

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Plan 202312 Detaljregulering for Vågsgjerdveien 2, 4 og 6 - gnr 39 bnr 52 og 123, gnr 40 bnr 32 m.fl.

Møtedato og sted:	22. juni 2023, Sandnes rådhus
Møtedeltakere:	<p><u>Forslagstiller</u> Louise Hagland, MoHa Holding AS, kontor@olavs.no, Tlf: 92 62 37 11</p> <p><u>Plankonsulent</u> Jan Espen Vik, Holon Arkitektur, janespen@holon.no, Tlf: 97 58 34 16 Eivor Vik, Holon Arkitektur, eivor@holon.com Tlf: 92 21 37 15</p> <p><u>Sandnes kommune</u> Ingrid Eide, Byplan, ingrid.eide@sandnes.kommune.no, Tlf: 95 93 91 25 Hanna Kurlovich, Byplan, hanna.kurlovich@sandnes.kommun.no, Tlf: 96 01 29 38</p>

1. Oppsummering av planidé

Gnr/bnr: 39/52 og 123, 40/31
Adresse: Vågsgjerdveien 2, 4 og 6
Størrelse: ca. 1 400 m²

Planinitiativet består av tre eiendommer som er en del av et kvartal i Vågsgjerd. Kvartalet begrenses av Holbergs gate, Vågsgjerdveien, Gravarsveien og Gjesdalveien. Vågsgjerdveien 2 og 4 er registret som verneverdige bygg og inngår som en del av kulturmiljøet gamle Vågsgjerd i kulturminneregisteret.



Vågsgjerdveien 2, 4 og 6. Skisse fra mulighetsstudiet, Holon Arkitektur.

Formålet med planen er å tilrettelegge for fortetting av deler av kvartalet ved etablering av sentrumsbebyggelse med boliger, kontor og tjenesteyting. Vågsgjerdveien 2 foreslås revet og «gjenspeilet i nytt bygg». Vågsgjerdveien 4 foreslås bevart og tilpasset ny bebyggelse. Ny bebyggelse foreslås som erstatning for Vågsgjerdveien 6. Det foreslås også ny bebyggelse mot Gravarsveien.

Prosjektet ligger i direkte tilknytning til den fremtidige åpning av Storåna i Holbergs gate.

Det planlegges for en bebyggelse som henvender seg mot gaten og fremhever kvartalets form. Byggehøyder er foreslått å variere mellom 2 og 4 etasjer.

Biladkomst til eiendommen og biloppstillingsplasser er for forslagstiller en forutsetning for utviklingen av eiendommen.

Se planinitiativ og mulighetsstudie for utdypende beskrivelse.

2. Aktuelle problemstillinger

- Stedstilpasning - den nære konteksten / innpass i eksisterende byform
 - o Overgang/tilpasning til verneverdig bebyggelse
 - Helhetlig utvikling av kvartalet
 - Volumoppbygging og hjørner
 - Material- og fargerbruk
 - o Solforhold på tilgrensende eiendommer
 - Herunder fremtidig parkdrag langs Storåna
- Kulturminner og kulturmiljø
 - o Bevaring av verneverdig bebyggelse
 - o Innpass i kulturmiljøet: Gamle Vågsgjerd og Vågsgjerdveien
- Fremtidig åpning av Storåna i Holbergs gate
- Eksisterende kulvert for Storåna
- Fremtidige trafikale forhold i området
 - o Gravarsveien, Holbergsgate, Vågsgjerdveien
- Adkomst og biloppstillingsplasser
- Overvannshåndtering
- Krav til blågrønn faktor
- Flom, havstigning og stormflo
- Støy/Støyskjerming
- Grunnforhold - stabilitet og forurensing
- Renovasjon
- Rekkefølgekrav iht. sentrumsplanen

3. Overordnede føringer

Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser skal legges til grunn for planarbeidet:

- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)
- Blågrønn faktor: Det oppfordres til å gjøre [beregninger av blågrønn faktor](#) og [redegjøre](#) for det som er mulig å oppnå.
- [Samordnet areal og transportplanlegging](#)
- [Barn og unges interesser i planlegging](#)

Regionale planer:

- [Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke](#)
- [Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040](#)

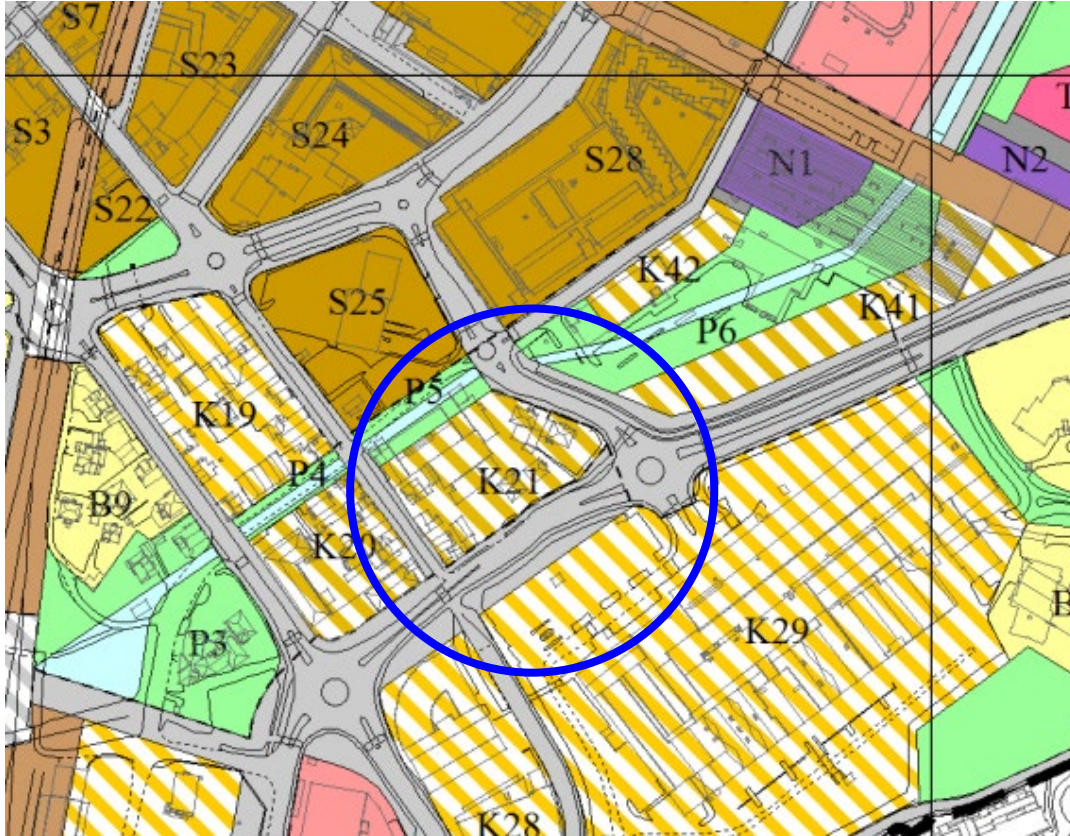
Kommunale planer:

- [Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 \(sentrumsplanen\)](#)
- [Klima og miljøplan for Sandnes kommune 2020-2025](#)
- [Handlingsplan - Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø, vedtatt april 2022](#)

4. Planstatus

Sentrumsplanen

Planområdet ligger innenfor sentrumsplanen. Sentrumsplanen viser hovedtrekkene i arealbruken, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk i sentrum. Området er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (deler av K21).



Utsnitt fra sentrumsplanen.

I forbindelse med foreliggende planinitiativ gjøres det særlig oppmerksom på følgende paragrafer i sentrumsplanen (disse utdypes senere i referatet):

- § 1.8 Omgivelseskvalitet, byform og arkitektur
- § 1.13 Kulturminner og kulturmiljø
- § 2.1 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg
- § 6.3 Bestemmelsesområde #3 Vågsgjerd

Planområdet berøres av følgende temakart og hensynssoner (H):

- Støysoner - rød sone H210 og gul sone H220
- Faresone - Flom H320_1
- Faresone - Stormflo H320_2
- Områder med krav om fjernvarmetilknytning - H410
- Rekkefølgekrav infrastruktur - H430, felt 7
- Bevaring kulturmiljø - H570_6
- Bestemmelsesområder - Bestemmelsesområde #3 Vågsgjerd
- Gange og byromsstruktur - Fremtidig åpning av Storåna i Holbergs gate
- Aktive fasader - åpne fasader mot Holdbergs gate og Vågsgjerdveien
- Kollektivtransport - Holdeplass i Gravarsveien
- Sykkel - hovednett sykkel i Gravarsveien
- Trafikk og parkering - Innfartsvei Gravarsveien

Gjeldende regulering

Eiendommene er i dag uregulert.

Nylig vedtatte planer

- 201918 Detaljregulering del av Elveparken
 - Delen av Elveparken som ligger tettest på planområdet er fortsatt ikke detaljregulert. Arealbruken er her avklart i sentrumsplanen.

Pågående planer

- Maxi - planprogram under utarbeidelse

Forventet oppstart av planer

- Detaljregulering Høylandskvartalet - forventet planoppstart 2023
- Detaljregulering Gravarsveien - forventet planoppstart 2024
 - En parallell prosess vil være fornuftig mtp. felles utfordringer.

5. Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Se planinitiativ side 10-12 for utfyllende vurdering, hvor det konkluderes med følgende: *«Konklusjonen er at planinitiativet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at det derfor ikke er behov for konsekvensutredning.»*

Byplan sin vurdering: Reguleringsplanen omfatter ingen tiltak som fanges opp av forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I eller II. Planen skal derfor ikke konsekvensutredes.

6. Kommunens premisser for videre planarbeid

Fremtidig åpning av Storåna

Åpning av Storåna fra Sandvedparken til fjorden er et sentralt og viktig hovedgrep i sentrumsplanen. Deler av strekningene er detaljregulert i plan 201918. Øvrige deler står i dag uregulert. Det er planer om å åpne Storåna i en annen trasé enn der hvor kulverten ligger i dag. Den nye traseen er sikret i sentrumsplanen.

Park og VA i Sandnes kommune vurderer i samarbeid å starte opp et prosjekt der bla. grunnundersøkelser, miljøundersøkelser og volum i kulvert og åpen kanal foreslås å være tema. Hvor stor kanalen må være vil forhåpentligvis besvares gjennom dette prosjektet. Omfang på prosjekt vil avklares ved politisk behandling i august.

Det er mye som skal løses i Holbergs gate - bla. åpning av elv og infrastruktur. Traseen som ligger inne i sentrumsplanen er ikke kvalitetssikret. Endringer i trasevalg kan få konsekvenser for arealbruken i området.

Fremdriften på prosjektet er foreløpig usikkert, men det er beskrevet et behov for at fremdriften knyttes opp mot pågående plansaker i området.

Eksisterende kulvert

Eksisterende kulvert går i dag nordøst for eiendommen. Kulverten skal bevares mtp. flom. Det er avstandskrav til denne som må hensyntas. Det kan oppstå et behov for å legge om kulverten i forbindelse med fremtidig åpning av Storåna. Dette spørsmålet vil forhåpentligvis også bli besvart gjennom utredninger i prosjektet nevnt over.

Helhetlig utvikling av kvartalet

Våggsgjerdområdet skal gjennom store endringer. Fremtidig åpning av Storåna er sammen med den historiske kvartalsstrukturen definerende for denne utviklingen. Byplan ser mange fordeler med å utvikle hele kvartalet, og tilsvarende utfordringer med å kun planlegge deler av det. Anbefaling om å se på kvartalet samlet, for å finne gode helhetlige løsninger.

Ved intern samordning i kommunen var det flere som pekte på behovet for å se mer helhetlig på kvartalet/området for å sikre gode løsninger for en rekke plantema/fagfelt. For å sikre ønskede kvaliteter ved en videreutvikling av området og en tilpasset volumoppbygging. Og

for å finne gode løsninger for tema som bla. renovasjon, adkomst og parkering. Det er vesentlig at utviklingen av enkelt eiendommer ikke er til hinder for en helhetlig utvikling av kvartalet.

Forslagstiller presiserte at det kan være krevende å få til en samlet utvikling av kvartalet, da det har flere ulike grunneiere. Kommunen har som nevnt over planer om å starte opp et prosjekt for å konkretisere forventninger knyttet til åpningen av Storåna. Det vil anses som positivt dersom private aktører også bidrar til en helhetlig utvikling av området.

Framtidige trafikale forhold

Kollektivfelt i Gravarsveien

Det er planer om oppgradering av Gravarsveien for å legge til rett for sidestilte kollektivfelt. Prosjekt er meldt inn til bymiljøpakken (BMP). Tidligst tidspunkt for planoppstart i 2024, da framdriften er avhengig av revidert handlingsprogram for BMP 2024/2027.

Mulig konflikt med dette prosjektet vil eksempelvis være avklaringer rundt kryssløsninger for dagens rundkjøring ved Maxi. Det er i dag uavklart hvordan krysset skal utformes for fremtiden. Dette kan spesielt ha konsekvenser for Vågsgjerdveien 2. Det anbefales fortsatt en parallell prosess med Gravarsveien mtp. felles utfordringer.

Vågsgjerdveien og rundkjøring

Trafikale løsninger for Gravarsveien henger sammen med Vågsgjerdveien. Vågsgjerdveien skal i fremtiden hovedsakelig prioriteres for fotgjengere og biltrafikk. Eksisterende busslomme skal fjernes. Det er uklart hva som kommer til å skje i krysset Holbergsgate x Vågsgjerdveien. Åpningen av Storåna må ivaretas her. Nevnte punkter kan føre til endringer i veistrukturen. Det er nødvendig å se på Vågsgjerdveien i forbindelse med planarbeidet.

Kulturminner og kulturmiljø

Dette er et sentralt tema for videreutvikling av eiendommen. [Kulturminneregisteret i Sandnes](#) og sentrumsplanen skal ligge til grunn. I tillegg til geografiske og tematiske [kunnskapsgrunnlag](#). Når prosjekter sendes på høring skal det foreligge en uttalelse fra byantikvaren, jf. §1.13 i sentrumsplanen.

Planområdet befinner seg i et forholdsvis godt bevart kvartal i Vågsgjerd som inneholder flere historiske referanser og bevaringsverdige bygg. Vågsgjerdområdet er i kulturminneregisteret i Sandnes registrert som et verneverdig kulturmiljø; «Gamle Vågsgjerd».

I sentrumsplanen står bla. følgende i §1.13 Kulturminner og kulturmiljø: Bebyggelse, anlegg og/eller andre tiltak innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) skal tilpasse seg kvalitetene i kulturmiljøet. Dette gjelder bygningshøyde, utforming av bygg, estetikk og arkitektur.

Vågsgjerdveien 2 og 4 er i kulturminneregisteret registrert som verneverdige. Disse inngår i en større samling av verneverdige bygg i kvartalet og i det større kulturmiljøet.

I forkant av oppstartsmøte er det gjennomført et sonderingsmøte mellom forslagstiller og kommunen, hvor Byantikvaren deltok. Byantikvaren vurderer at det ikke er tatt hensyn til innspillene fra møtet i tilstrekkelig grad. I stedet for å bygge videre på stedets karakteristiske småskala (2-3 etasjer) og enhetlige særpreg; herunder kubiske volum med valmtak, innføres nye varianter av stiluttrykk og takformer. Manglende tilpasning fremheves av at hjørnebyggene, i tillegg til et fremmed arkitektonisk uttrykk, er gitt størst fotavtrykk, volum og høyde sett i forhold til det verneverdige kulturmiljøet. Utnyttelsesgraden er for høy ift. hva kulturmiljøet kan tåle.

Pkt. fra sonderingsmøte (27.01.23):

- Det er viktig at utviklingen av eiendommen ivaretar kulturmiljøverdiene i Vågsgjerd som helhet, og bidrar til å styrke området historiske særpreg. Byantikvaren ser det samme potensiale for å utvikle et unikt historisk bymiljø i Vågsgjerd, som i Langgatakvaltene som har sitt særpreg.
- Hvordan det nye påvirker det gamle er et tema av betydning.
 - De eksisterende fasadene bør tegnes ut, slik at utfordringene med hvordan det nye skal møte det gamle belyses og løses på best mulig måte.
- Takform, overganger, volum, variasjon og rytme ble nevnt som sentrale identiteter ved Vågsgjerd, og bør også være en inspirasjon ved utforming av nye tiltak. Den eksisterende oppdelingen er et av de karakteristiske trekkene med kulturmiljøet som helhet. Herunder at sprangene ikke blir for store.
- Byantikvaren anbefaler primært at det utarbeides et forslag, hvor både Vågsgjerdveien 2 og 4 er bevart



Bilde tatt på befaring (27.01.23) for å beskrive den romlige karakteren til kulturmiljøet, og arkitektoniske særtrekk som bør videreføres ved utvikling av eiendommen.

Forslagstiller anmoder at det er nødvendig å rive et av de to verneverdige byggene for å få til en god utnyttelse av tomten og samtidig oppnå en hensiktsmessig skala på den nye bebyggelsen. Det vises til at avveininger som må gjøres mellom hensynssone bevaring kulturmiljø og behovet for å utvikle byen.

Hva som er en akseptabel løsning for de enkelte kulturminnene og hvordan en best mulig kan ivareta kulturmiljøet samlet - sett opp mot ønske om å videreutvikle eiendommene blir en sentral problemstilling i planprosessen.

Byutvikling/stedsutvikling

Holbergsgate skal i fremtiden endre karakter fra å være en trafikkert bakgate, til å være trasé for fremtidig åpning av Storåna, og dermed etableres som en sentral forbindelse mellom Sanvedparken og havnepromenaden.

Planområdet ligger innenfor K21 i sentrumsplanen, avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Her tillates en boligandel på maks 50%. Det er positivt at planforslaget legger til rette for arbeidsplasser i sentrum. Forslagstiller trekker frem lokaliseringen som ideell for en kjøreskole med tanke på alle videregående skolene som er i nærområdet.

Utnyttelsen skal tilpasses området karakter.

Sentrumsplanens § 2.1 stiller krav til åpne fasader mot Vågsgjerdveien og en kombinasjon av åpne og aktive fasader mot Holbergsgate.

Det er ønskelig fra forslagstillers side at biloppstillingsplasser skal kunne inngå som næringsformål. Dette vil ikke Byplan anbefale. Byplan er skeptisk til å legge til rette for en høy antall overflateparkering her, da det vil legge store begrensninger for en god utvikling av kvartalet som helhet.

Estetikk og byform/stedstilpasning

Stedstilpasning fremheves som et viktig tema for utviklingen av området. Volumoppbygging, tilpasning til eksisterende bebyggelse og kvartalsstruktur, hvordan bebyggelsene og fasadene henvender seg til tilstøtende gater blir viktig. Det samme gjelder for hjørnene. Tomten krever et byggeprosjekt som tar opp i seg og løser de sammensatte omgivelsene.

Vågsgrjerd karakteristiske identitet setter rammer for utviklingen. Denne må styrkes og ivaretas. Foreslått bebyggelsen henvender seg mot gaten og fremhever kvartalets form. Mens eksisterende bebyggelse ligger tilbaketrasket fra Vågsgrjerdveien og Gravarsveien, grunnet henholdsvis endringer i veitrasé og at Storåna i dag ligger i kulvert. Dette gjør det utfordrende med innpass av ny bebyggelse, spesielt uten å se kvartalet i sammenheng. På bakgrunn av eksisterende bebyggelsesstruktur kan det se ut som det er størst utbyggingspotensialet langs fremtidig åpning av Storåna. Samtidig som bebyggelsen også her bør holdes forholdsvis lav for å innordne seg eksisterende kulturmiljø, og samtidig ivareta kvalitetskrav som eksempelvis sol langs Storåna.

Det arkitektoniske uttrykket skal spille godt sammen med eksisterende bebyggelse. Når det gjelder takform så kjennetegnes området av en kombinasjon mellom saltak og valmtak. Flatt tak virker for dette området fremmedgjørende. Material, farger og detaljeringsgrad er sentrale tema å jobbe med i prosessen for å sikre høy arkitektonisk kvalitet.

Sentrumsplanen

§1.8 - Omgivelses kvalitet, byform og arkitektur

Bestemmelsen tilsier at arkitektonisk uttrykk, byggehøyder og takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse om området karakter.

§2.1 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom. Offentlige passasjer og smug skal opprettholdes. Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses eksisterende bygningsmiljø og dets skala, bygningshøyde, fasadeinndeling, takform og materialbruk.

§ 6.3 Bestemmelsesområde #3 Vågsgrjerd

Området skal videreutvikles med utgangspunkt i den historiske karakteren som småskala boligområde. Karakteren til den etablerte villabebyggelsen skal forsterkes. Bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende strukturer og tilstøtende gater.

Uteoppholdsarealer

For felles og private uteoppholdsareal gjelder i utgangspunktet sentrumsplanens § 1.10 Uteoppholdsareal til bolig. Krav til uteoppholdsareal på; 16 m² felles og 3,2 m² privat. Det må i planprosessen vurderes hvordan uteoppholdsareal skal løses for et begrenset antall boenheter (1-2, som beskrevet i planinitiativet)

Planområdet er en del av et større kvartal. Ved å ikke se på hele kvartalet mister man muligheten for å vurdere og eventuelt sikre behovet for forbindelser gjennom kvartalet, herunder skjermede utearealer.

Landskap og miljø

Planområdet ligger på ca. kote +2 inntil det fremtidige Stotåneparkdraget i nordvest og det tidligere elveløpet som nå ligger i kulvert på motsatt side. Området er i dag preget av mye asfalt, men hvor bla. åpningen av Storåna vil bidra til å endre området karakter og gjøre den opplevde avstanden både til Sandvedparken og Havnepromenaden betydelig mindre.

Barn- og unges interesser

Trafikksikkerhet et viktig tema. Kobling til Storånaparkdraget må sikres og gjøres attraktivt. Se på muligheter for å legge til rette for snarveier.

Samferdsel og mobilitet

Planområdet ligger sentralt i Sandnes sentrum med korte avstander til kollektivknutepunktet Ruten, Skeiane stasjon og fremtidig bussvei i Julie Eges gate. Gravarsveien er avsatt til hovedtrasé for kollektivtrafikk. Gravarsveien er også klassifisert som bydelsrute for sykkel,

Sentrumsplanens parkeringskrav i forbindelse med næringsbebyggelse er 0.3 plasser per 100m². Det åpnes opp for frikjøp fra parkeringskravet. For boligformål operer sentrumsplanen med makskrav. Det åpnes dermed opp for å ikke legge til rette for parkering til eventuelle boliger.

Byplan vil ikke anbefale overflateparkering, spesielt ikke i omfanget som er presentert. Alternative løsninger må vurderes. Eksempelvis parkeringskjeller/parkeringshus eller sambruk med nærliggende parkeringshus. Biloppstillingsplasser knyttet til næringsdriften kan ikke reguleres som næringsformål.

For forslagstiller er biladkomst til eiendommen og biloppstillingsplasser en forutsetning for utvikling av eiendommene, da det er et særskilt behov for trafikkskolen å ha kort avstand mellom biloppstillingsplasser og kontor. Det ble i møte vist til eksempler fra Bergen hvor biloppstillingsplasser tilhørende drift av en virksomhet, er regulert til næringsformål. Hvilke handlingsrom som ligger i et slikt forslag, må evt. undersøkes i videre planprosess. Forslagstiller informerer at det ikke er aktuelt med p-kjeller bla. pga. tomtens størrelse.

Biladkomst er et av temaene som ideelt sett skulle blitt vurdert for kvartalet som helhet. Løsningen som foreligger, er ok for de aktuelle eiendommene. Adkomst må ses i sammenheng med potensielle endringer i veistrukturen for fremtiden.

Bo- og bymiljø

Planområdet befinner seg i et støyutsatt område, og ligger delvis i gul, rød og lilla støysone. Støykilder fra flere sider. Det vises til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442:2021). Krav om stille side for bolig.

Området ligger innenfor aktsomhetsområdet for radon, klassifisert som «moderat til lav». Støy- og luftforurensning må vurderes i planprosessen.

Naturmangfold

Det er kartlagt flere arter i tilknytning til området. Det er usikkert om disse observasjonene er korrekte og om området er et viktig habitat. I planprosessen må en vurdere forekomst og evt. avklare hvilke tiltak som er nødvendige for å tilrettelegge for biologisk mangfold.

Det skal gjøres en vurdering etter naturmangfoldlovens §§8-12.

Naturressurser

For alle tiltak som generer over 1 000 m³ masse skal massene i planområdet og disponeringen av disse beskrives i planbeskrivelsen. For prosjekter som genererer over 10 000 m³ skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan.

Klimatilpasning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, med krav om fjernvarmetilknytning (hensynssone H410). Dette gjelder med mindre det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning. Nedbørsfeltet til Storåna er stort. Storåna og tilhørende grønndrag har en sentral rolle for klimatilpasning i sentrum.

Planområdet ligger innenfor faresone for flom og stormflo (Hensynssone H320 flomfare). Konsekvenser av flomfare skal vurderes i alle reguleringsplaner innenfor hensynssonen.

Overvann og blågrønn faktor

Overvann skal håndteres lokalt i åpne overvannsløsninger (iht. § 1.14, avsnitt klimatilpasning).

Det stilles ikke krav til blågrønn faktor i sentrumsplanen. Det anbefales å vurdere dette temaet i tråd med kommuneplanen § 1.9. Blågrønn faktor skal beregnes og det redegjøres for det som er mulig å oppnå. Det må etterstrebtes at det ikke kun stilles et generelt krav til blågrønn faktor. Kravet bør sikres gjennom konkrete tiltak også knyttet til utbyggingsarealet, og ikke kun ende opp med å løses i gatemiljøet.

Vann og avløp

Vannforsyning og brannvannsdekning. Tilkobling til vannledninger i Holbergs gate i dag. Kommunale spill- og overvannsledninger i Vågsgjerdveien. Fremtidig åpning av Storåna vil kreve omlegging av vann- og avløpsnett. Det må redegjøres for hvordan planforslaget ivaretar nåværende og fremtidig situasjon. Det må i den forbindelse også tas hensyn til andre private eiendommer i området. Gravarsveien 10 og 12 må eksempelvis ivaretas.

Renovasjon

I utgangspunktet gjelder [kommunalteknisk avfallsnorm for Sandnes og Stavanger](#).

Det anbefales også for dette temaet å se hele kvartalet under et for å finne en felles løsning. Gjerne også med andre kvartaler i området. Det er ok at avstandskravene overstiges noe, da planområdet ligger i et etablert område. Anbefaler nedgravd renovasjon og ikke avfallsrom.

Forurenset grunn/Grunnforhold

Det må foretas miljøtekniske grunnundersøkelser for å undersøke om det finnes forurenset grunn på eiendommen. Dersom forurenset grunn påvises, så må det lages en «Tiltaksplan for opprydding i forurenset grunn». Tiltaksplanen skal være godkjent av Sandnes kommunes forurensningsmyndighet (VAR) før gravearbeid kan igangsettes.

Det bør vurderes å kreve geotekniske grunnundersøkelser fordi tomten kan ha dårlig byggegrunn (nærhet til leiruttaksområdet i Gravarslia, ligger under marin grense med stor mulighet for marin leire, samt gammel elvebunn/sjøbunn mellom Storåna og Stangelandsåna.) Reguleringsområdet er registrert med «mindre god byggegrunn».

Annet

Stedsanalyse

Det er viktig at stedsanalysen er allmenngyldig og ikke brukes som argumentasjon for et konkret prosjekt. Det oppfordres til at anbefalingskartet i stedsanalysen tar for seg hele kvartalet. Oppfordringen gjelder for flere tema, men spesielt for å komme med anbefalinger for videre arbeid med volumoppbygging sett i sammenheng med øvrig kvartal.

Stedsanalysen anbefaler felter til ny bebyggelse. Byplan vurderer foreløpig at volumet som er plassert mot Gravarsveien vil legge uforholdsmessige føringer, også for nabobebyggelsen, dersom ambisjonen er å ivareta eksisterende kulturmiljø.

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	
Grunnforhold: geoteknisk-/miljøteknisk grunnundersøkelse	Geotekniske rapporter må alltid inneholde en tydelig konklusjon om hvorvidt byggegrunnen innenfor planområdet er trygg og tåler belastningen. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll.
Massehåndteringsplan	For alle tiltak som generer over 1 000 m ³ masse skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives i planbeskrivelsen. For prosjekter som generere over 10 000 m ³ skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan.
Mobilitetsplan	Ved reguleringsplaner større enn 1 000 m ² BRA eller etableringer av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte, skal det utarbeides mobilitetsplan.
Skjema blågrønn faktor Støy Stedsanalyse	Er utarbeidet. Bør oppdateres slik at den er prosjektnøytral/allmenngyldig. Se veileder .
Mulighetsstudie	Er utarbeidet. Se vedlegg.
Renovasjonsteknisk plan VA-rammeplan Vindanalyse	Krav fra regionalplan. Bør vurderes som parameter ifm. volumoppbygging.

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:

Planområdet ligger innenfor felt 7 i sentrumsplanen. Der følgende rekkefølgekrav skal vurderes i reguleringsplanen:

- Gjesdalveien, opparbeidelse med gang- og sykkelforbindelse med trekker.
- Grønnstruktur, Storånaparken midt, etappe 2, fra Vågsbjergdvegen til og med Høylandsgata, opparbeidelse som gatetun med åpen kanal. Ny bro i Høylandsgata og Gjesdalveien over elv.
- Grønnstruktur, Storånaparken Laksen, øst/vest Jernbanen, etappe 3. Fra Høylandsgata til Sandvedparken, opparbeidelse som park med åpning av elv, møblering og beplantning.

Endelige rekkefølgekrav avklares i planprosessen. Andre aktuelle krav som utløses av tiltaket må vurderes. Rekkefølgekravene skal være nødvendige og forholdsmessige, avklares så tidlig som mulig og tas inn i bestemmelsene.

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

10. Planavgrensning

Byplan har følgende anbefalinger for planavgrensning:

Bør gå til midt vei Gravarsveien, samt inkludere Vågsgjerdveien og rundkjøring Vågsgjerdveien/Holbergsgate. Vurdere om Holbergsgate mellom Vågsgjerdveien og Gjesdalveien skal inkluderes i planen.

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.

All medvirkning skal dokumenteres.

Dialog med Sandens kommune / Rogaland fylkeskommune angående fremtidige planer for Gravarsveien og Sandnes kommune angående fremtidige planer for åpning av Storåna.

12. Eventuelle uavklarte tema i oppstartsmøtet

- Arealbruk ifm. fremtidig åpning av Storåna
 - o Åpen kanal
 - o Eksisterende kulvert
- Arealbruk ifm. fremtidig kollektivtrasé i Gravarsveien
- Plangrense

13. Eventuelle uenigheter i oppstartsmøtet

- Biloppstillingsplasser til næringsdrift
- I hvilken grad eksisterende kulturmiljø skal ivaretas.
 - o Bevaring av verneverdig bebyggelse.

14. Foreløpig konklusjon

Oppstart av planarbeid kan anbefales.

- Se pkt. 12 og 13.
- Det er knyttet usikkerhet til flere tema som vil være definerende for arealbruken.
- Balanse mellom bevaring og utvikling blir et sentralt tema for videre arbeid.
- Det bør vurderes hvordan en helhetlig utvikling av kvartalet kan ivaretas bedre.
 - o Herunder vurdering av ulike prosesser for å sikre dette.

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 22.06.2023

Referent: Ingrid Eide

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). Krav til modellen legges ved oppstartsmøtereferatet. 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