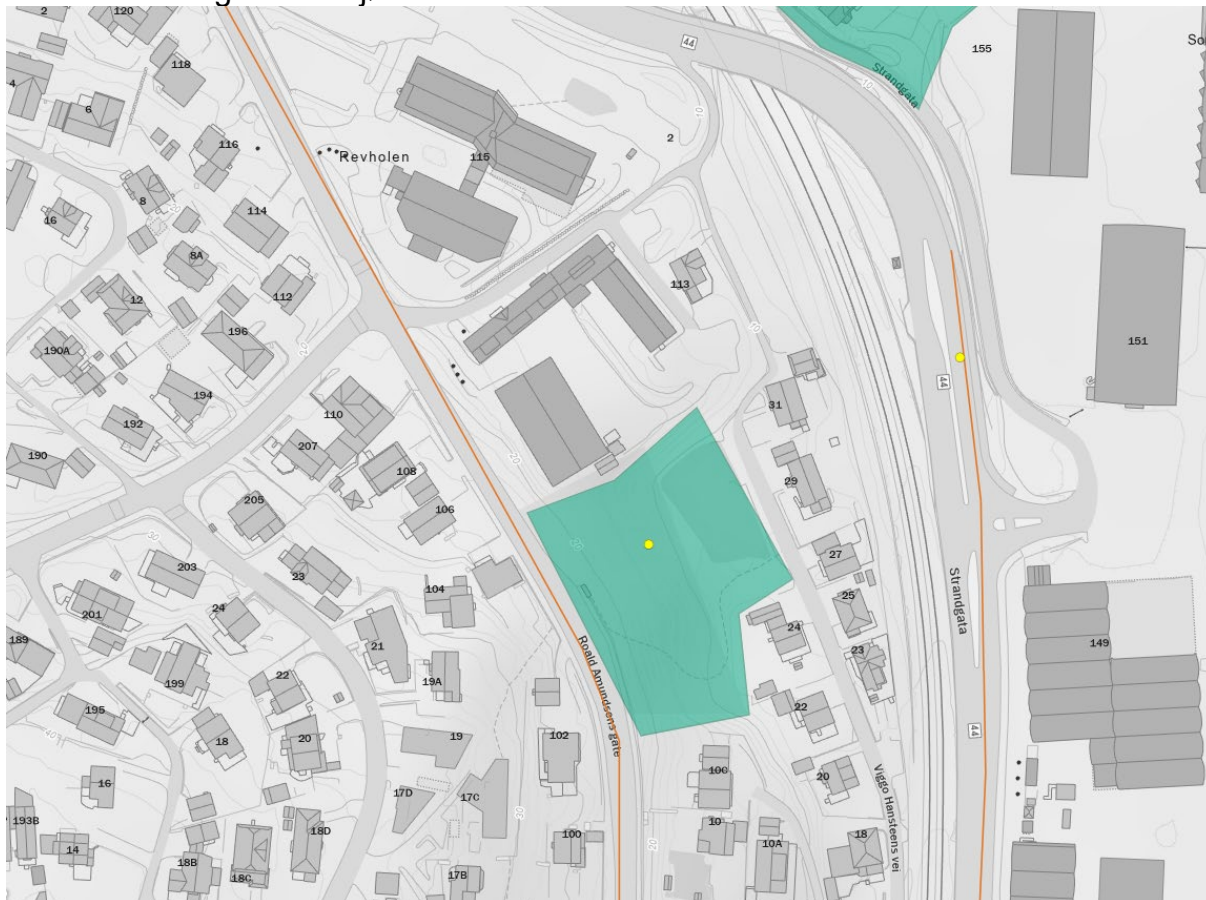
Det er registrert en sterkt truet art; ask innenfor planområdet. Arten kan være hjem for truede lav- og mosearter. Det må gjennomføres en registrering av mos- og lavararter i området.

Store trær i parken, samt eventuelle trær i buffersone mot ny boligbebyggelse bør fredes slik at disse ikke kan kuttes ned i fremtiden.

Det er registrert parkslirekne i sørøstre hjørne av tomten. En må fjerne masser i en radius av 10 meter fra plante, samt levere jorden/massene til godkjent deponi. Det må lages en massehåndteringsplan for denne svartelistede arten. Det må gjøres en kartlegging av naturmangfoldet innenfor planområdet. Vurdering av naturmangfoldloven §§8-12 skal gjennomføres.

Sitkagran er registrert flere steder i parkarealet og fremtidig boligareal. Disse bør fjernes, men rotverk bør bestå i det hellende terrenget som stabiliserende tiltak. Det bør plantes nye trær som kan ta over for trærne som felles.

- Kulturminner og kulturmiljø



Figur 6: Utsnitt fra kulturminneregisteret i Sandnes

Inntil tomtens sørlige grense ligger et kulturmiljø og kulturminne med rest etter leirbanen til Lura teglverk som var i drift fra ca. 1900 til 1917. Denne resten av leirbanen gir, sammen med tilsvarende spor etter de andre sandnesverkene, et avtrykk i bylandskapet etter en lang og bestemmende epoke i Sandnes næringshistorie.

Roald Amundsens gate er registrert som kulturminne: gammel ferdselsåre. Veien ble bygd ut etappevis på 1900-tallet, til ny gjennomfartsåre ca. 1955 og er fortettet med forstadsbebyggelse. Det vil være viktig å ivareta gatebildet i gata.

På andre siden av jernbanen ligger en annen gammel ferdselsåre; Den vestlandske hovedveg fra 1847. I nordøst ligger et kulturmiljø; Polen – Somaneset båtstøer. Plangrepet for Roald Amundsens gate 113 må ikke forringe kvalitetene i dette kulturmiljøet eller ferdselsåren.

- Naturressurser

For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges. For alle reguleringsplaner skal massene i planområdet, og disponering av disse, beskrives i planbeskrivelsen. For reguleringsplaner som genererer over 10 000 m³ masse skal det som del av reguleringsplanen utarbeides massedisponeringsplan. Det vil være viktig å

redegjøre for blant annet forurensede masser, samt kartlegging og håndtering av fremmede arter.

- Klimatilpasning
Plangrepet skal bidra til å redusere klimagassutslipp og ha fokus på miljøvennlig energiomlegging. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.
- Overvann og blågrønn faktor
Arealer for overvannsdisponering og flomveier skal sikres i reguleringsplan. Overvann skal håndteres lokalt i åpne overvannsløsninger. Nye tiltak skal ikke gi økt avrenning til områder som er sårbare for flom. Grønne tak bør vurderes. I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsipløsninger for vann, spillvann, overvann og flomveier i området samt sammenheng med eksisterende vann og avløpssystem. Blågrønn faktor skal ivaretas i reguleringsplanfase og iht. kommuneplanens pkt. 1.9 være 0,7.
- Vann og avløp
Det er en vannledning som krysser planområdet, i tillegg til vannledning i Roald Amundsens gate. Vannledningen krysser både Roald Amundsens gate 113 og 115, og forsyner blant annet dagens hotell med vann. En må redegjøre for hvordan en skal håndtere denne vannledningen i VA-rammeplan. Viktig å ta høyde for en eventuell trinnvis utbygging av Roald Amundsens gate 115 ift. sanering/omprosjektering av vannledningen. Det er prosjektert ny vannledning i gangstien øst for planområdet som skal etableres ifm. Bussvei-prosjektet.

Ettersom området ligger inntil et gammelt leiruttak er det trolig dårlig infiltrasjon på tomten.

Hovedvannledning mellom Ålgård og Mekjarvik går gjennom tomten. Kum for denne ligger i sørøstre hjørne. Det er avstandskrav knyttet til kum og rør (min. 4 meter fra ytterkant rør). For tilkobling til hovedledningskum må det etableres en spillvannskum. Kummen skal ikke plasseres i offentlig areal, men på privat tomt. Avstandsbegrensningene, samt ny spillvannskum kan få konsekvenser for bebyggelse i sørøstre hjørne.

- Renovasjon
Det ønskes ikke renovasjon i Roald Amundsens gate. Det bør vurderes å etablere en felles løsning mellom Roald Amundsens gate 113 og 115. Sjøppelhåndtering skal være nedgravd. Det er i dag en utfordring knyttet til søppeltømming i Viggo Hansteens vei hvor renovasjonsbil mangler snumulighet i enden av gata, inntil planområdet. Dette skaper utfordringer ift. trafiksikkerhet da det er en lekeplass i dette området og renovasjonsbilen i dag har et lengre strekk hvor den må rygge.
- Annet:
Det er utarbeidet geotekniske rapporter for nabotomt Roald Amundsens gate 115 og for Sandnes havn. Disse utgjør et viktig kunnskapsgrunnlag også for denne tomten for å få et helhetlig bilde av grunnforholdene i området.

7. Risiko- og sårbarhet:

ROS-analysen skal brukes aktivt allerede fra oppstartsfasen og gjennom hele planprosessen for å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, og for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet.

Konklusjonene i ROS-analysen skal følges opp i planbeskrivelsen og tiltak skal følges opp og sikres i plankart og -bestemmelser. Alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.

8. Utredninger og undersøkelser:

Basert på ovenstående punkter i kap. 6 og 7 er det vurdert aktuelle utredninger, analyser og undersøkelser for planarbeidet:

Dokument	
Flomanalyse	Det skal redegjøres for flomveier i VA-rammeplan.
Grunnforhold (geoteknisk-/miljøteknisk grunnundersøkelse)	Både geoteknisk og miljøgeologisk grunnundersøkelse skal utføres i reguleringsplanfase. Rapportene skal inneholde en tydelig konklusjon om hvorvidt byggegrunnen innenfor planområdet er trygg og tåler belastningen. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll.
Massehåndteringsplan	Kun dersom området generer 10 000m ³ masse. Må redegjøres for i planbeskrivelse. Håndtering av fremmede arter vil være svært viktig tema.
Mobilitetsplan	Ja, ved utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m ² BRA skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som skapes.
Skjema blågrønn faktor	Ja, må utfylles.
Støy	Støyrapport må utarbeides iht. T-1442/2021.
Luftforurensing	Må utredes i reguleringsplanfase
Stedsanalyse	Utført før oppstartsmøte. Må brukes aktivt gjennom hele planfasen.
Renovasjonteknisk plan	Må gjennomføres i reguleringsplanfase.
VA-rammeplan	Må gjennomføres i reguleringsplanfase.
Vindanalyse	Det må sikres at uteoppholdsareal har gode klimatiske forhold. Også mht. vind.
Vurdering etter naturmangfoldlovens §§8-12	Må gjennomføres i reguleringsplanfase.
Kartlegging av mose- og lavarter	Må gjennomføres i reguleringsplanfase.

Nye momenter og utvikling i planarbeidet kan føre til behov for ytterligere undersøkelser og dokumentasjonskrav.

9. Gjennomføring av planen:

Det er påregnelig med rekkefølgekrav knyttet til:

- Opparbeidelse iht. byggetrinn 3 i Roald Amundsens gate
- Omlegging av felles vannledning med nabotomt i nord
- Etablering av felles adkomst
- Etablering dersom fellesløsning for renovasjon

- Etablering av kvartalslek i parkareal sør for tomten
- Endelige rekkefølgekrav avklares i løpet av planprosessen.

Det kan ved varsling om planoppstart opplyses om at forhandling om utbyggingsavtale innledes hvis behov.

10. Planavgrensning:

Byplan har følgende anbefalinger for planavgrensning:

Planområdet må inkludere alle arealer som er nødvendige for opparbeidelsen av planforslaget. Dette innebærer også areal for kvartalslek og adkomstvei. Anbefalt planavgrensning er derfor å ta med areal til adkomst, areal til kvartalslek, midtbane vei i Roald Amundsens gate og avgrensning mot Bussveiplanens nye gangveg mot jernbanen.

Planavgrensningen avklares endelig med saksbehandler før oppstart av planarbeid kunngjøres.

11. Samarbeid og medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav anbefales. Gjennomgående samarbeid med utbygger/konsulent for Roald Amundsens gate 115 er svært viktig. Anbefales kontordager fremfor større møter. All medvirkning skal dokumenteres.

12. Eventuelle uavklarte tema i oppstartsmøtet

- Byantikvar har ikke uttalt seg i saken. Det må avklares om eksisterende bygg på tomten har bevaringsverdi, eller om det er andre kulturvern hensyn som må ivaretas i planen.
- Avstandskrav fra BaneNor må avklares i tidligfase. Avklaringen vil ha betydning for hvor nært bebyggelse kan plasseres mot jernbanen.
- Grunnforhold må kontrolleres i tidligfase. Resultatene vil påvirke utviklingspotensialet innenfor planområdet.

13. Eventuelle uenigheter i oppstartsmøtet

Ingen uenigheter ble oppdaget.

14. Foreløpig konklusjon:

Oppstart av planarbeid kan anbefales.

Oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering, og saken forutsettes godt opplyst før møtet finner sted. Alle vurderinger fra byplanavdelingen er faglige og basert på mottatt informasjon fra søker. Forslag til endringer av planinitiativ etter oppstartsmøte, naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Kommunens tilbakemelding vil da måtte justeres iht. endrede/nye forutsetninger.

15. Videre prosess og framdrift:

– Startpakke

Startpakke bestilles av konsulent på [Sandnes e-torg](#).

Saksbehandler oversender avklart planavgrensning, naboliste/grunneierliste og høringsparter.

– **Dialog**

Byplan ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges frem for politisk behandling. Underlagsmateriale for diskusjon i arbeidsmøter skal oversendes minimum 10 dager før avtalt møtetidspunkt. Overholdes ikke fristen står kommunen fritt til å avlyse/utsette møtet.

– **Fremdrift**

Med mål om rask fremdrift i planprosessen er det enighet om at det som et utgangspunkt arbeides ut fra følgende milepæler:

Oppgave	Ansvar	Frist	Krav/veiledning
Varsling av planoppstart	Forslagsstiller	6 mnd. Etter oppstartsmøtet	Startpakke Kommunens hjemmeside
Innsending av merknader	Forslagsstiller	2 uker etter merknadsfrist	Kommunens hjemmeside, maler
Arbeidsmøter	Forslagsstiller	Etter behov. Det anbefales minst to arbeidsmøter før planforslag innleveres.	
Innlevering 1.gangsbehandling	Forslagsstiller	1 år etter oppstartsmøtet	Kommunens hjemmeside
1.gangsbehandling	Byplanavdelingen	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl. §12-11.

Sandnes, dato 16.05.2023

Referent: Marit Mong Søreng

Generell informasjon:

Kravspesifikasjon	Plankonsulenten pliktes å gjøre seg kjent med kommunens nettside (maler, krav til planforslag)
Illustrasjoner	Planforslag skal leveres med: Snitt (med omkringliggende bebyggelse) 3D- tegninger (inkl. fjernvirkning fra relevante standpunkter) 3D-modell (gjelder for planer i sentrum/lokalsenter). Sol-/skyggediagram Veitegninger (snitt, lengdeprofil o.l.) Alle illustrasjoner skal gjenspeile illustrasjonsplanen og vise maksimal utnyttelse iht. plankart og bestemmelser.
Kartgrunnlag	Relevante planer inngår i startpakken. Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister . Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister bestilles gjennom Sandnes e-torg) Plandata og grunnlag for utarbeidet plankart skal ikke være eldre enn 1 år ved innlevering av planforslag.
Annonsering	Alle annonser skal godkjennes av kommunen i forkant. Kopi av høringsbrev og annonsetekst sendes til planforvaltning@sandnes.kommune.no (med kopi til saksbehandler) i god tid før innrykking i aviser, for elektronisk kunngjøring på Sandnes kommunes nettsider
Eventuelt nytt oppstartsmøte	Dersom det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, eller at planprosessen står stille over ett år, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.
Fagkyndighet	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkning av plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyser.
Gebyr	Gebyrer for reguleringsplaner Ved innsendelse av planforslag skal det opplyses om hvem som betaler gebyret (navn/bedrift-organisasjonsnummer)
Saksdokumenter	Følg med på saken her: Sandnes kommune - Innsyn byggesaks- og eiendomsarkiv