

Planinitiativ

(Jf. [pbl. § 12-8](#), forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.)

Planinitiativ for Gnr./bnr. 39/52 og 123, 40/31 mfl. Vågsgjerdveien 2, 4 ,6, Sandnes

Utarbeidet av HOLON Arkitektur AS

Datert 27.09.2023

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	HOLON Arkitektur AS
	Kontaktperson	Jan Espen Vik
	E-post	janespen@holon.no
	Telefon	975 83 416
Forslagstiller	Firma	Vågsgjerdveien 2 AS
	Kontaktperson	Louise Hagland
	E-post	kontor@olavs.no
	Telefon	-
Hjemmelshaver	Navn	Vågsgjerdveien 2 AS / Olavs Trafikkskole AS
	E-post / Telefon	-

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting av kvartalet ved etablering av sentrumsbebyggelse med boliger, kontorer og tjenesteyting. Vågsgjerdveien 6 foreslås revet. Vågsgjerdveien 2 og 4 er merket som verneverdige. Vågsgjerdveien 4, foreslås bevart og tilpasset til ny bebyggelse, Vågsgjerdveien 2 foreslås revet og gjenspeilet i nytt bygg. Fortetting foreslås i nord (Vågsgjerdveien 6) samt i sørøst mot Gravarsveien.

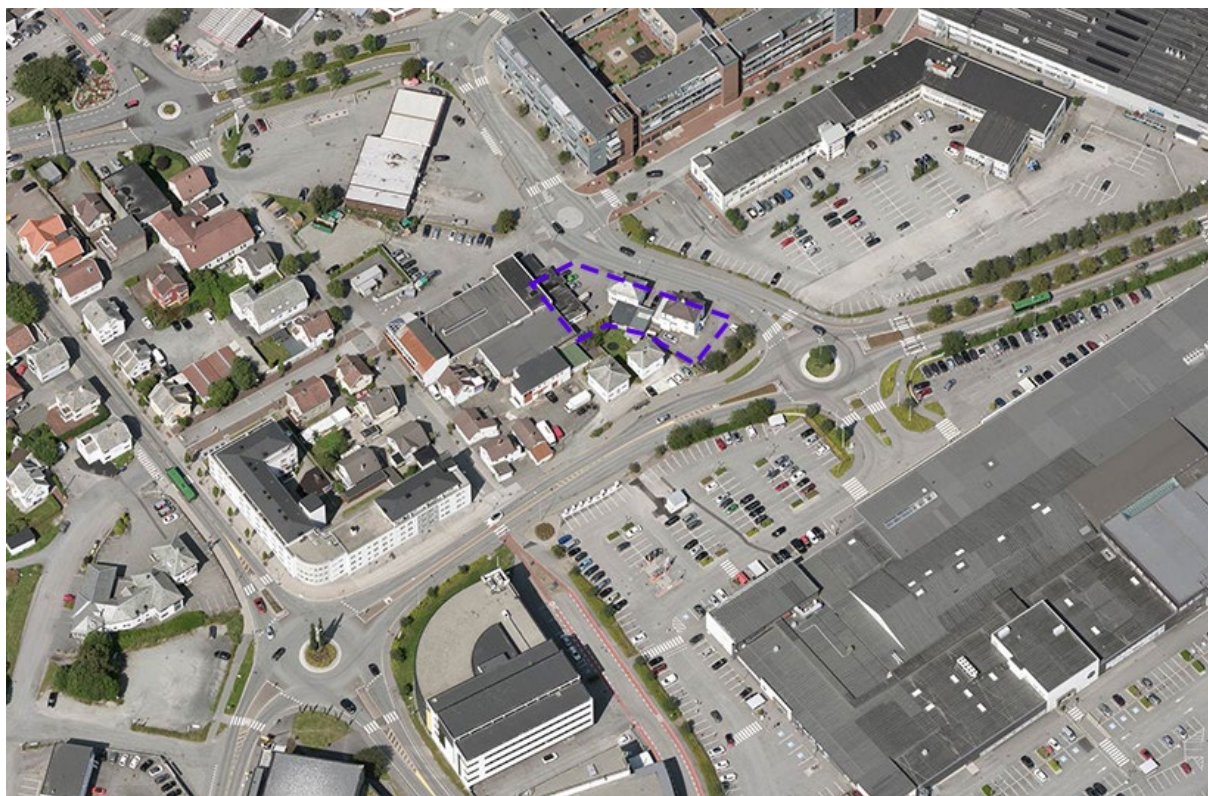
2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Eiendom: Gnr./bnr. 39/52 og 123, 40/31 samt tilgrensende vegareal på eiendommene 39/1399 og 111/1175.

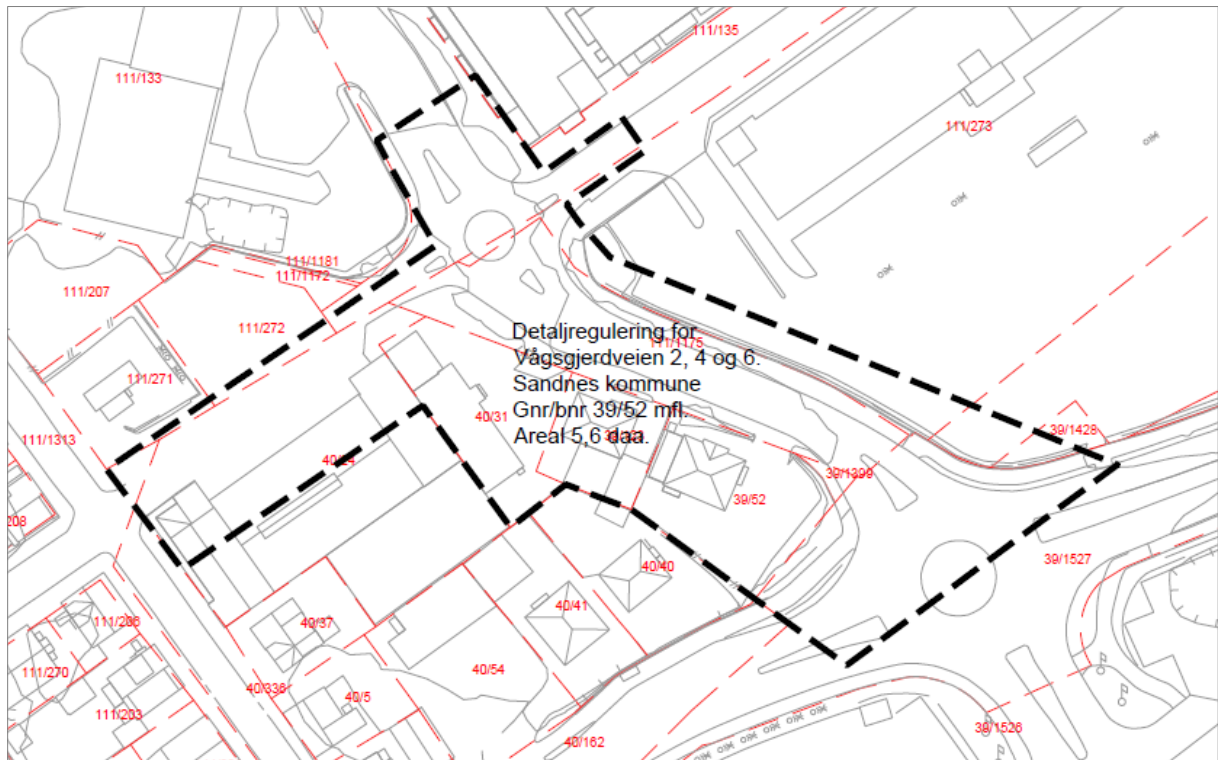
Adresse: Vågsgjerdveien 2 (Frydenlund), 4 (Heimatun) og 6 (Nordgård).

Planavgrensning og lokalisering

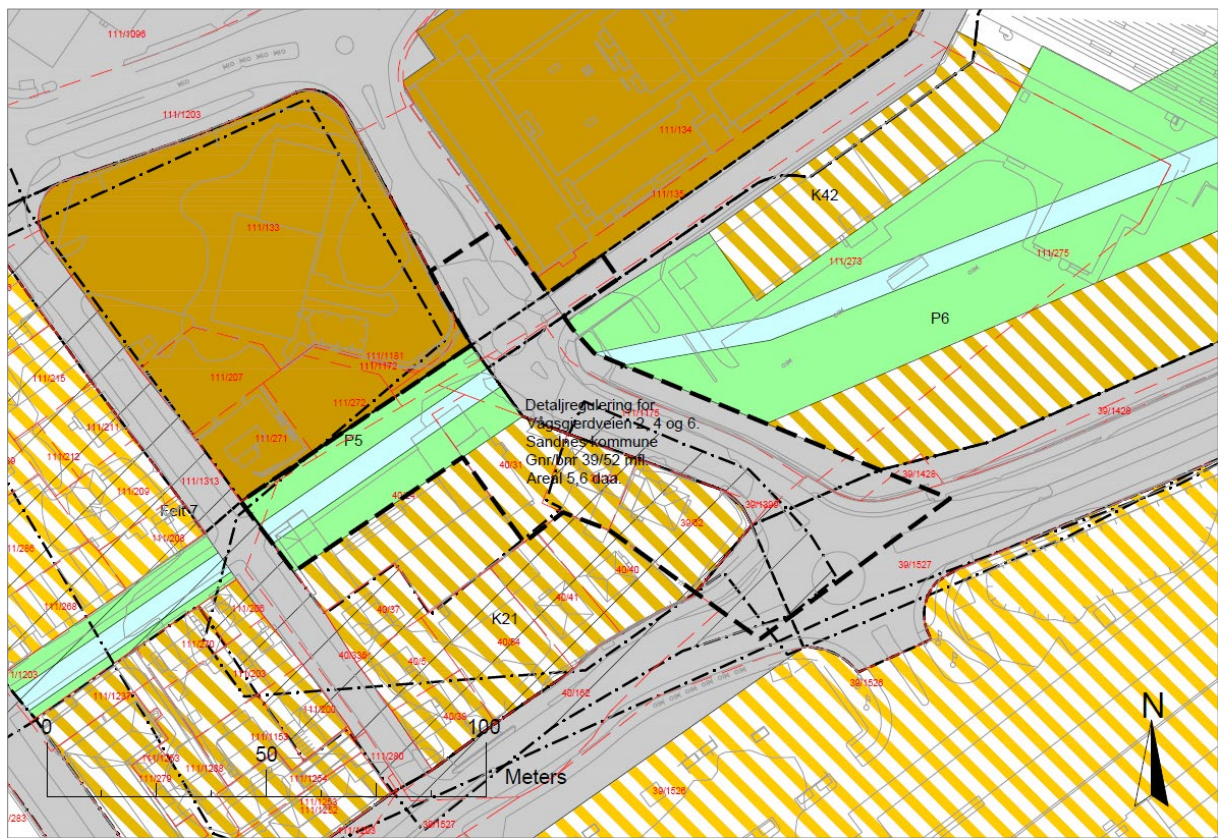
Planområdet ligger i Sandnes sentrum, like sør for handelsområdene. Planområdet omfatter Eiendommene Vågsgjerdveien 2, 4 og 6, men tilpasses formålsgrensene i sentrumsplanen. Det foreslås å ta med hele Vågsgjerdveien langs kvartalet. Det foreslås å ta med de deler av Holbergsgate som har grønstruktur langs kvartalet, samt et stykke ut i Gravarsveien der denne grenser til prosjektet. Kvartalet har jernbanen 150 m vest for seg, fylkesveg 4492 i sør, fylkesveg 334 et kvartal lenger vest, og fylkesveg 44 et kvartal nord for seg.



Figur 1 Skråfoto som viser kvartalet og omgivelsene rundt sett mot nord (kart.1881.no).



Figur 2 Foreslått planavgrensning.



Figur 3 Foreslått plangrense på sentrumsplanen.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er godt beskrevet i stedsanalysen, og det vises til den for utfyllende informasjon.

Stedets karakter, struktur og bebyggelse

Kvartalet er en mangfoldig sammensetning av boliger, bilverksted, bedehus, glass- og innrammingsforretning, kolonial, førerskole og gjenbrukshandel. Det er delt mellom boligstruktur og verkstedhaller, selv om flere av byggene har ulike næringsfunksjoner i dag.

Innvendig er kvartalet preget av asfaltflater, og det er kun på adressen Gravarsveien 12 det finnes grønnstruktur tilgrensende planområdet. Gjesdalveien 1 og Gravarsveien 6 sør i kvartalet er registrert i SEFRAK-registeret, uten anbefaling om bevaring. Disse byggene, samt Vågsgjerdvegen 2 og 4 er del av et viktig kulturmiljø som «forstaden» Vågsgjerd.



Figur 4 Skråfoto som viser kvartalet og omgivelsene rundt sett mot vest (kart.1881.no).

Landskap

Kvartalet er omtrent 80 × 90 meter, og ligger i et landskap som er temmelig flatt. Området øst for planområdet består av store asfaltflater med parkering. Bebyggelsen i omkringliggende kvartaler har stor variasjon i både høyde, tetthet og størrelser på bygg.

Naturverdier

Det er registrert nær truede arter (NT) av lav i en 100 meterskrets fra planområdet:

- Grå punktlav (NT), *Punctelia subrudecta*, 2019
- Kystbrunlav (NT), *Melanohalea elegantula*, 2019

Kritisk truede (CR) og sårbare (VU) fuglearter er også registrert innenfor radiusen til planområdet:

- Hettemåke (CR), *Chroicocephalus ridibundus*, 2022
- Fiskemåke (VU), *Larus canus*, 2018
- Gråmåke (VU), *Larus argentatus*, 2018
- Kornkråke (VU), *Corvus frugilegus*, 2016

I nabokvartalet er det registrert en nær truet art av tre:

- Lind (NT), *Tilia cordata*, 2019

Det er ingen ansvarsarter i nærområdet til planen, men det kan bemerkes at Stanglandsbekken, som skal forlenges forbi nordsiden av planområdet, har en bestand av elvemusling. Det er heller ikke registrert fremmedarter med risiko for spredning innenfor en 100-meterradius fra planområdet.

Analyse av nærområdet/omgivelsene

Planområdet ligger nært Skeiane stasjon, med en gangavstand på ca. 300 meter. Det er omtrent like langt til rutebilstasjonen. Bussholdeplassene i Gjesdalveien og Vågsbjergveien ligger på hver sin side av planområdet, og herfra går linjene 23 mellom Fiskebekk i Gjesdal og sentrum, 27 mellom Buggelandsstubben og sentrum, 28 mellom Kleivane og sentrum, 92 mellom Egersund og sentrum, og E90 mellom Hauge i Dalane i Sokndal og sentrum. Kollektivdekningen på tomten er svært god.

Nærmeste barnehager er Gravarslia barnehage (ca. 500 m), deretter Langgata, Trones og Brueland barnehager over 1,0 km unna. Planområdet sogner til Austrått skole, med en gangavstand på ca. 1,0 km, og Høyland ungdomsskole med en gangavstand på ca. 750 meter. Gand, Vågen og Akademiet videregående skoler ligger alle innenfor en radius på 450 meter.

Nærmeste dagligvarebutikker ligger på hver side av planområdet, i kjøpesentrene Amfi Vågen og på Maxi.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til overordna planer og føringer

SPR for Klima

Retningslinjene for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er førende for planarbeidet. Ulike energiløsninger skal utredes og det vil utarbeides klimagassberegninger.

SPR for samordnet bolig, areal og transport

I prioriterte byutviklingsområder legges det opp til fortetting, og uteoppholdsarealene skal holde en god standard med tanke på statlige normer og retningslinjer, men også

regionale og kommunale. Planen vil bidra til å styrke sykkel og gange. Det skal tas hensyn til overordnet grønnstruktur, overvann og estetiske kvaliteter. Relevans av naturmangfold og kulturhistoriske verdier må vurderes i prosessen. Universell utforming og tilgjengelighet skal ligge til grunn for prosjektet.

RPR for barn og unge

Planen skal legge til rette for at barn får en trygg og meningsfull oppvekst. De skal skjermes for støy, trafikk og forurensing og ha store nok utearealer til utfoldelse gjennom året, samt virke som en møteplass for ulike aldersgrupper.

Regionalplan for Jæren 2050 (RPJ)

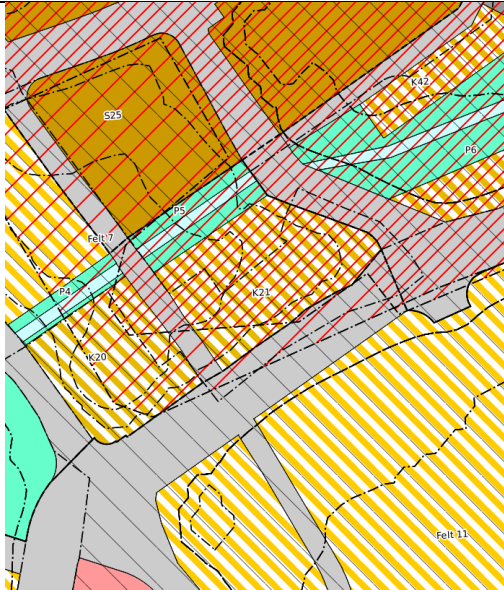
Relevante tema:

- Det planlegges for utvikling av levedyktige lokalmiljø i hele regionen med utbygging «innenfra og ut» i hvert tettsted. Planområdet er satt av til sentrumsformål i kommuneplanen 2019–2035 og er beskrevet som et satsingsområde. Fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder er i tråd med RPJ.
- Utvikle attraktive og livskraftig nabolag som skaper identitet og korte avstander til daglige gjøremål. Gode uterom skal stimulere til økt fysisk aktivitet, gi gode og trygge rammer for lek og sosialt samvær. Det skal være trygt å ferdes i trafikken og kjekt å gå eller sykle. Planlagt utbyggingsmønster skal være samordnet med hovedstruktur for kollektivtransport og tilgjengelighet for gåing og sykling.
- Bidra til at utslipp av klimagasser i 2030 reduseres med minst 40 % fra referanseåret 1990. Regionen har som mål å bli et lavutslippssamfunn i 2050.
- Klimatilpasning: Planlegge for å håndtere et varmere, våtere og villere klima.

Kommunedelplan

Planområdet ligger i kommunedelplan for Sandnes sentrum, plan-ID 201712, vedtatt i 2019. Under følger er redegjørelse for aktuelle tema i planen som omfatter dette planområdet.

Tema	
Formål	Området er satt av til kombinert bebyggelse og anleggsformål (K21). I dette formålet tillates bolig, næring, forretning og tjenesteyting. Det skal være publikumsrettet virksomhet i førsteetasje og den skal henvende seg mot gater/gangforbindelser og ha egen adkomst fra disse. Det er da krav om aktiv fasade, vist på temakart «Aktive fasader». Det tillates ikke industri, lager eller annen næringsvirksomhet som medfører vesentlig trafikk eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene.

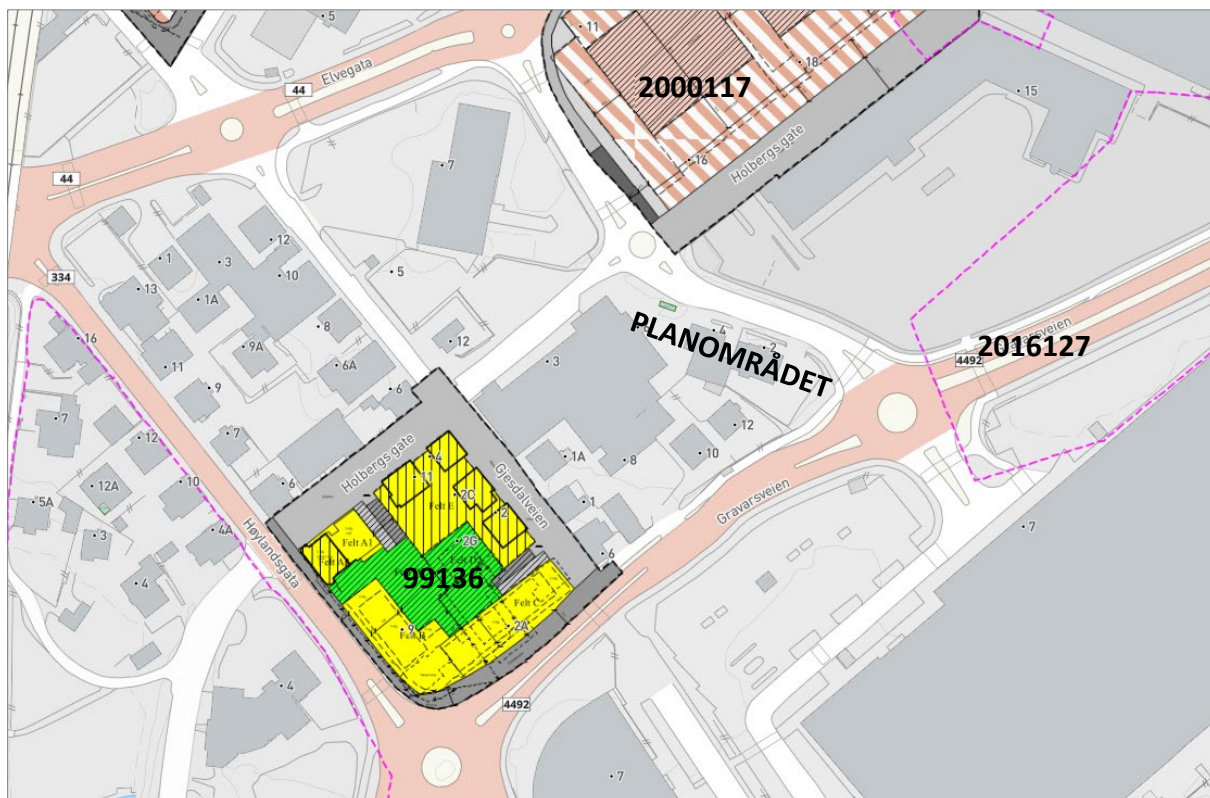
	
Støysone	Planområdet ligger innenfor støysonene H210 rød sone og H220 gul sone.
Faresone	Planområdet ligger innenfor faresone H320 flomfare.
Infrastruktursone	Planområdet ligger innenfor H430 infrastruktursone for rekkefølgekrav, Felt 7. Dette innebærer krav om at Gjesdalveien skal være etablert eller sikret etablert med gang- og sykkelforbindelse med trerekke. Storånaparken etappe 2, med ny bro i Høylandsgata og Gjesdalveien skal være etablert eller sikret etablert, og det samme gjelder for etappe 3. Det ligger også innenfor hensynssone H410 krav vedrørende infrastruktur, som omfatter konsesjonsområde for fjernvarme.
Hensynssone	Planområdet ligger innenfor hensynssone H570 bevaring kulturmiljø.
Bestemmelses-område	Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, #3 Vågsgjerd.
Byggehøyde	Alle nye bygg skal ha minimumshøyde på 4,2 meter til tilstøtende gate i første etasje. Det stilles ingen spesifikke krav til maksimal byggehøyde, men retningslinjen sier at 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. I tillegg skal kulturmiljøenes særpreg bevares og videreutvikles. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l. som tar hensyn til og viderefører kulturmiljøets historiske kvaliteter
Boliger	Boligsammensetningen bør være slik at 15 % av boligene er mindre enn 55 m² BRA (ikke mindre enn 40 m²) og 15–35 % av boligene bør være større enn 80 m² BRA eller ha 3 eller flere soverom. Det tillates en boligandel på maksimalt 50 % i K21.

Utearealer	Krav til minste felles uteoppholdsareal per boenhet er 16 m ² per boenhet på egen tomt. Alle boliger skal ha eget privat uteoppholdsareal på minimum 1,6 m × 2 m i form av balkong eller terrasse.
Parkering	Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav #3, som regulerer krav til parkering. Det skal etableres maksimalt 1,0 bilparkering og minimum 2,0 sykkelparkeringsplasser per 100 m ² BRA bolig, og maksimalt 0,3 bilparkering og minimum 2,0 sykkelparkeringsplasser per 100 m ² BRA næringsbebyggelse.
Energi	Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for nybygg.
Mobilitetsplan	Ved reguleringsplaner med mer enn 1.000 m ² BRA skal det utarbeides mobilitetsplan.

Nær en tredjedel av eiendom 40/31 er i sentrumsplanen satt av til grønnstruktur og åpning av Storåna. Dette vil være bindeleddet mellom den gjennomførte elveåpningen fra Vågen fram til Julie Eges gate og der den i dag går i rør fra Skeiane stasjon.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet ligger i nærhet til «Reguleringsplan for kvartalet Holbergsgt/Høylandsgt/Gravarsv/Gjesdalv», plan-ID 99136, vedtatt i 2005, og en eldre reguleringsplan 2000117 «Endret regulering for kvartalet Elvegaten, Ole Bullsgate, Holbergsgate og Vågsgjerdveien» fra 2002. Det er også en igangsatt plan øst for planområdet, «detaljregulering for bussveien fra Elvegata til Havnegata, med plan-ID 2016127.



Figur 5 – Gjeldende og pågående planer i området (kommunekart.com)

4 Kort presentasjon av prosjektet/planideen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Vi vil bemerke at det er gjort enkelte endringer i planinitiativ, stedsanalyse og mulighetsstudie etter oppstartsmøtet med kommunen. Stedsanalysen viser nå anbefaling for hele kvartalet. Byantikvaren pekte på at valgt typologi var fremmed for området, og mulighetsstudien er oppdatert med noe endrete «kubiske volum med valmtak». Planinitiativet er dermed endret for å gjenspeile justeringene. Uoverensstemmelser med referatet fra oppstartsmøtet kan skyldes disse endringene.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Selv om ingen av byggene i planområdet har vernestatus, velger vi å beholde og renovere Vågsgjerdveien 4, som del av et viktig kulturmiljø i «forstaden» Vågsgjerd. Bygget rehabiliteres utvendig, renoveres til næringslokaler innvendig og inkorporeres i ny boligstruktur. Kjøreskolelokalene i Vågsgjerdveien 6 har liten verdi og lav utnyttelse. Disse foreslås å rives. Vågsgjerdveien 2 er i svært dårlig forfatning. Her foreslås bygget revet og gjenoppført med slektskap til opprinnelig bygg.

Skisseprosjektet som følger planinitiativet, viser sentrumsbygg i fire etasjer kombinert med volumer tilpasset den opprinnelige skalaen i kvartalet. Byggene er i hovedsak tenkt næringsvirksomhet. Det er dog tenkt mulighet for noen få boenheter i øverste del av Vågsgjerdveien 6.

Innkjørsel til tomten foreslås fra Vågsgjerdveien, mellom nr. 2 og 4, og det legges opp til biloppstilling i bakkant på bakkeplan. Disse arealene er tenkt som del av

næringsareal og gårdsrom og ikke som fritt parkeringsareal. Dette da virksomheten vil være en kjøreskole. Gårdsrommet vil derfor utformes med belegningsstein og beplantning. Biloppstilling for opptil 15 tjenestebiler i 1. etasje, samt på deler av tomtens uteareal, er en del av næringsfunksjonen. Første etasje utformes slik at biloppstillingsområdet enkelt kan gjøres om til næringsvirksomheter av mer konvensjonell art: kontor/butikk osv.

Det legges opp til to volumer som i hovedsak benyttes til næringsvirksomhet. Det legges opp til aktive fasader i første etasje på samtlige nybygg. I Vågsgjerdveien 4 rehabiliteres/tilbakeføres eksisterende fasade. De eventuelle boenhetene i øverste etasje vil ha uteoppholdsareal på tak, vendt vekk fra gatene. Innganger til bygg vil derimot være henvendt ut mot henholdsvis fortau og den fremtidige kanalparken.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Byggehøydene varierer mellom to og fire etasjer. Høydespranget kompenseres for med etasjevis nedtrapping; fra 4. til 3. til 2. etasje. Det nedtrappes mot gårdsrommet og mot eksisterende bebyggelse langs Gravarsveien. Det bebygges helt inn til gavl mot nord på eksisterende bygg (Vågsgjerdveien 4). Her trekkes ny fasadelinje tilbake, og det vurderes bruk av annet materiale, for å skille mellom nytt og gammelt. Volumene plasseres ut til fortau og henvendt mot Vågsgjerdveien for å fremheve kvartalets form. Dette bidrar til å synliggjøre det historiske veifaret i Vågsgjerdveien.

Deleløsninger og fellesarealer

Prosjektet er plassert sentralt i Sandnes sentrum, med kort vei til kollektivholdeplasser for både buss og tog. Det legges derfor ikke opp til parkeringsplasser for bil for besøkende og ansatte. Tiltakshaver har dog et ønske om å drive førerskole fra lokalene, derfor er det behov for oppstillingsplasser til tjenestebiler. Det tilrettelegges for oppstillingsplasser i deler av gårdsrommet, samt i 1. etg. ved Vågsgjerdveien 2. Planen skal være fleksibel nok til å romme endret bruk, hvor tjenestebiler ikke er en del av næringsvirksomheten.

Utearealer og naturverdier

Uteoppholdsarealene er tenkt som takterrasser vendt mot sør og vest. Det er ønske om noen få boenheter i øverste del av Vågsgjerdveien 6, disse vil ha uteoppholdsareal på tak. Det skal ikke være behov for felles uterom. Deler av eiendommen til Vågsgjerdveien 6 avgis til bekkeåpning og offentlig grøntareal. Det vil derfor være naturlig om boligene kan støtte seg til dette byrommet. I forbindelse med fremtidig utvikling av hele kvartalet med et sentralt gårdsrom, vil dette gårdsrommet kunne fungere som et felles oppholdsareal for kvartalets beboere og leietakere.

Klima og energi

Bebyggelsen og materialvalg skal ha høy kvalitet og det skal være materialer med god bestandighet. Bruk av ombruksmaterialer, solceller, varme fra borehull i fjell m.m., skal vurderes i planarbeidet. Det må utarbeides klimagassberegninger for tiltak i planen, og i tråd med kommunens overordnede klimaambisjoner har planforslaget et mål om å redusere klimagassutslippene i forhold til et angitt referansebygg.

Planprosessen vil utrede hvilken andel reduksjon som kan oppnås, og hvordan dette gjøres.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Biloppstillingsplasser for tjenestebiler inne på området vil føre til en ny innkjørsel til Vågsgjerdveien. Fortetting vil styrke kvartalsstrukturen, samtidig som nedtrapping mot nabobebyggelsen og det å beholde ett av de eksisterende volumene er med å forhindre at det blir en ubalansert skala opp mot resten av kulturmiljøet i området. Det vil bli en bedring av den trafikale situasjonen ut mot Vågsgjerdveien ved at asfaltflatene tettes igjen med bebyggelse. Planen vil bidra til et løft av kvartalet som i dag består av nedslitte bygninger og harde, grå flater.

Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?

Plangrepet vil redusere avkjørsler til kvartalet, og bidra til økt trafiksikkerhet og fremkommelighet. Prosjektet vil utvise visuelle og estetiske kvaliteter, som vil løfte helheten i området. Det tilføres nye beboere, og styrket næringsvirksomhet. Dette kan gi mer aktivitet og tilstedeværelse, og kan være med på å øke følelsen av trygghet i området.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det skal utarbeides en ROS-analyse, hvor følgende tema peker seg ut som aktuelle:

- Flom/stormflo, overvann
- Geoteknisk stabilitet
- Grunnforhold
- Trafiksikkerhet
- Forurensning (støy og luft)
- Kulturminner og kulturmiljø

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

§ 6 i forskriften angir planer som skal ha konsekvensutredning og planprogram. Bokstav a. gjelder regionale planer, kommuneplaner, kommunedelplaner og områdereguleringer. Bokstav b. gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I til forskriften, som ikke er utredet i tidligere plan, eller ikke i samsvar med denne planen. Bokstav c. gjelder tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn pbl. Planinitiativet er begrenset i areal og inneholder konvensjonelle sentrumsformål, så det havner ikke innenfor noen av disse kategoriene.

§ 7 angir planer etter andre lover som skal konsekvensutredes, uten melding. Dette gjelder ikke planinitiativet, som behandles etter plan- og bygningsloven.

§ 8 angir planer som skal konsekvensutredes uten planprogram, hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planen skal vurderes for vesentlige virkninger etter § 10 hvis vilkår a. og/eller b. er oppfylt. Bokstav a. gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, bortsett fra når tiltaket er konsekvensutredet i

en tidligere plan og det er samsvar med denne. Bokstav b. gjelder tiltak i vedlegg II som ikke behandles av pbl.

Kombinasjonen av næringsvirksomhet og bolig gjør at det kan sies at planen regulerer for to av tiltakene i vedlegg II:

- 10. b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.* Dette inkluderer boliger.
- 11. j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.*

Planinitiativet passer altså beskrivelsen i bokstav a.

Planinitiativets tiltak vurderes dermed etter § 10. Tredje ledd av paragrafen viser en liste med mulige konflikter.

Bokstav a. nevner flere naturhensyn og blant annet kulturmiljø fredet etter kulturminneloven. Førstnevnte er ikke relevant for planområdet, og kulturmiljøet som området er en del av er ikke en av de 12 miljøene som er fredet i Norge.

Bokstav b. nevner blant annet truede arter og verdifulle kulturmiljøer. Det er ingen arter registrert innenfor planområdet, det er dog noen truede arter i nærområdet. Disse skal man ta hensyn til i hekkesesongen, uavhengig av reguleringsplan (Utdrag fra naturmangfoldloven § 15: «*Ved enhver aktivitet skal unødig skade og lidelse på villlevende dyr og deres reir, bo eller hi unngås. Likeledes skal unødig jaging av villlevende dyr unngås.*»). Hvis det er hekking innenfor planområdet, kan det ikke utføres rivning eller annet forstyrrende arbeid. Ellers er det ingen truede arter som må antas å bruke planområdet som sitt habitat.

Vågsgjerdveien 2 og 4 er en del av det verdifulle kulturmiljøet som del av «forstaden» Vågsgjerd. Kvartalets estetiske særtrekk med kvadratiske murhus med valmede tak, videreføres og forsterkes med nye volumer. Nybygg utføres som kvadratiske volumer, hovedsakelig utført som murbygg. Nye volumer utføres med valmede tak, kombinert med flatt tak på lavere nybygg; da utført som grønt tak eller takterrasse. Restaurering av Vågsgjerdveien 4, kombinert med nybygg i samme materialitet og takform bevarer det eksisterende kulturmiljøet i en ny kontekst. Planinitiativet skal på dette vis sørge for at kulturmiljøet ikke vil bli negativt påvirket.

Bokstav c. omtaler statlige, rikspolitiske og regionale retningslinjer og bestemmelser. Planinitiativet skal forholde seg til disse. Bokstav d. gjelder omdisponering av reindrift, landbruks-, natur- og friluftsmål, noe som ikke er relevant for planinitiativet. Bokstav e. nevner områder hvor miljøkvalitetsstandarder er overskredet, som ikke gjelder planområdet.

Bokstav f. gjelder konsekvenser for befolkningens helse. Her kan støy og luftforurensing synes mest relevant, ettersom planområdet er innenfor gul og delvis rød støysone. Luftforurensing er ofte koblet til støy, men må beregnes ved siden av. Beregnet støy i nasjonale databaser viser nivået i førsteetasje. Det vil være redusert støy i fjerde etasje, hvor bolig ønskes etablert. Nybyggene vil dessuten virke

skjermende på støy inn mot kvartalet, dermed vil det være mulig å få en stille side mot kvartalets gårdsrom. Støy- og luftforurensing må vurderes i planen, men det skal ikke være av en karakter som kan gi negativ virkning på helsen til de som bor i planområdet.

Bokstav g. nevner forurensing og klimagassutslipp. Det skal ikke være noe vesentlig av dette i planinitiativet. De største klimagassutslippene vil være som enkelttilfelle i anleggsfasen. Grunnen bør undersøkes for forurensing fra tidligere bruk før tiltak gjennomføres, ettersom det ligger i nærhet til tidligere deponi og nåværende bilverksted, og det er stor sannsynlighet for marin leire i området.

Bokstav h. handler om risiko for ulykker som følge av naturfarer. Planområdet kan bli rammet av 1000-års stormflo i 2090, men ikke 200-års stormflo. Det er så vidt innenfor aktsomhetssone for flom, og det er dermed en mulighet for at det blir påvirket hvis Storåna går over sine bredder. Flomfaren må undersøkes i løpet av planprosessen, men det er lite sannsynlig at området vil bli vesentlig påvirket – ei heller vil tiltak i planen påvirke situasjonen. Det er ikke tenkt kjelleretasje eller bolig i førsteetasje.

Konklusjonen er at planinitiativet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at det derfor ikke er behov for konsekvensutredning.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?

Utover naboer vurderes det ikke å være vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Foruten kommunens administrative enheter, utvalg og råd, skal naboer og berørte myndigheter og organisasjoner varsles.

Vårt forslag:

- Fortidsminneforeningen
- IVAR IKS
- Kolumbus AS
- Lnett
- NVE
- Rogaland Brann og Redning IKS
- Rogaland fylkeskommune
- Statsforvalteren i Rogaland
- Statens vegvesen
- Vellenes fellesorganisasjon

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Vi foreslår en vanlig planprosess, hvor berørte og interesserte kan uttale seg til mottatt varsling, eller fra annonse i avis. Det vil være anledning til å komme med innspill til oppstart og til planforslag etter førstegangsbehandling hos Sandnes kommune.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse
2. Planavgrensning
3. Mulighetsstudie