

STEDSANALYSE - OVERSIKT

"Roald Amundsens Gate 113
Gnr./Bnr. 69/203 "

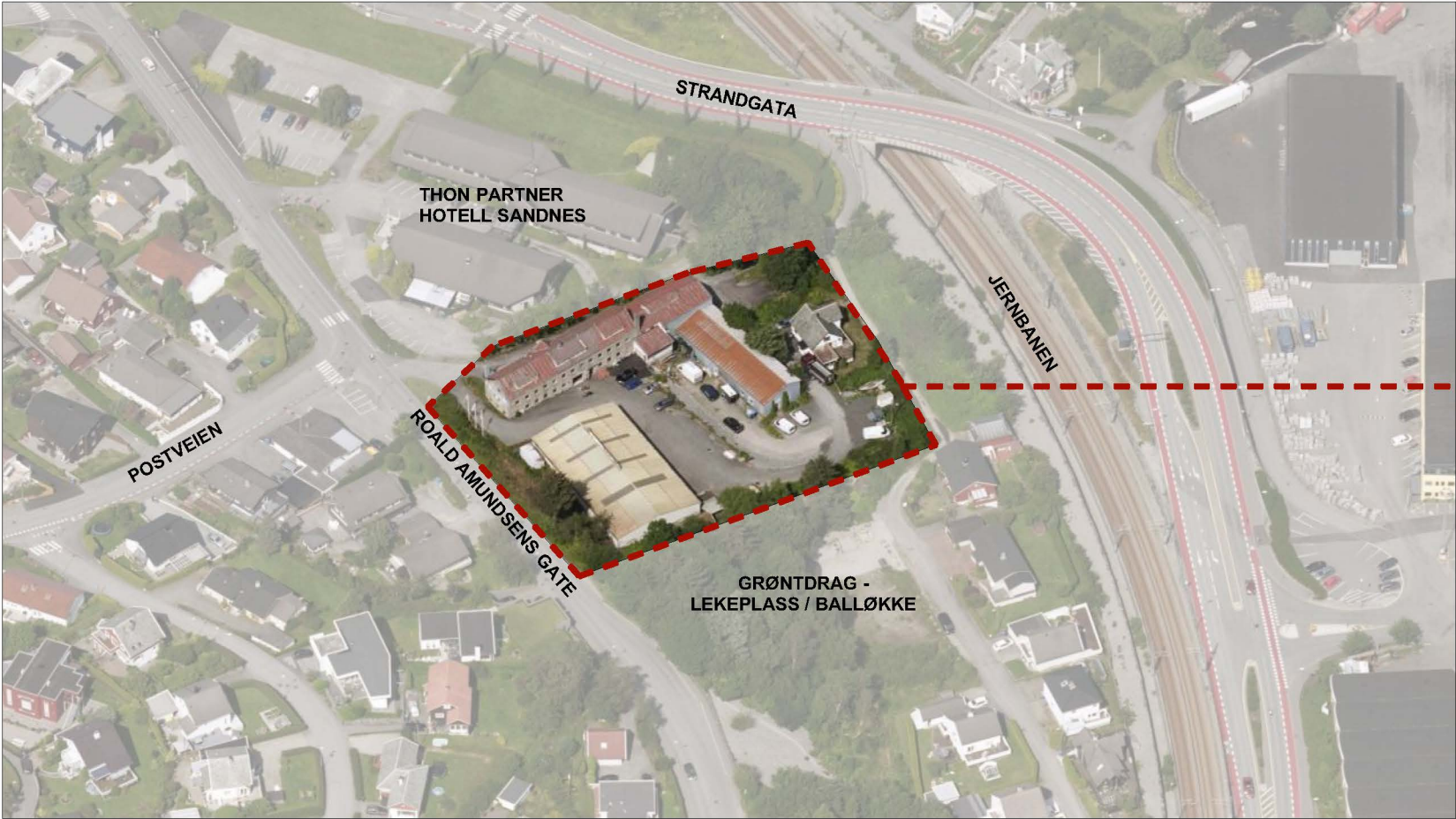
Eiendommen ligger nord for Sandnes sentrum, i bydelen Lura. Den ligger mellom Roald Amundsens Gate og Strandgata. Jernbanen inn mot Sandnes sentrum går forbi tomten i øst.

Tomten skrår nedover mot øst fra høyde ca. kote +22,0 ved Roald Amundsens gate ned til ca. kote +10,0 ved gangsti nord øst. Jernbanen ligger på kote + 2,8. Strandgata ligger på kote +8,0.

Nord for tomten ligger Thon Partner Hotell, Sandnes. Mot sør grenser tomten opp mot et friområde med skog og et eldre lekeområde/ balløkke.

Det er flere bygg på tomten i dag, med forskjellig bruk. Hovedbygget mot nord og øst er en tidligere møbelfabrikk, som brukes til utsalgssted for tilbehør og deler til bil og MC. Det er også et større lagerbygg lengst sør, som benyttes av et byggfirma som selger vinduer og dører. Mot øst ligger det en eldre enebolig, som er bebodd i dag.

Tomten har en høydeforskjell mot Roald Amundsens gate som gjør tomten utilgjengelig. Man kan i dag kun komme til tomten fra øst og nordvest, samt via skogen/skråningen mot sør.



Arkitektur
som
elsker
mennesker

STEDSANALYSE - PLANSTATUS, FORMÅL OG EIENDOMSGRENSER

Gjeldende reguleringsplan:

Gjeldende Reguleringsplan er Plan-id 5801 Reguleringsplan for et område ved Luravika, er gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Det er en eldre reguleringsplan vedtatt i 1959. Planområdet er regulert til Lett industri, tomten i sør til lekeplass/park, og de to mindre tomtene i øst for parken til boligformål.

Kommuneplan

Kommuneplanen for Sandnes 2019-2035, plan-id 1102_201811, trådte i kraft 11.03.2019. Forslag til ny kommuneplan for perioden 2023-2038 er under arbeid og skal etter planen vedtas i mars 2023. Det forventes at planarbeidet må forholde seg til ny kommuneplan, og tema under er tatt fra denne, med enkelte referanser til kp2019.

Planområdet ligger innenfor byaksen og prioriterte by- og utviklingsområder med regional hovedprioritet. I plankartet er området markert med grenser tilsvarende felt Lu14 i kp2019, hvor feltet er satt av til boligbebyggelse. Formålet strider med formålet i gjeldende reguleringsplan, og kp2019 sier at ved motstrid tilsidesettes eldre reguleringsplaner til fordel for kommuneplanen. Området ligger i gul støysone, samt i hensynssone H190_1.

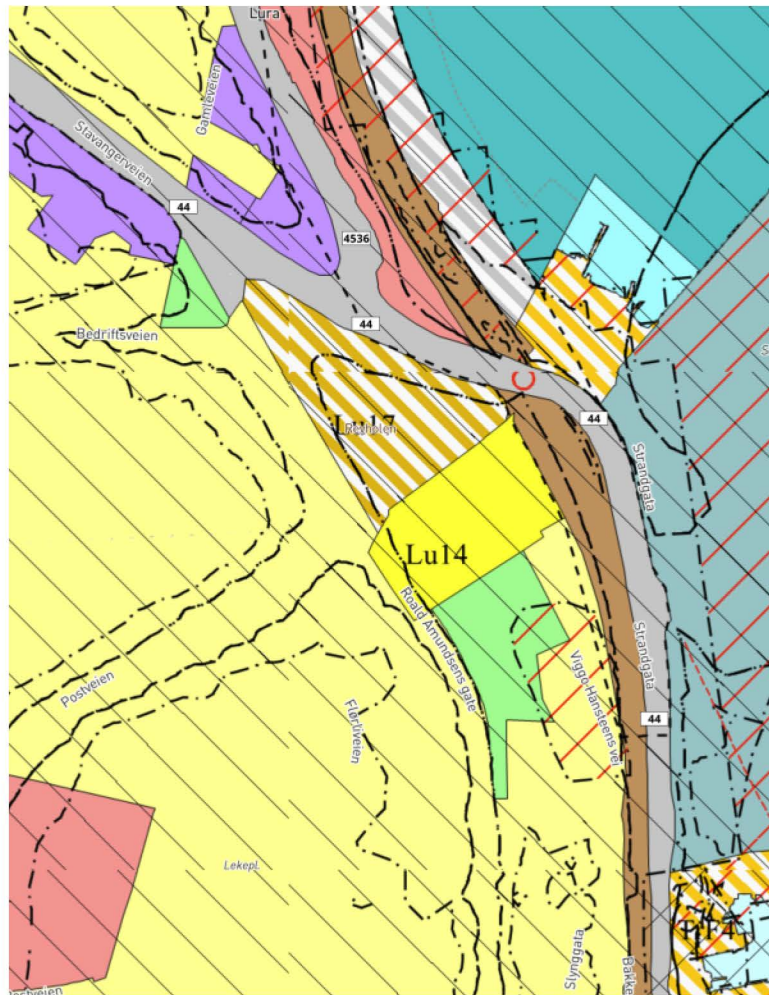
Kp2019 § 1.13 legger føringer for utnyttelsesgrad. I byaksen, hvor planområdet ligger, bør utnyttelsen være mellom 70 og 180 % BRA. Maksimal byggehøyde er ikke oppgitt, men skal følge premisser gitt i § 1.6.

§ 1.7 sier at boligstørrelse bør være minimum 40 m² BRA, 15% av boligene bør være mindre enn 55 m² BRA + bodareal, 35% av boligene bør være større enn 80 m² BRA + bodareal. Tilstrekkelig antall boliger skal ha 3 eller flere soverom, og muligheten for boliger tilpasset barnefamilier skal vurderes særskilt. Familieboliger bør prioriteres i byaksen.

Krav til minste felles uteoppholdsareal er 30 m² per boenhet på terreng. Privat uteoppholdsareal kommer i tillegg til felles, og alle boenheter skal ha privat uteplass. Det stilles kvalitetskrav til privat og felles uteareal. Lekeplasser og aktivitetssoner skal inngå i felles uteoppholdsareal. Blågrønn faktor bør være på 0,7 og overvann skal håndteres lokalt på tomten.

Planområdet ligger i parkeringssone 2, og det skal iht. § 1.21 etableres maksimalt 1,2 bilparkeringsplass per boenhet inkl. gjesteparkering (0,3 per enhet).

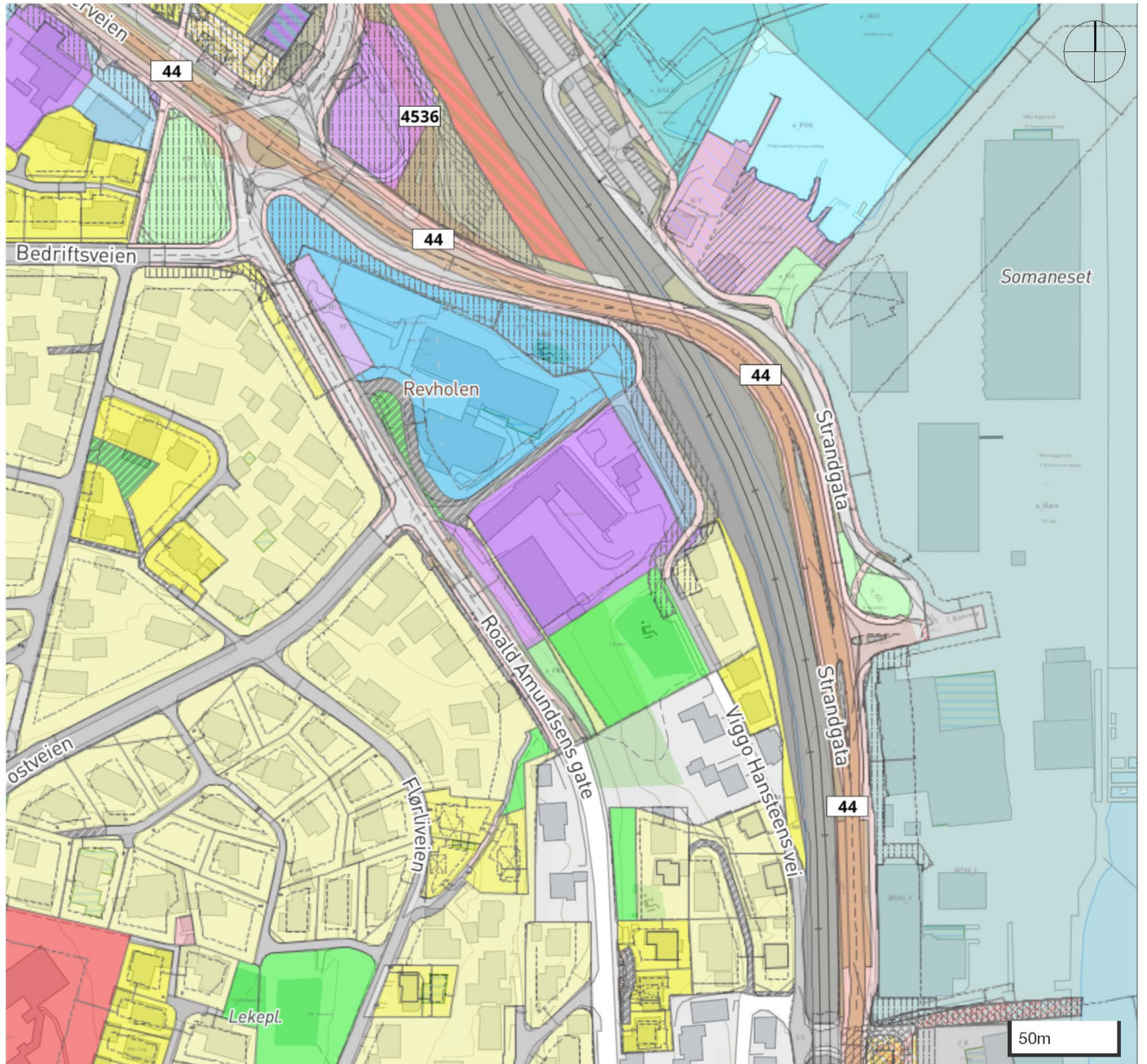
§ 2.6.i sier at planområdet (Lu14) og hotelltomten i nord (Lu17) skal ha felles adkomst som sikrer at alle eiendommene kan gis en god utvikling.



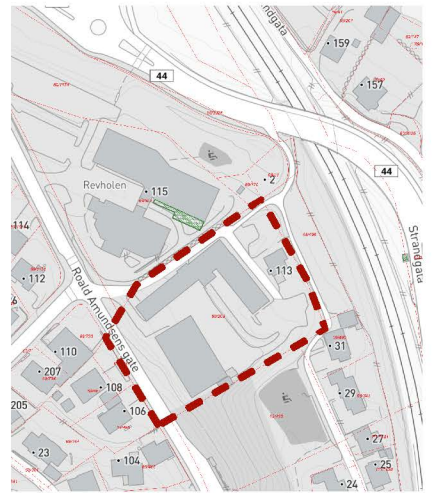
Utsnitt fra plankart i kommuneplan for Sandnes 2019-2035



Utsnitt fra plankart i forslag til kommuneplan for Sandnes 2023-2035



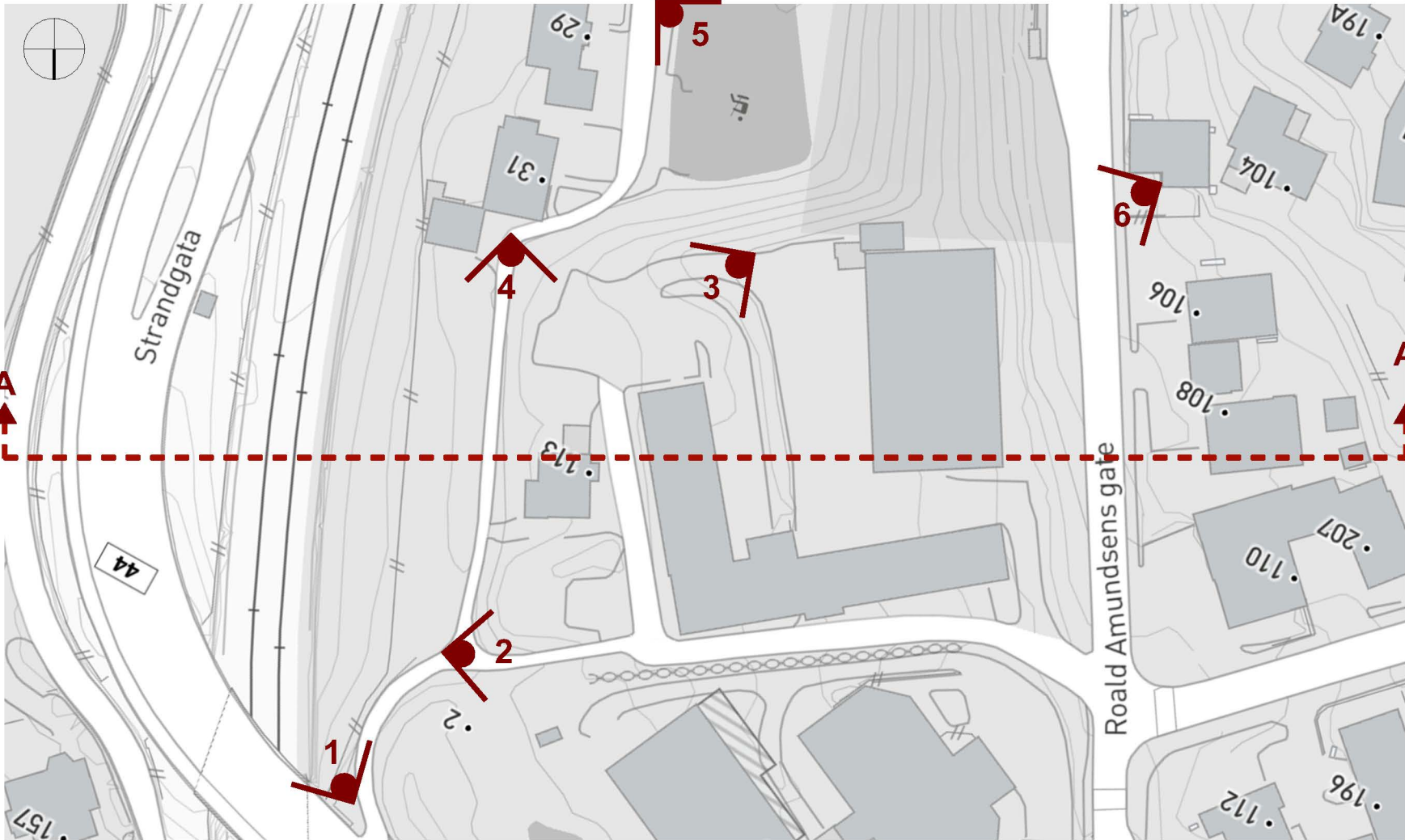
Gjeldende reguleringsplaner i området. Planområdet er satt av til Lett industri, med formålsfarge lilla.



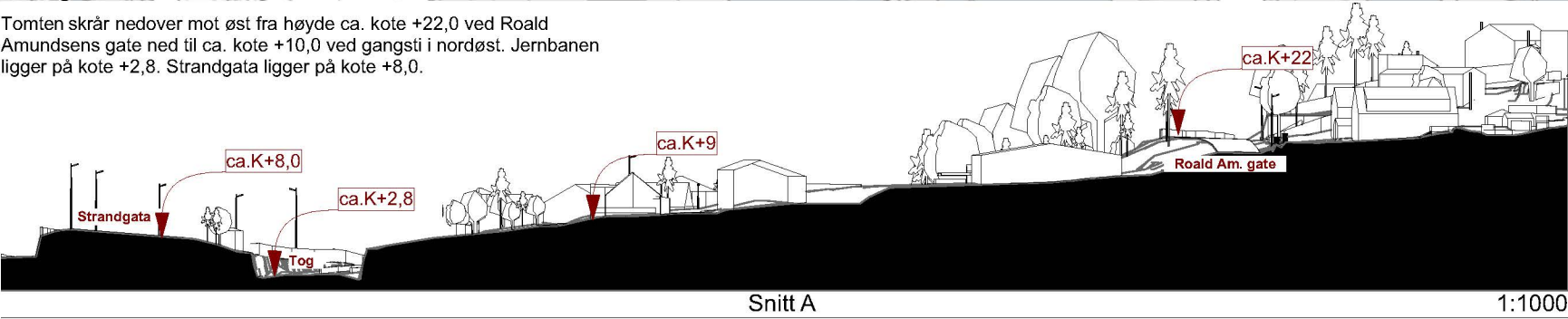
STEDSANALYSE - LANDSKAP OG GRØNTSTRUKTURER

Tomten skrår nedover mot øst fra høyde ca. kote +22,0 ved Roald Amundsens gate ned til ca. kote +10,0 ved gangsti nordøst. Tomten har en bratt skråning mot Roald Amundsens gate og er kun tilgjengelig via innkjørsel mot nordvest. Mot sør ligger en relativt bratt skråning med trær og busker. Ved foten av skråningen ligger en eldre lekeplass og en balløkke. Skråningen er gjengrodd og benyttes som snarvei opp til busstopp ved Roald Amundsens gate. Ser man på Lura bydel generelt er det mange lekeplasser og grønne parkområder. Sett på kartet ligger disse i hovedsak vest for tomten. Det store grønne området sør for tomten har stort potensial.

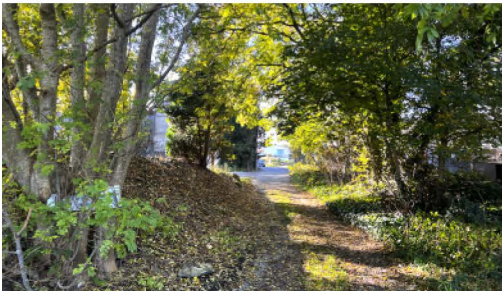
Eiendommen har på store deler av tomten flott utsikt mot Gandsfjorden og de flotte fjellene og Dalsnuten mot øst. Selv på tomtens laveste kote kan man skimte fjorden mellom trærne i forkant. Fra Roald Amundsens gate er det flott panoramautsikt over Lura mot nord og Gandsfjorden.



Tomten skrår nedover mot øst fra høyde ca. kote +22,0 ved Roald Amundsens gate ned til ca. kote +10,0 ved gangsti i nordøst. Jernbanen ligger på kote +2,8. Strandgata ligger på kote +8,0.



1 Gangsti mot øst, Strandgata til venstre og jernbanen som ligger noen meter lavere.



2 Gangsti fra Strandgata opp til nordsiden av eksisterende bygg i nord.



3 Bebyggelse på tomten.



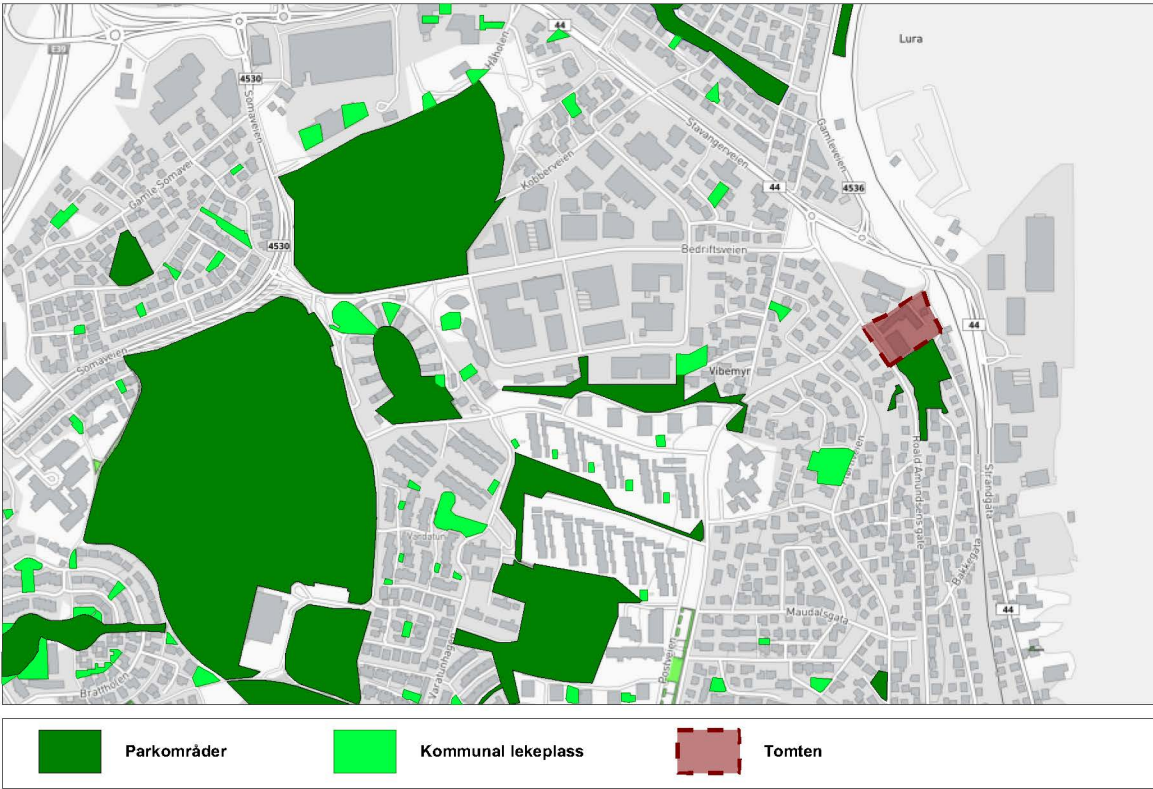
4 Gangsti øst for tomten.



5 Lekeplass og skog sett fra sør.



6 Utsikt fra Roald Amundsens gate.



STEDSANALYSE - LANDSKAP OG HISTORIE



1937
Tomten er omkranset av åpne grønne arealer mot sør og nord. Den lengste delen av hovedbygget på tomten er etablert, samt andre småhus. Strandgata går øst for tomten. Noen bolighus ligger vest for tomten.



1955
Roald Amundsens Gate er etablert. Ellers ser man at tomtens bruk er endret, og hovedbygget utvidet. Bolighuset mot øst på tomten er oppført. Jernbanen er etablert.



1968
Det etableres flere bolighus rundt tomten. Husene mot sørøst er etablert. Det er også etablert flere boliger mot vest ved Roald Amundsens gate.



1971
Mot vest utvides småhusbebyggelsen.



1975
Området er mer eller mindre uendret. Men balløkket sør for tomten er etablert. Industrien mot øst øker.



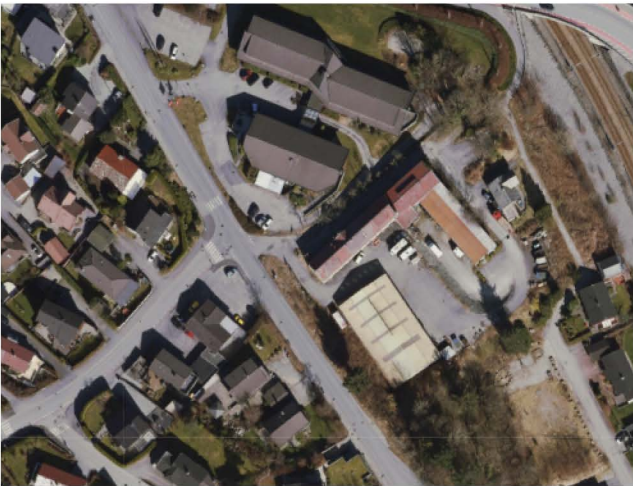
1990
Området er nå fullt utbygget. Hotellet mot nord er bygget. Lagerhallen sør på tomten er etablert. Boligområdet mot vest er også fullt utbygget. Skogen i skråningen mot sør har vokst frem.



1999
Området er grønnere og frodigere både i friområder og hager. Skogen mot sør er større og tettere. Det grønne beltet mot øst og jernbanen er grønnere og tettere.



2006
Området ned mot jernbanen er grønnere og tettere. Trærne på oppsiden av tomten langs Roald Amundsens gate er høyere og tettere.



2022
Tomten slik den er i 2022. Langs jernbanen er et belte ryddet for skog og gruset.

STEDSANALYSE - BEBYGGELSESSTRUKTURER OG SAMMENHENGER



Tomten ligger mellom flere typer funksjoner. Mot nord grenser tomten mot Thon Hotell Sandnes (bilde 2). Hotellet er i 2 og 3 etasjer med saltak, og holder i hovedsak samme høyde og utforming som øvrig bebyggelse. Mot vest grenser tomten mot Roald Amundsens gate og boligbebyggelse bestående av bolighus i 1-3 etasjer, samt et pizzautsalg i et kombinasjonsbygg næring/bolig (bilde 1 og 5). Mot sør er det en blanding av bolighus og grøntareal (bilde 3 og 4).

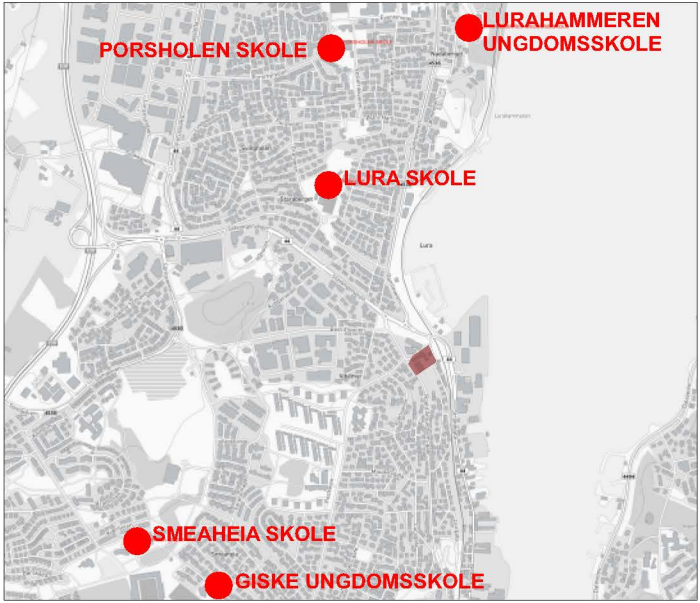
Mot øst grenser tomten opp mot jernbanen og Strandgata. Strandgata er i dag alm. trafikkvei inn til Sandnes. Denne er regulert til fremtidig bussvei kun forbeholdt kollektivtrafikk. Når dette trer i kraft vil trafikken i Strandgata forminskes betraktelig fra dagens trafikk. Innkjøring til eiendommer og industri langs Strandgata vil fortsatt være lov. Roald Amundsens gate og Postveien er gater som benyttes inn til Sandnes sentrum. Strandgata er hovedtrasé for syklende inn til Sandnes sentrum.

Øst for tomten er det en gangsti for gående og syklende. I grøntområdet er det en sti/tråkk gjennom skogen og opp til Roald Amundsens gate og busstoppet/ fortauet der.

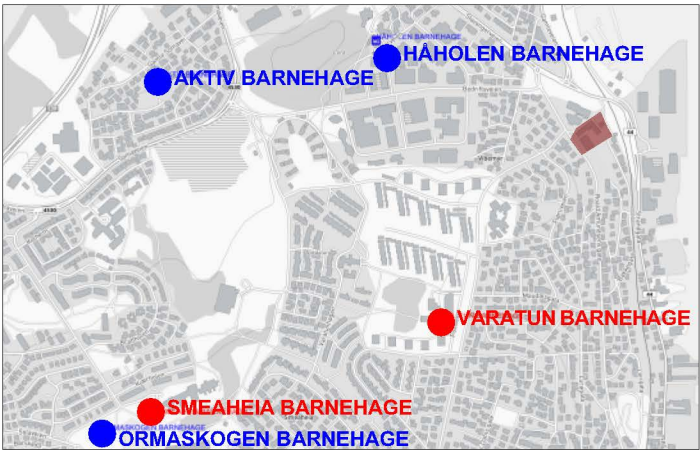
Jærbanen, som går forbi på østsiden av tomten, har 69 avganger per dag i ukene, 22 avganger lørdager og 16 avganger om søndagen. Dette er kun persontog som er meget stillestående. Jernbanen ligger ca 7,2 meter lavere enn det laveste punktet på tomten, og ca 16,2 meter lavere enn det høyeste punktet ved Roald Amundsens gate.

Tomten ligger ellers sentralt på Lura med kort avstand til dagligvarebutikker og skoler/barnehager. Kartet under viser barnehager og skoler i området.

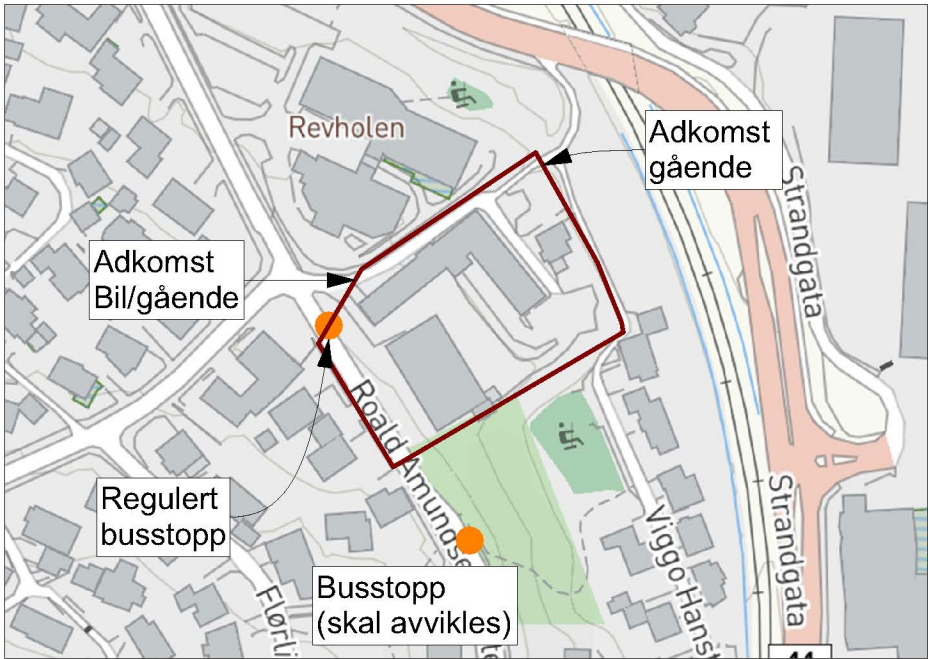
Sør for krysset Roald Amundsens gate / Strandgata det er innkjøring til Bedriftsveien. Dette er veien inn til et større næringsområde med diverse næring og bedrifter, og videre til et boligområde. Dette genererer også en del trafikk i området.



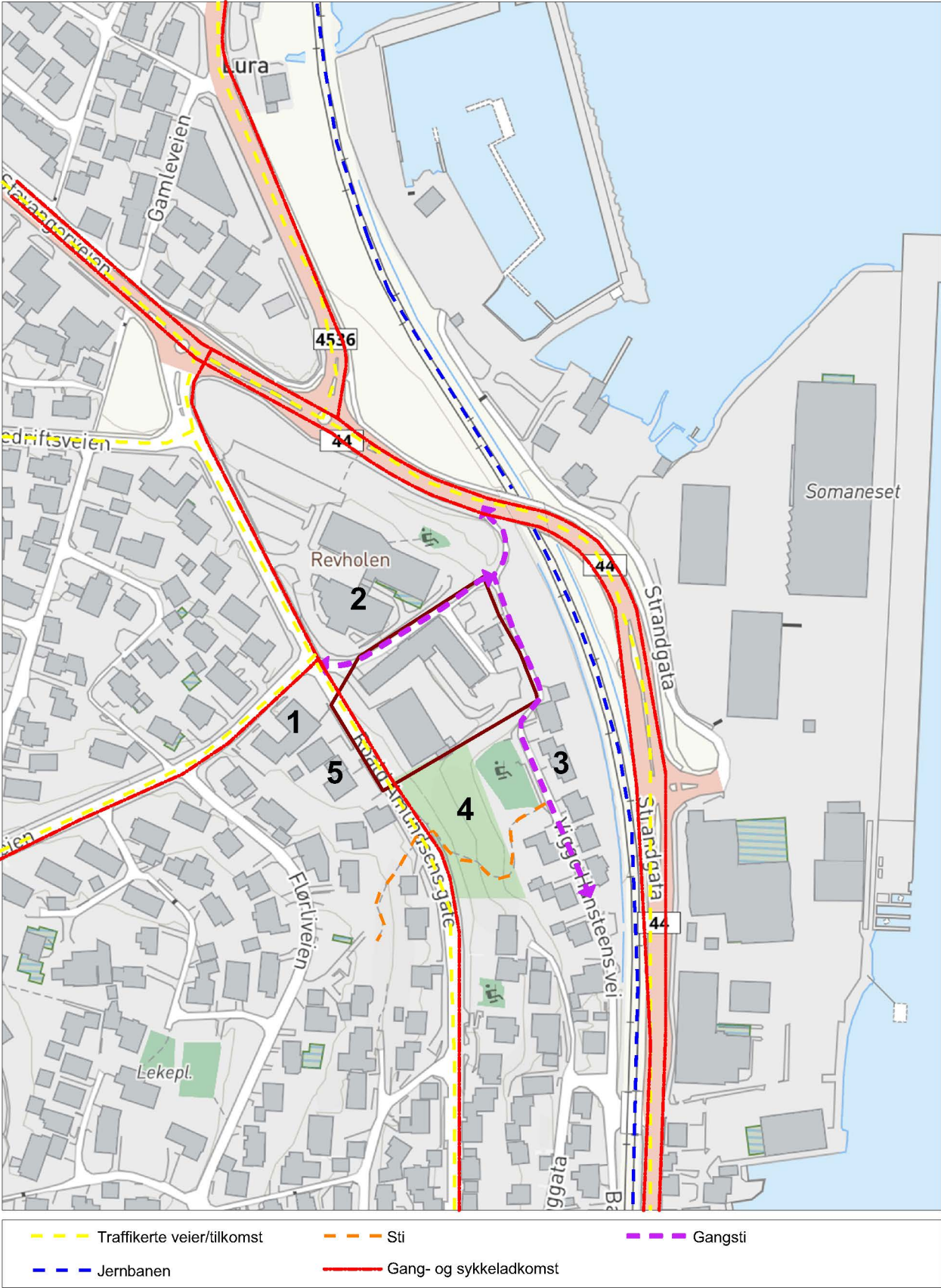
Skoler i nærområdet



Barnehager i nærområdet



Adkomst og busstopp



Arkitektur
som
elsker
mennesker

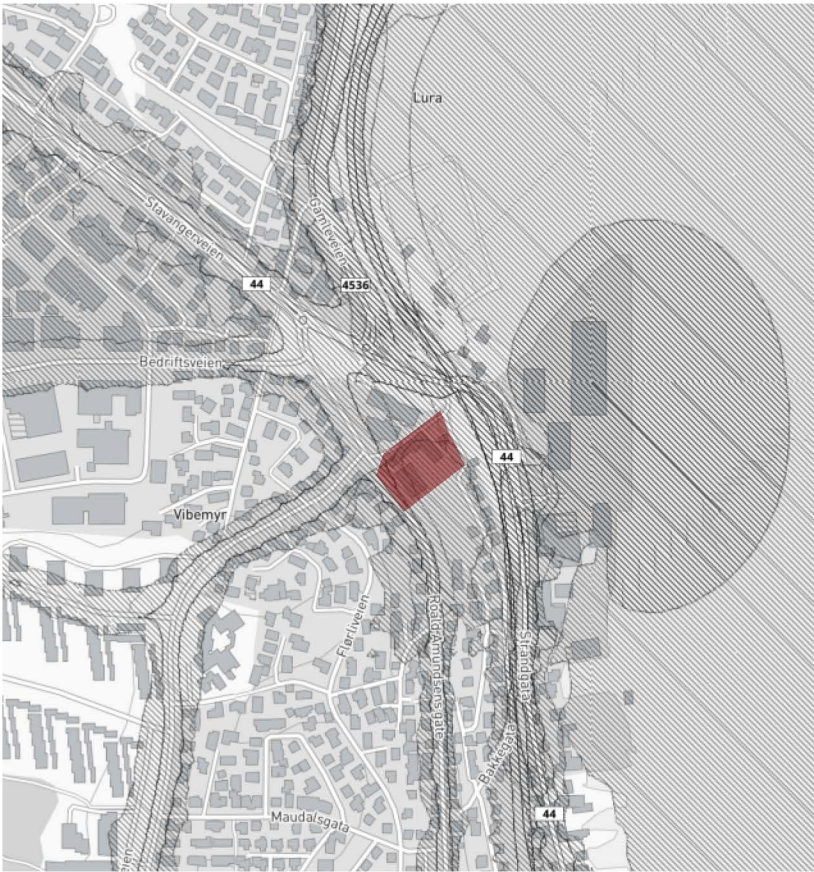
STEDSANALYSE - BO- OG MILJØUTFORDRINGER

Tomten er støyutsatt grunnet trafikk både mot vest og øst. Det er ikke etablert støyskjerm mot jernbane/Strandgata, men det er en høydeforskjell på ca. 7 meter fra laveste punkt på tomten til jernbanen. Støy fra jenbanen må vurderes i planarbeidet. Når Strandgata blir ren bussvei vil trafikkstøy fra veien minke. Mot øst, langs fjorden, ligger det også industri som genererer støy. Støy fra denne, samt trafikkstøy, kan ha innvirkning på tomten. Det er etablert boliger langs hele strekket med industri og jernbane i dag, og det forventes at støyutfordringene kan løses på en god måte i planområdet.

Trafikkmengde i Roald Amundsens gate må vurderes, og en sikker og god avkjørsel må etableres. Myke trafikanter i området må hensyntas. Det mangler i dag fortau fra busstoppet og langs tomten ned til innkjøringen. Dette vegstrekket er nylig regulert og det skal etableres fortau langs gaten, samt at busstoppet er regulert flyttet mot nord.

Skogen sør for tomten består av tette trær og kratt. Her er spor av plastposer og tomme øfflasker. Slike kratt/skogområder kan tiltrekke seg uønsket aktivitet og opphold. Det bør ses på hvordan tomten skal forholde seg til grøntområdet og hvordan området kan transformeres og aktiviseres slik at uønsket opphold ikke forekommer. I dag er skråningen ned til leke arealet fra eiendommen gjengrodd og føles utilgjengelig.

Hvordan man bygger ut eiendommen uten for store negative følger for boligene mot vest bør overveies og hensyntas. Den nye boligstrukturen bør gi noen akser med åpne utsiktspunkt.



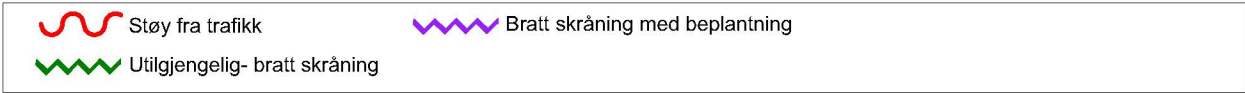
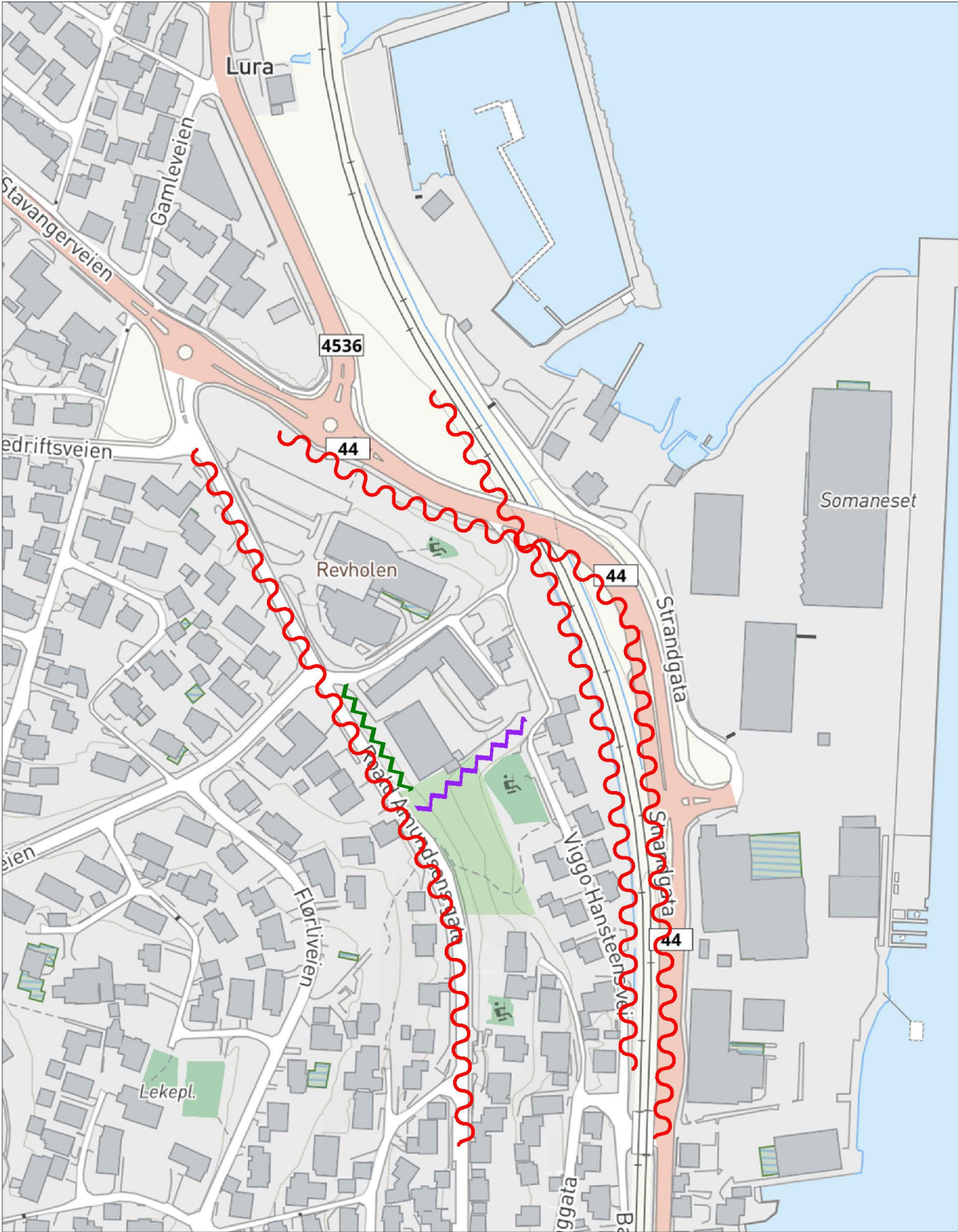
Støykart fra kommune kart.



Strandgata sett fra nord. Jernbanen krysser under gateløpet.



Roald Amundsens gate sett fra sør, skogen sør for tomten på høyre siden av veien.



STEDSANALYSE - ANBEFALING

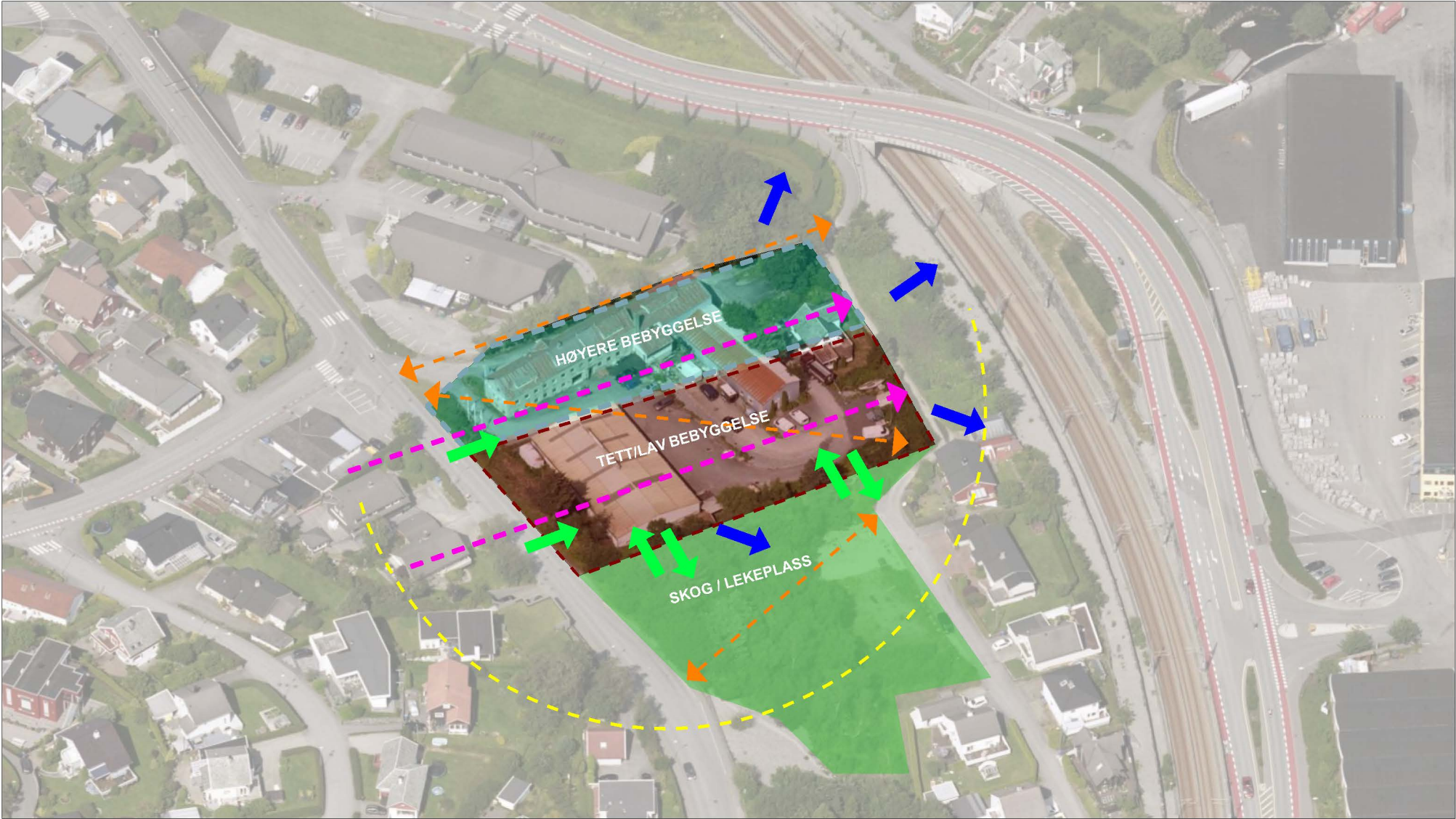
Ved en utvikling av eiendommen til boligformål anbefales det å etablere en struktur som ikke lukker helt igjen for utsikten fra Roald Amundsens gate og naboer i vest. Åpenhet og luftighet mot gateløpet vil gi tilbake til nabolaget.

Med tanke på eiendommens terreng anbefales det å arbeide med, og ikke mot terrengforskjellene på tomten. Det ses som en stor fordel å jobbe med en struktur som kan dra nytte av forskjellene og en terrassering på tomten. Ved å arbeide med dette kan man også få etablert parkeringsgarasjer under bakken. Da vil man kunne heve terrengnivået på uteområdet langs Roald Amundsens gate opp til gatenivå. Slik vil man som gående og syklende få adkomst til boligområdet og det kan skapes nye forbindelsesakser ned mot sykkel- og gangsti øst for eiendommen.

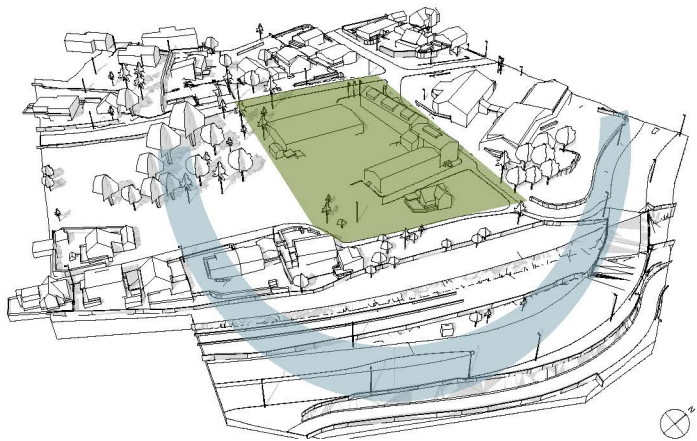
Plangrepet bør utformes slik at boenhetene får utsikt mot Gandsfjorden og fjellene, samtidig som gode solforhold er viktig. Eiendommens beliggenhet og egenskaper vil gi boliger som har utsikten mot fjord og fjell med morgensol, og ettermiddagssol vendt bort fra utsikten.

Når det gjelder byggehøyder bør man jobbe med en lavere bygningsstruktur mot sør og evt. en høyere struktur mot nord. Slik vil ikke bebyggelsen skygge for egne uteoppholdsarealer eller for naboeiendommer. Hotelltomten i nord reguleres nå til kombinert bolig- og næringsformål, og skyggevirkning i nord må også vurderes i planen.

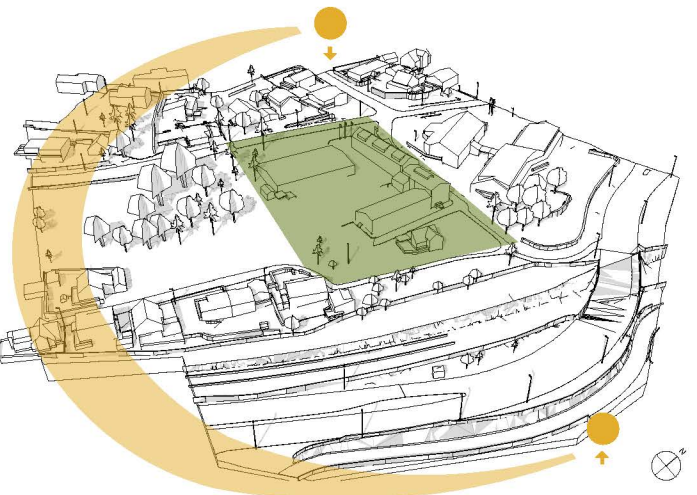
Grøntarealet mot sør bør knytte seg opp mot eiendommen, slik at eiendommen er tilgjengelig fra alle kanter. Å innlemme grøntarealet i planen, gir muligheter for et samarbeid med grunneier for grøntområdet om opprustning av dette. Her ligger et potensiale for en helhetlig utvikling av området.



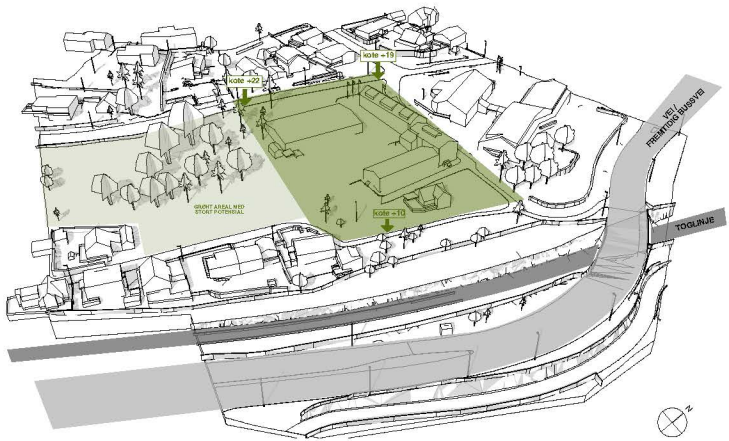
	Solens bevegelse		Visuell åpenhet		Utsikt mot fjord og fjell
	Gangforbindelser		Fysisk og visuell forbindelse/ tilhørighet		



Retning for utsikt



Solens bevegelse på tomten



Eiendommens utforming og omgivelser