VÅGSGJERDVEIEN 2,4 & 6

mulighetsstudie - Olavs trafikkskole - Sandnes sentrum

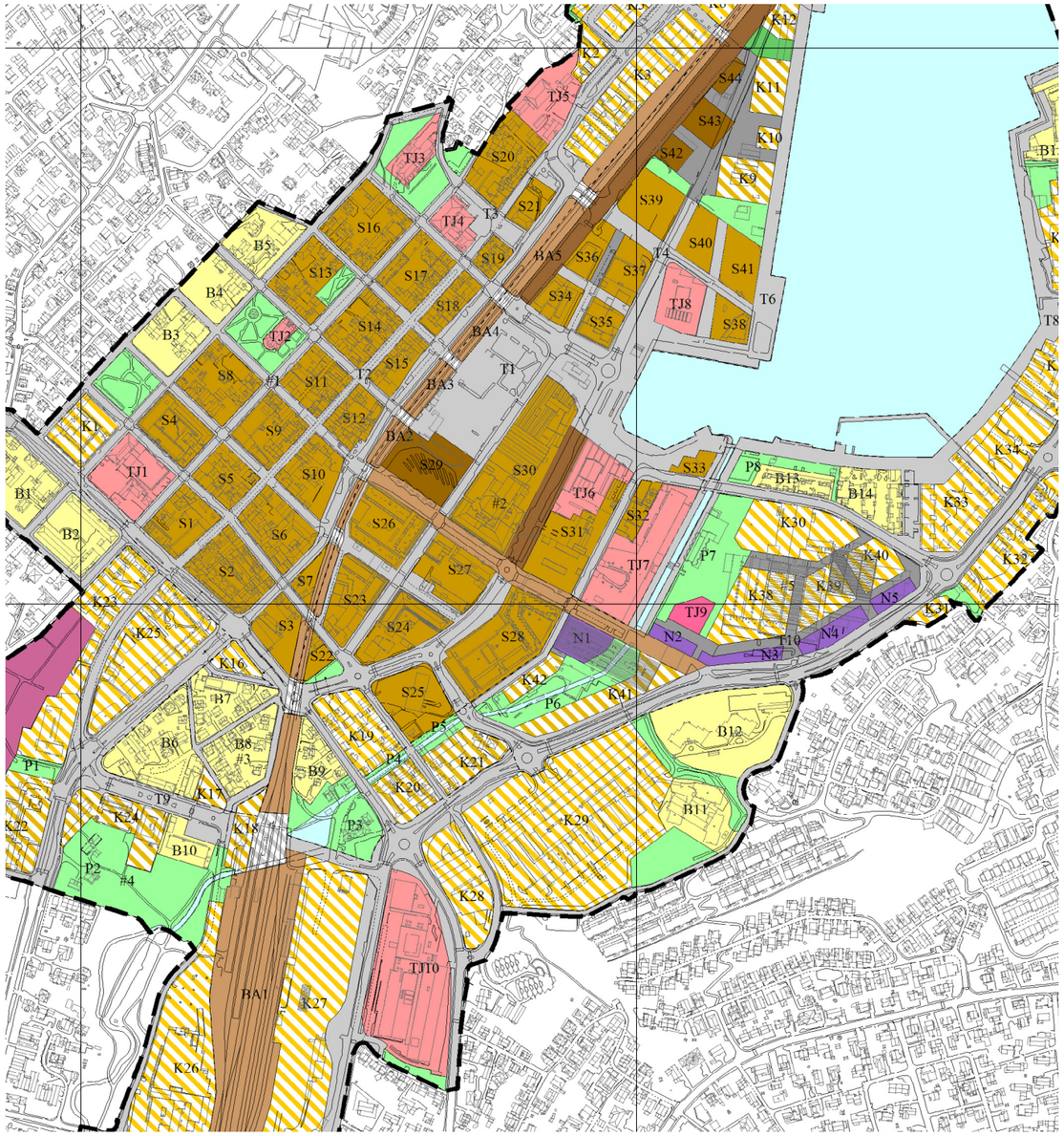
Septmeber 2023 / HOLON

SETT FRA NORD

SETT FRA ØST

SETT FRA SØR

SETT FRA VEST



Utdrag fra sentrumsplan:

1.2 Eventuell søknad om disp. fra krav om ny reguleringsplan (kfr. 1.2)
Dersom det vurderes å gi dispensasjon fra krav om ny reguleringsplan skal det alltid legges vekt på estetiske hensyn, jfr. Pbl §§ 29-1, 29-2, 30-3 og 31-1 og bestemmelser i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

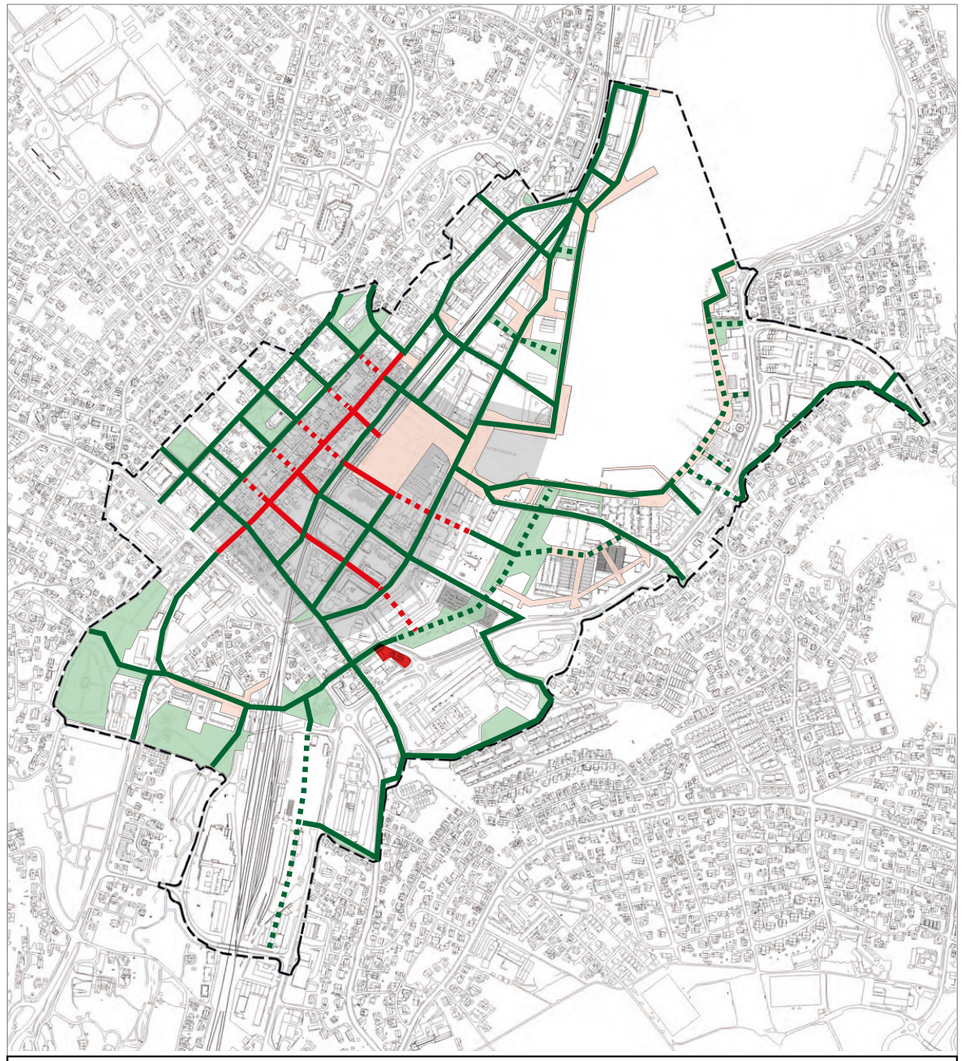
Riving:
Riving av mindre bygg kan godkjennes ved dispensasjon fra plankrav, med mindre bygget er omhandlet i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, og at det ikke overstiger 50m2 BRA. Søknad om riving av bygg skal alltid forelegges kulturmyndigheter før tillatelse gis.

4.1 TURDRAG OG PARKER (se bestemmelsenes 1.2 og 1.4, samt retningslinjer)

Arealene langs Storåna skal brukes til turdrag og park, der allmennheten skal ha uhindret adgang. I parker tillates det ikke oppført bygg eller anlegg som er til hinder for områdenes bruk som rekreasjonsområde. Det skal tilrettelegges slik at områdene blir tilgjengelig for alle brukergrupper. Havnebassenget og fjorden representerer en fortsettelse av parkdraget langs Storåna. Langs sjøen skal det sikres et ubebygget areal på minimum 15 meter til allmenn bruk. Endelig bredde fastsettes i reguleringsplaner.

12. Hensynssoner A-H med krav om områderegulering (kfr. 5.2)

E Gamle Vågsgjerd
Området består av kvartaler med boligformål og sentrumsformål,og er med i kulturminneplanen som et kulturmiljøområde. Kommuneplanen åpner for endringer av områdets karakter, som ledd i gjennomføring av overordnet grøntdrag, kfr. bestemmelsenes 4.1.



Vedtatt av kommunestyret 16.12.2019

TEMAKART

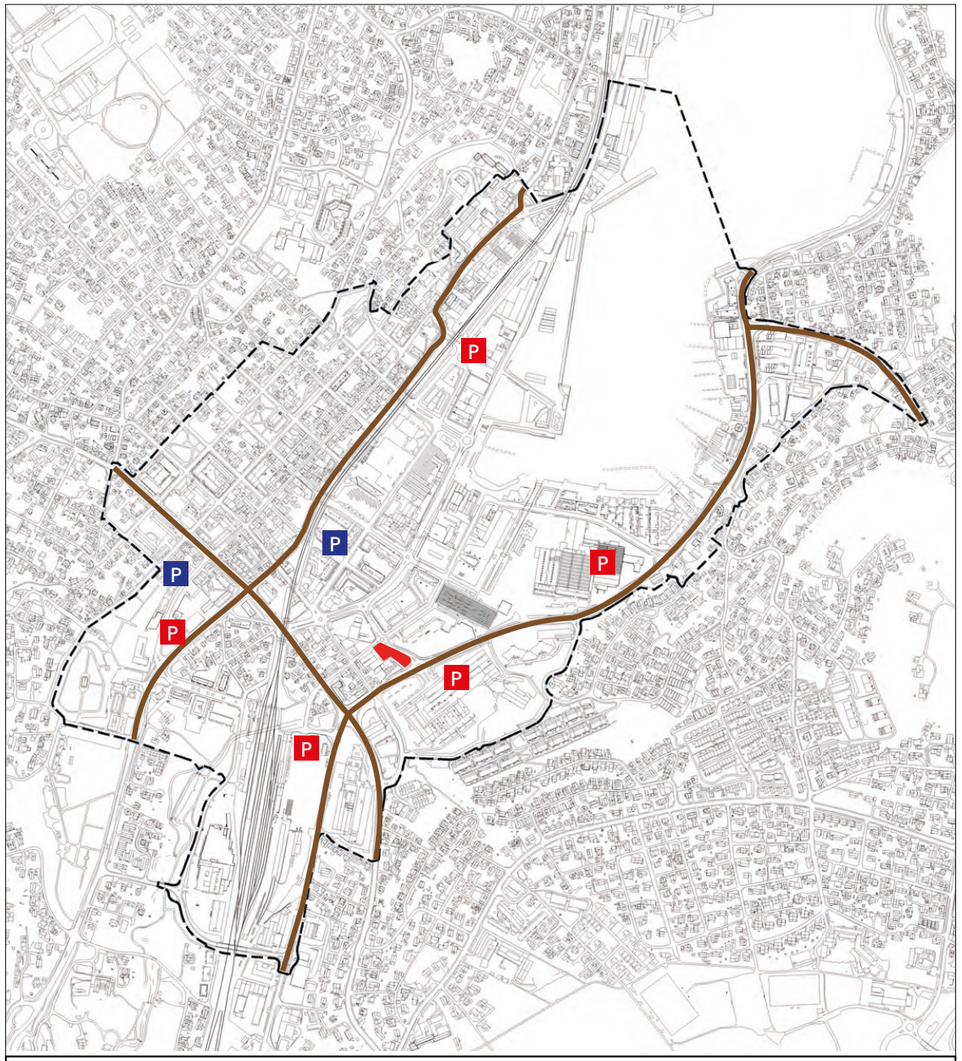
Gange og byromsstruktur

Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 - Plan 201712

- Sentrumskjerne
- Grønne byrom: parker
- Urbane byrom: torg og plasser
- Gågater
- Gangforbindelse utenom hovedvegnett
- Fremtidig gågate / gangforbindelse

N

1:10000 i A4



Vedtatt av kommunestyret 16.12.2019

TEMAKART

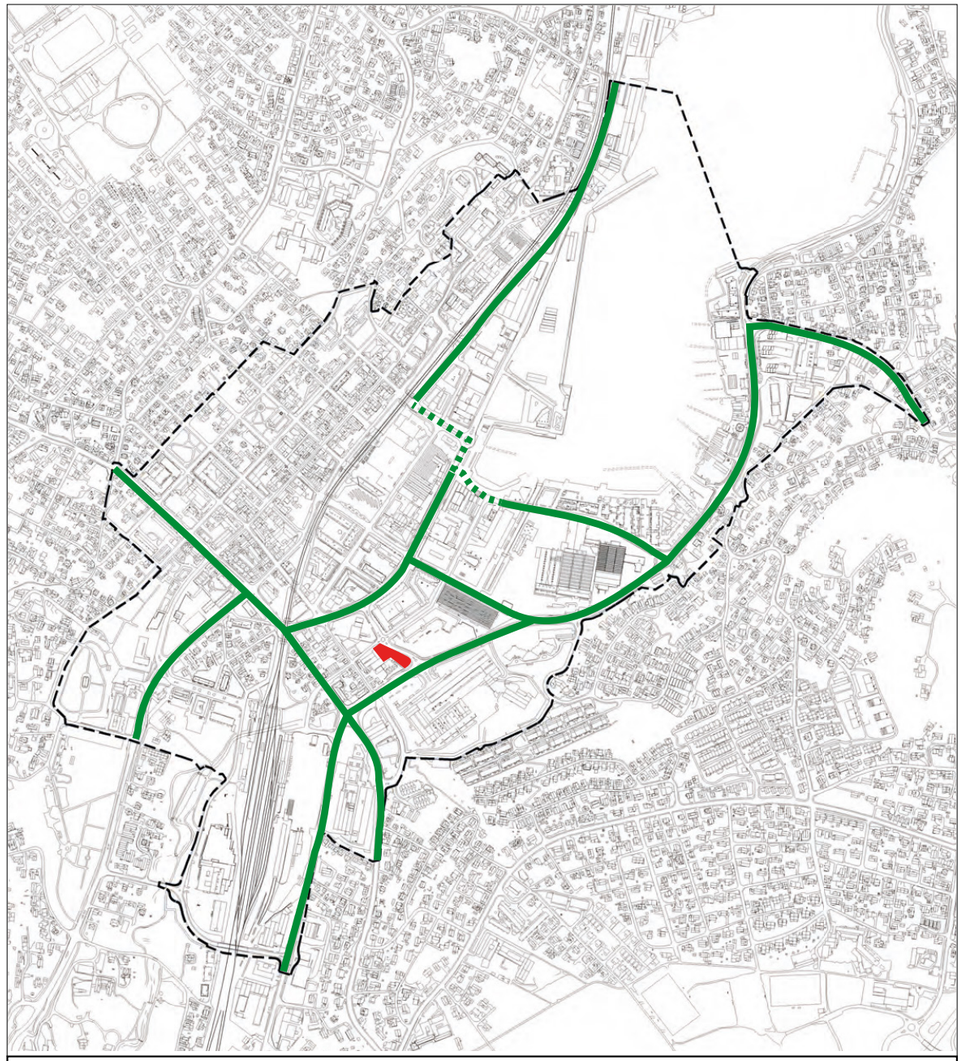
Trafikk og parkering

Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 - Plan 201712

- Innfartsveg
- P Eksisterende parkeringsanlegg med offentlige plasser
- P Fremtidige parkeringsanlegg med offentlige plasser

N

1:10000 i A4



Vedtatt av kommunestyret 16.12.2019

TEMAKART

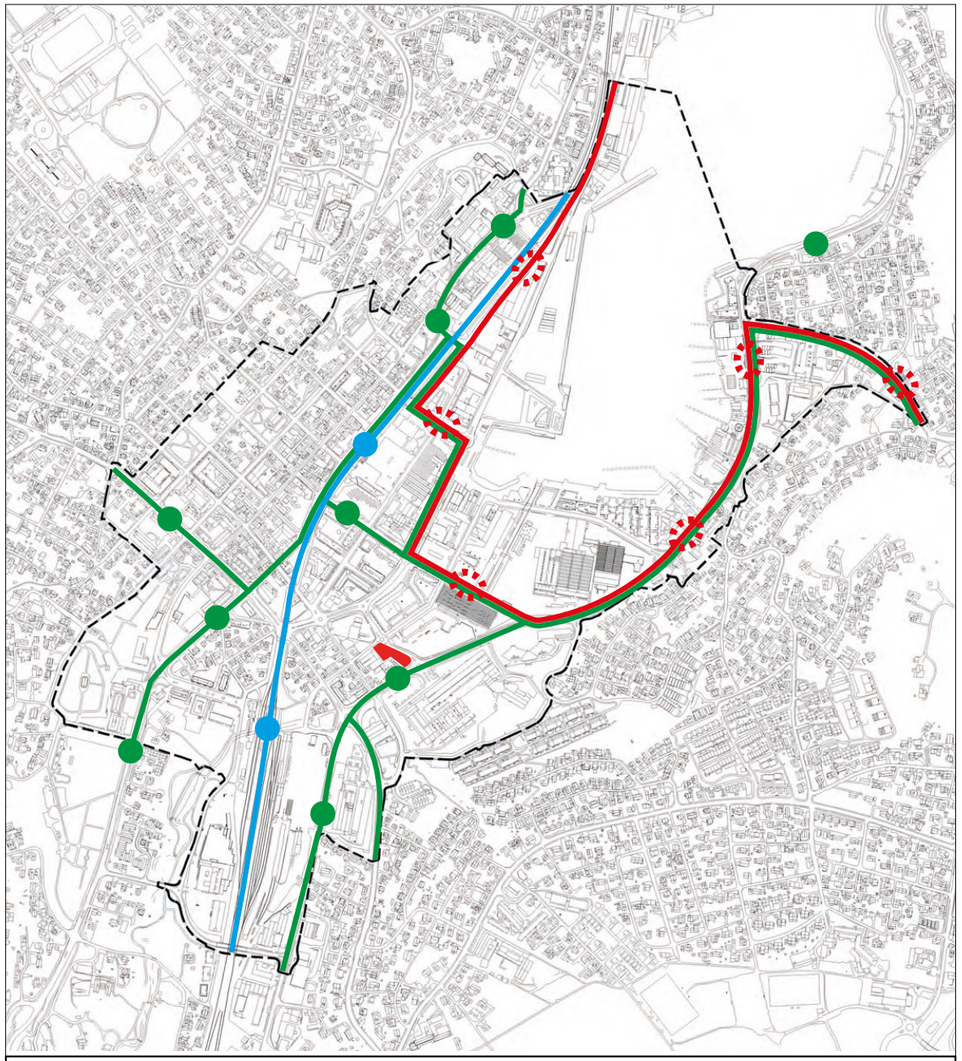
Sykkel

Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 - Plan 201712

- Hovednett sykkel
- Sykkel er underordnet fotgjengere

N

1:10000 i A4



Vedtatt av kommunestyret 16.12.2019

TEMAKART

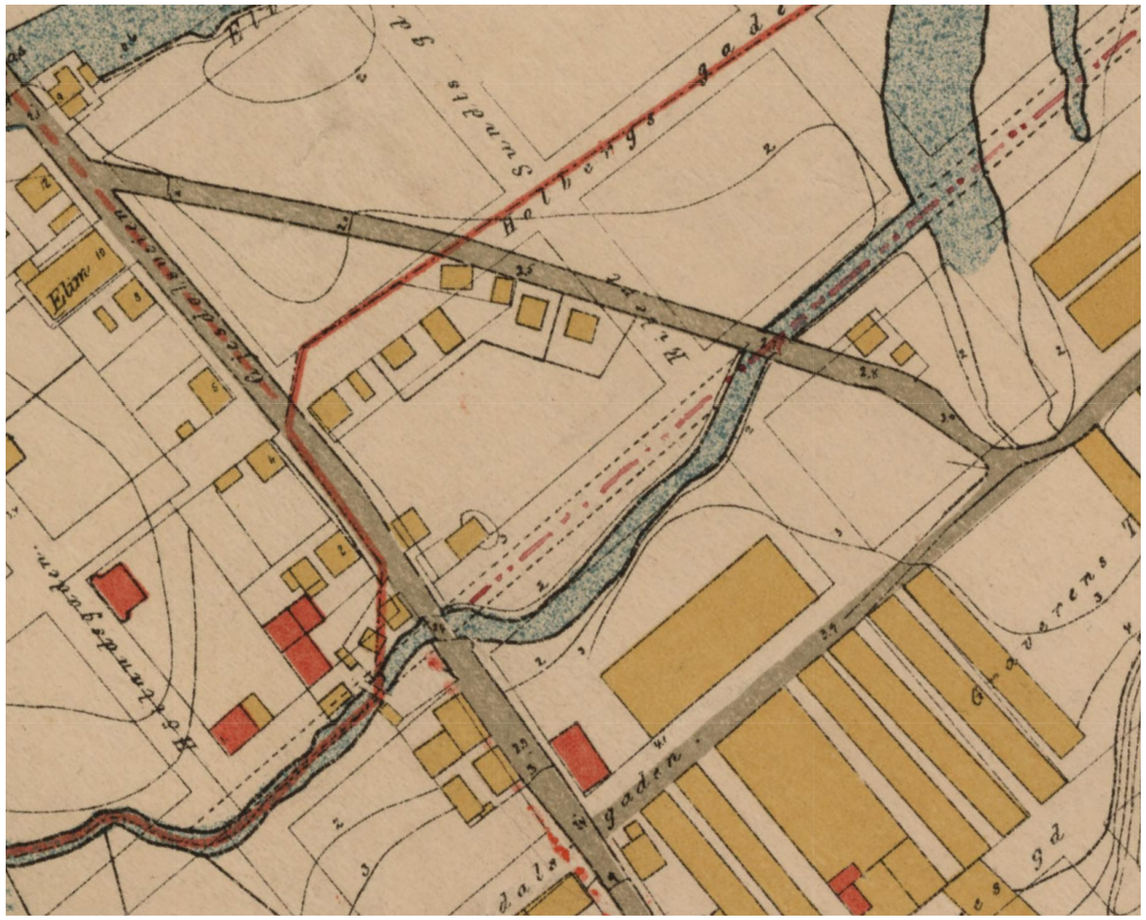
Kollektivtransport

Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 - Plan 201712

- Jernbane
- Bussvei
- Kollektivnett buss
- Holdeplass jernbane
- Prinsipp for plassering av holdeplass bussvei
- Holdeplass kollektivnett buss

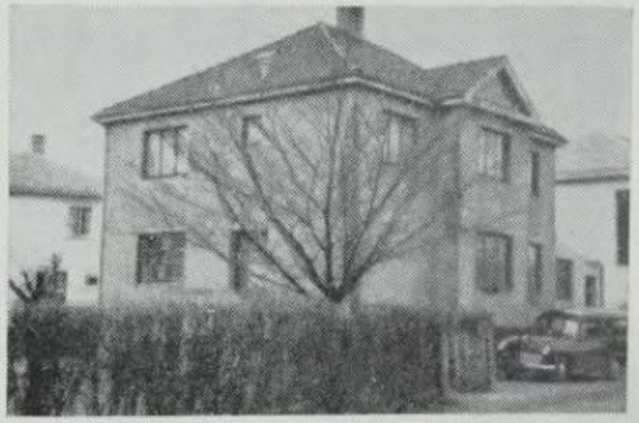
N

1:10000 i A4



1899

1955

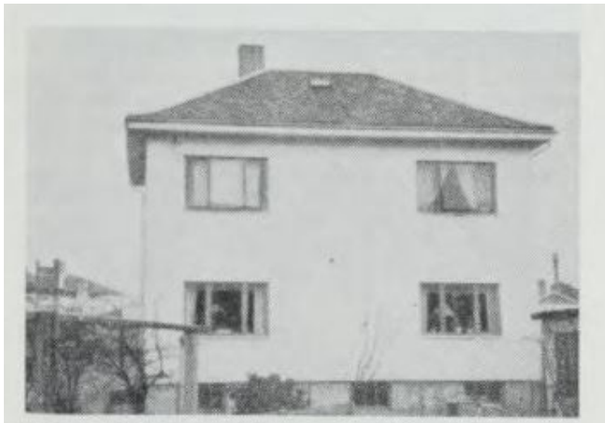


GNR. 39, BNR. 52, ligger ved Graverens teglverk. Postadr. Austrått pr. Sandnes. Areal 0,5 da. Hovedbygn. oppf. 1935 av mur i 2 etsj., modern. 1955, 90 m², 3 rom, kjøk., verksted, kjeller, bad. Til nåv. eier 1935. — Eier trevareprodusent Bernhard Joa, f. 16/4. 00 i Vågeskjær, foreldre Bergitte og Halvard J., g. m. Ingeborg Jensen, f. 11/9. 07 i Jøssinghamn, foreldre Bertine og Olaf J. Barn Bergitt, f. 19/8. 36, Bjørg, f. 25/1. 44, Ingerid, f. 23/12. 45.

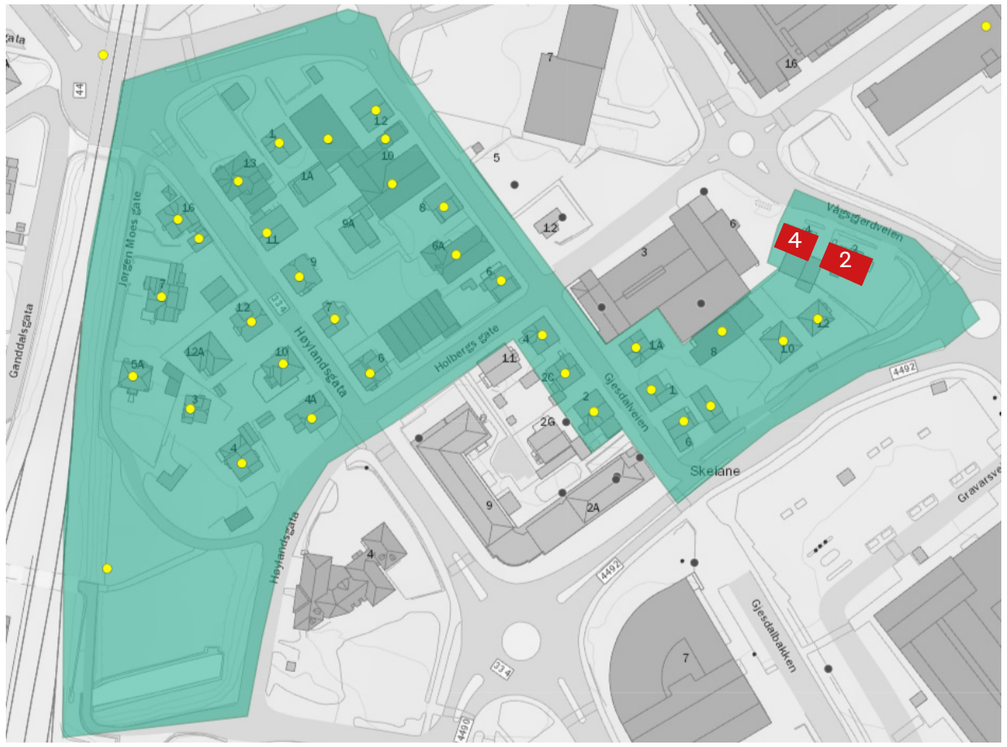
VÅGSGJERDVEIEN 2

Utdrag fra Byantikvarens kulturminneregister:

"Toetasjes murbygning i funkisstil fra 1935. Bygd 1935 for trevareprodusent Bernhard Joa (NB 1957). Trolig tomannsbolig. Vertikalfoto fra 1937 viser at huset da lå med hage ned mot Storåna. Det er et toetasjes murhus med hovedform influert av funksjonalisme og klassisisme. Vinduer er forenklet, men hovedform ser intakt ut. Utbygget med pulttak ser ut til å ha vært der i 1937. Eksteriørdetaljer er en del endret, men hovedform intakt. Det er i dag del av en klynge på fire hus med tilsvarende stilpreg fra sent 1930-tall. Denne utgjør en rest av en mindre gruppe hus bygd ved innfartsveiene Vågsgjerdveien og Gravarsveien rett utenfor bygrensa. Dette huset ligger ytterst mot rundkjøringen i krysset Gravarsveien og Vågsjerdveien og er godt synlig i bybildet. Gruppa oppleves som en del av «forstaden» Vågsgjerd og har verdi som del av dette miljøet."



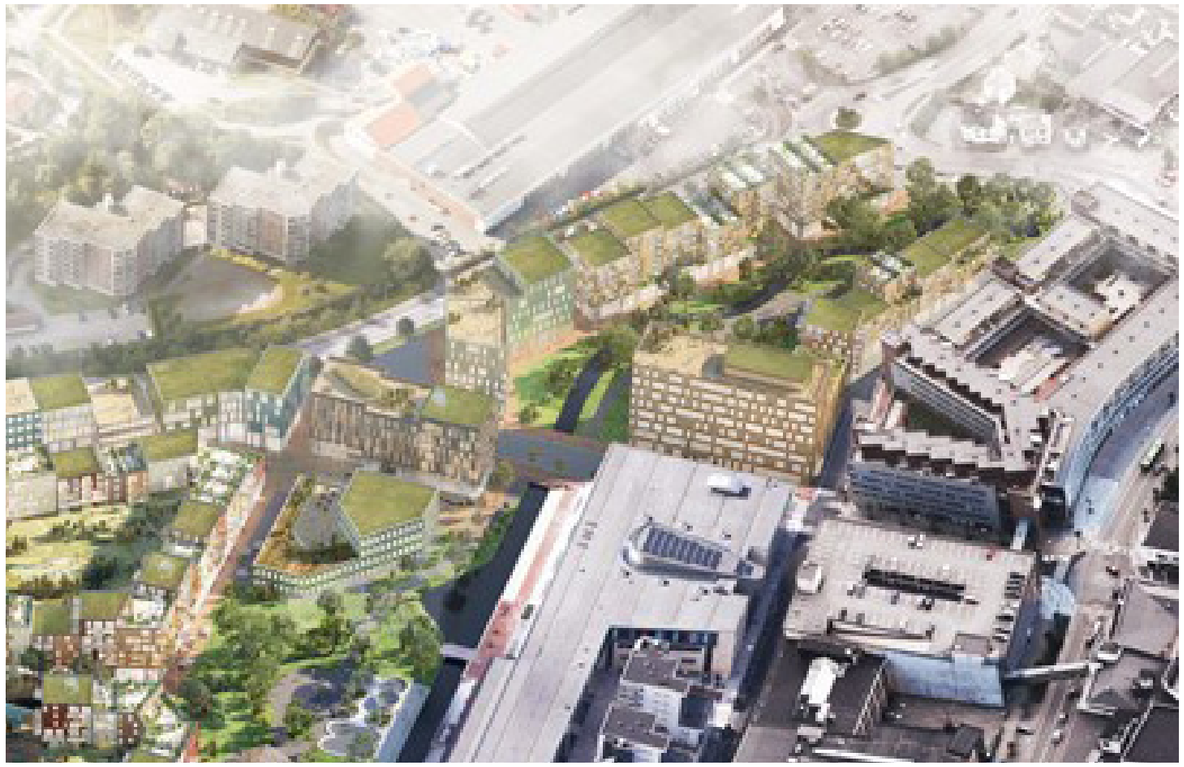
VOGSGJERD, gnr. 39, bnr. 123, like ved grensen til Sandnes. Postadr. Vogsgjerd pr. Sandnes. Areal 0,75 da. Våningshus oppf. 1916 av mur og tømm. i 2 etsj., påbygd og modern. 1950, ca. 59 m², 5 rom, 2 kjøk., ver., kjeller, bad. Verksted. Branntakst 53000. I slektens eie siden 1914. — Eiere: 1. Sykkelarb. Magne Rasmussen, f. 4/8. 21 i Høyland, foreldre Regine og Olav R., g. m. Ester Berge, f. 26/12. 29 i Sandnes, foreldre Dagmar og Emil Johan B. Barn Magnor, Wenche. — 2. Møbeltapetserer Rasmus Rasmussen, bror av førn. eier, f. 1/2. 14 i Høyland.



VÅGSGJERDVEIEN 4

Utdrag fra Byantikvarens kulturminneregister:

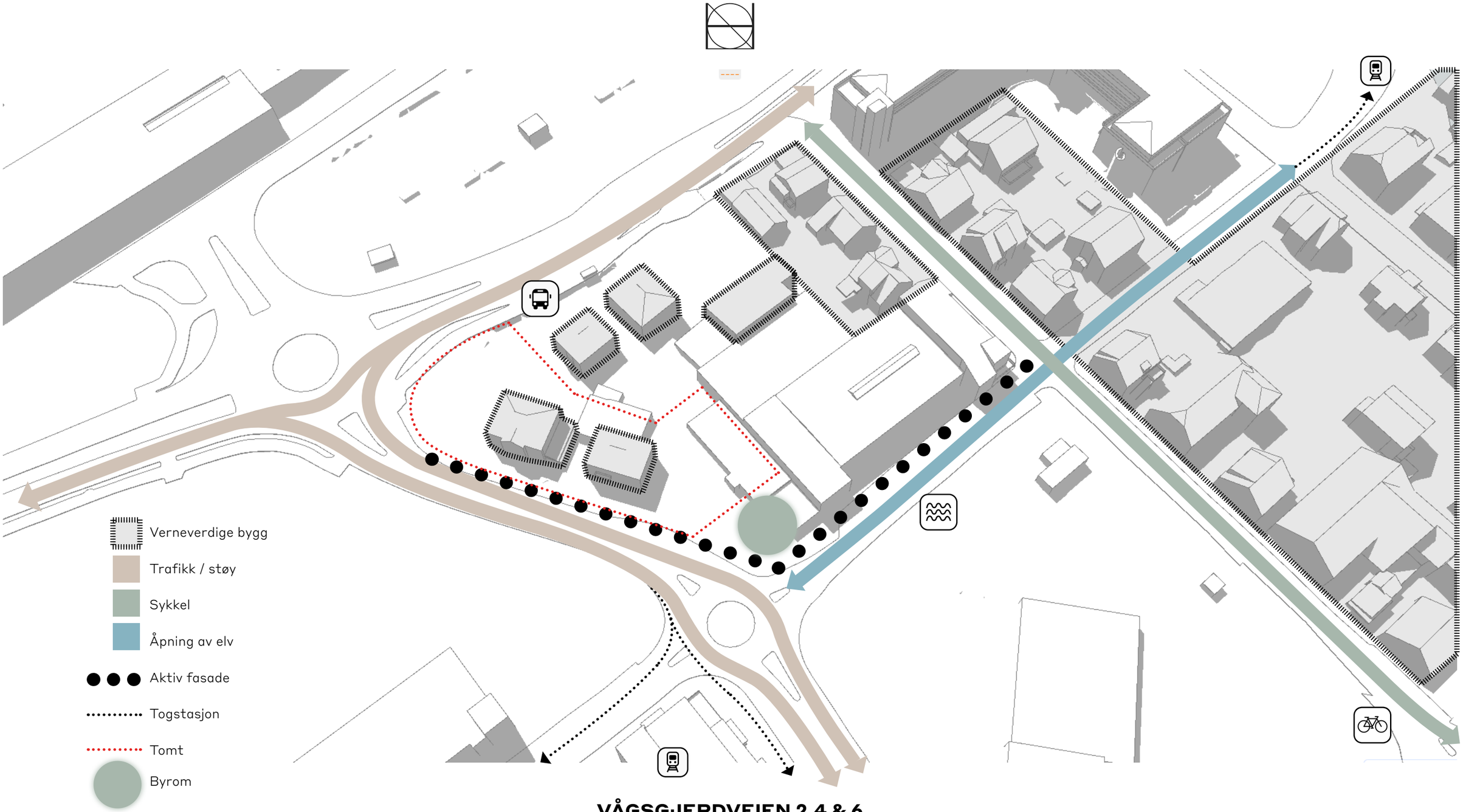
Tomannsbolig fra 1950, med eldre kjerne. Toetasjes murhus i funkisstil. Eiendommen ble opprettet i 1919 fra 39/52. Huset skal være bygd i 1916. Trolig tomannsbolig. De ble påbygd til nåværende utseende i 1950 (NB 1957). Eiere var sykkelarbeider og møbeltapetserer. Det er et toetasjes murhus preget av tidens funksjonalisme, med helvalmet skifertak med lett svai og kubisk bygningskropp. Hovedpreg relativt godt bevart, men vinduene er noe forenklet. Miljøet har bakgrunn i en liten klynge trehus som ble bygd langs innfartsveien Vågsjerdveien rett utenfor bygrensa. Dette er i dag del av en liten rest-klynge på fire hus med preg av sent 1930-tallet.. Gruppa oppleves som en del av «forstaden» Vågsgjerd og har verdi som del av dette miljøet.



ELVEPARKEN

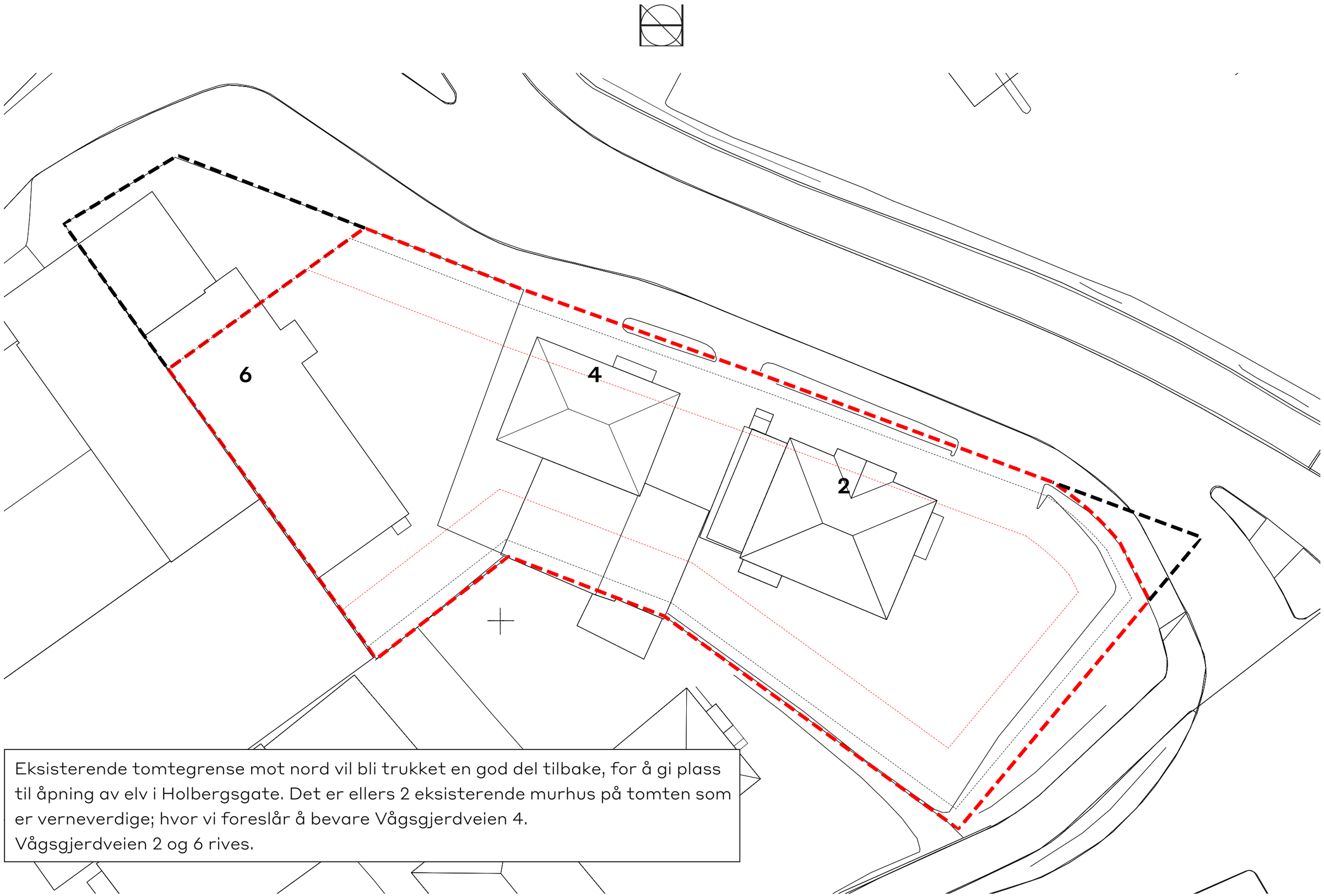
MAXI

HØYLANDSKVARTALET



VÅGSGJERDVEIEN 2,4 & 6

Tomten ligger langs Vågsgjerdveien som og grenser til Gravarsveien i sør, hvor særlig Gravarsveien er dominert av biltrafikk og støy.
Gjesdalveien i øst, en av Sandnes historiske hovedakser, med en viktig siktlinje fra byen opp mot Austråttbråtet, er preget av myke trafikanter.
Med plassering midt i sentrum er det kort gåavstand til både buss og tog. Holbergsgate i Nord skal åpnes som en del av Elveparken;
dette vil gi tomten forbindelse mot vann og offentlig parkdrag. Bebyggelsen i området er en del av et verneverdig, både byggene i seg selv, men også som miljø.
Selve tomta huser 2 verneverdige murhus fra hhv. fra 1916 og 1935. Maxi kjøpesenter i Sør planlegger fortetting opp mot tomt,
i tillegg er det planer for leilighetsbygg og parkdrag på nabotomt i øst.



Eksisterende tomtegrense mot nord vil bli trukket en god del tilbake, for å gi plass til åpning av elv i Holbergsgate. Det er ellers 2 eksisterende murhus på tomten som er verneverdige; hvor vi foreslår å bevare Vågsgjerdveien 4.
Vågsgjerdveien 2 og 6 rives.

Gårdsrommet samt hvite volumer i det øvrig kvartal er kun en skisse for å vise til mulig, fremtidig utvikling av området, for å kunne se kvartalet som helhet i sammenheng med etablering av ny trafikkskole i planområdet.

Notat vedr. bevaring og riving av bebyggelse

Eksisterende tomtegrense mot nord vil bli trukket ca 12m tilbake, for å gi plass til byrom i forbindelse med åpning av elv i Holbergsgate. Dette gir mindre handligsrom på en ellers presset tomt.

Sentrert på tomten er det idag 2 eksisterende murhus, som begge er verneverdige. For å få til en god utnyttelse av tomt og samtidig oppnå en hensiktsmessig skala på ny bebyggelse ser vi det som nødvendig å rive ett av de eksisterende husene.

Følgende tekst er vår vurdering mtp. bevaring og riving:

Vågsgjerdveien 4 bevares. Dette da huset rent stilmessig er et godt eksempel på original funkisstil. Huset er opprinnelig det eldste av de to (eldre kjerne oppført i 1916/utbygget 1950). I tillegg er husets ene flate i hovedsak tett (med unntak av 2 kjellervinduer), slik at det er mulig å integrere huset i en kvartalstruktur.

Rent programmessig vurderer vi huset benyttet til næring; i form av kontor, hvor bygget kan ominnredes til å huse et attraktivt og unikt kontorfellesskap.

Vågsgjerdveien 2 rives; dog med spor av det eksisterende bygg i den nye bebyggelsesstrukturen mtp. plassering, høyde og takform.

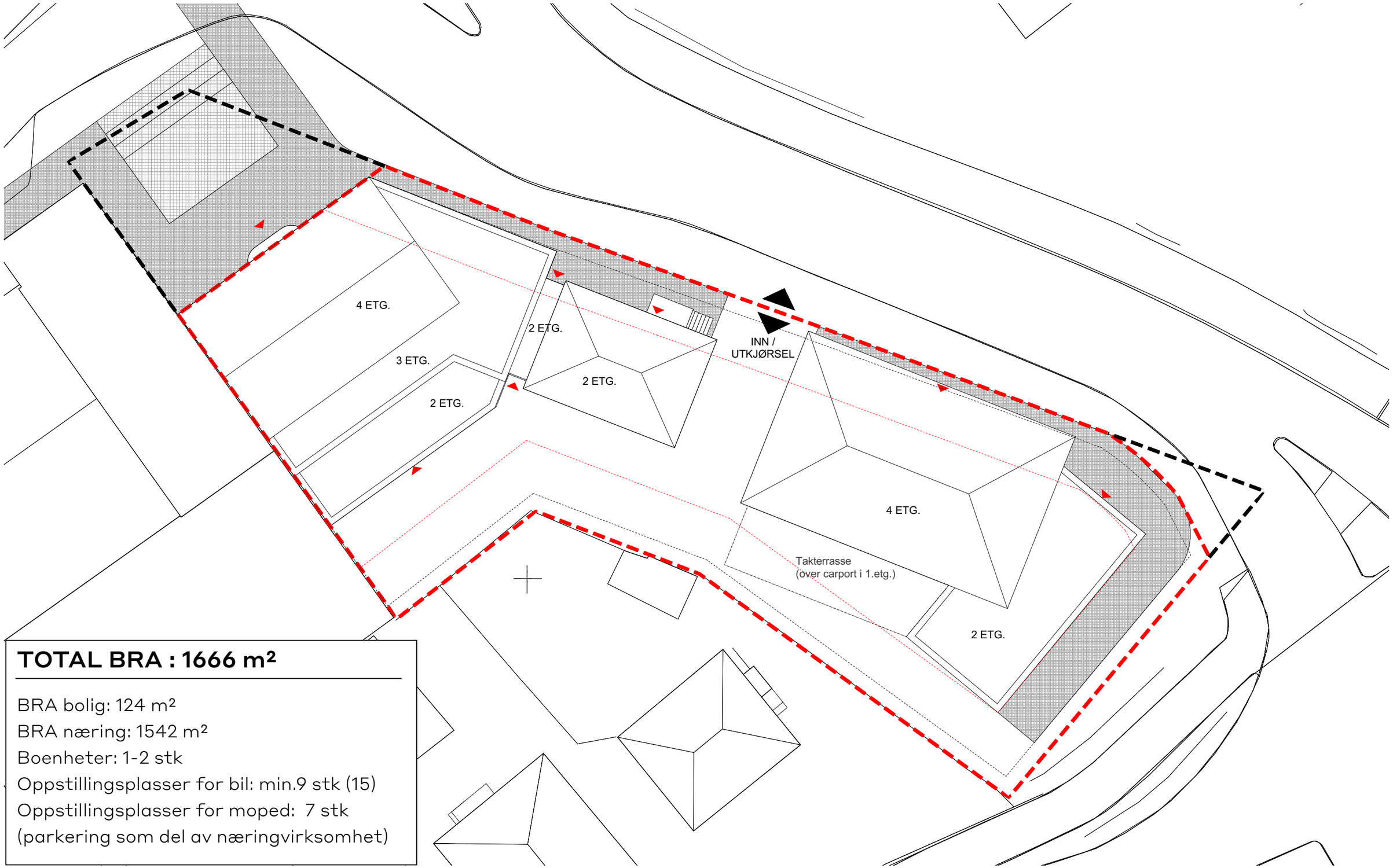
*Gårdsrommet samt hvite volumer i øvrig kvartal er kun en skisse for å vise til mulig, fremtidig utvikling av området.

Ny bebyggelse mot Våggjerdveien vil fungere som eksempel for videre utvikling av kvartalet; Kvartalet bebygges med en høyere og mer sammenhengende bebyggelsesstruktur mot Nord og Øst. I Sør og Vest vil det være hensiktsmessig med med lavere bebyggelseshøyde, for å gi gode solforhold til gårdsrom. Eksisterende bygg bevares og kvartalstruktur forsterkes med infill.

Kvartalet har varierte byggehøyder fra 1-4 etasjer.
Kvartalets estetiske særtrekk med kvadratiske murhus med valmede tak, videreføres og forsterkes med nye volumer. Nye bygg utføres som kvadratiske volumer, fortrinnsvis i mur, hvor nye volumer utføres med fortrinnsvis valmede tak, kombinert med flatt tak på lavere nybygg; grønt tak eller takterrasse.

Ved å fortette og forsterke kvartalestrukturen som foreslått, får man et gårdsrom med gode solforhold, samtidig som det skjermes mot visuell og lydmessig støy fra trafikk.
Gårdsrommet bør i hovedsak servisere kvartalets beboere og leietakere/brukere, da det vil være naturlig for myke traffikanter å benytte Gjesdalveien og promenade langs den åpnede Storånå som gangforbindelse.

NY SITUASJON



TOTAL BRA : 1666 m²

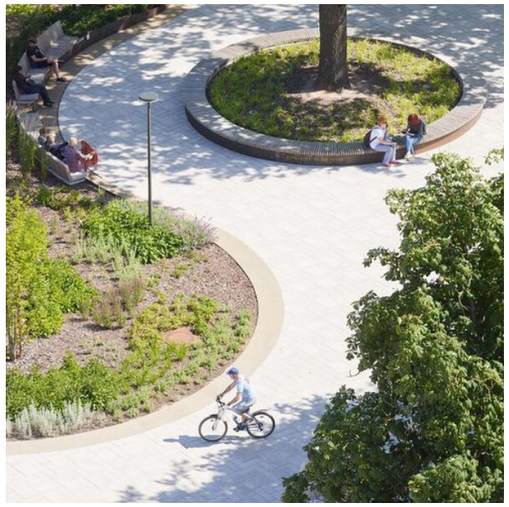
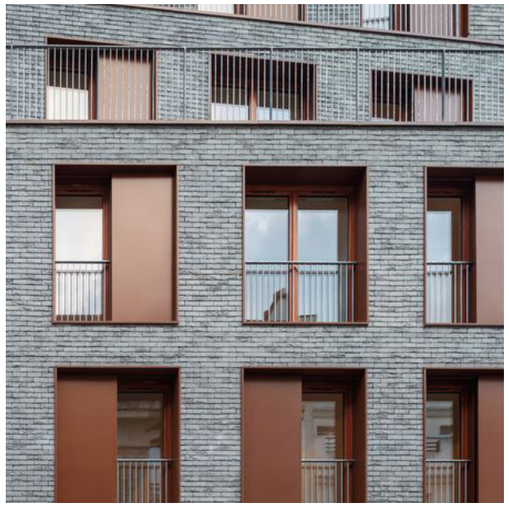
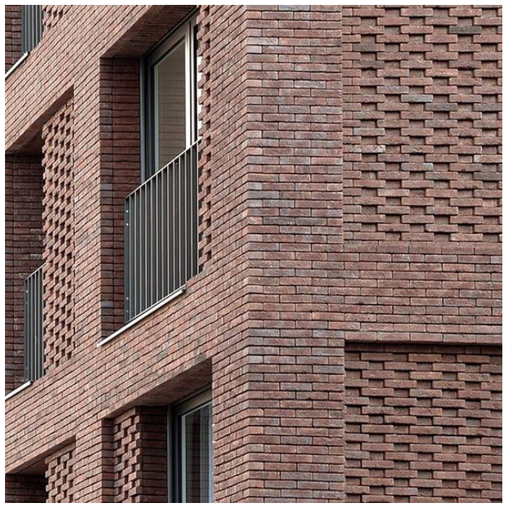
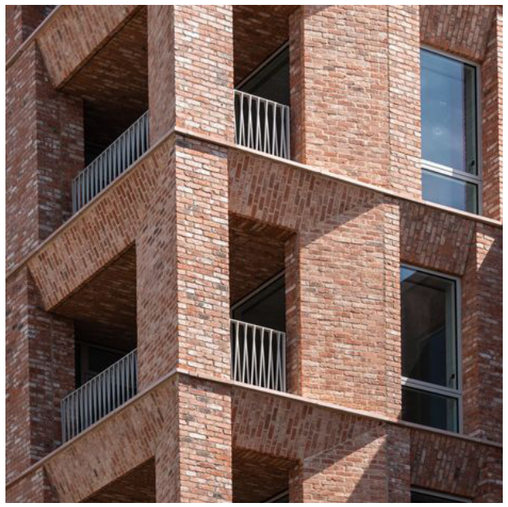
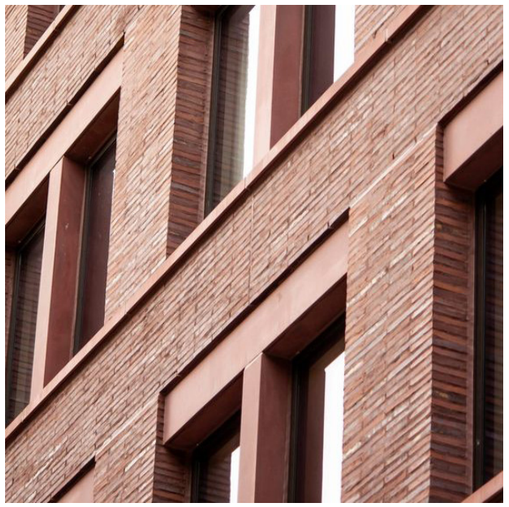
BRA bolig: 124 m²
BRA næring: 1542 m²
Boenheter: 1-2 stk
Oppstillingsplasser for bil: min.9 stk (15)
Oppstillingsplasser for moped: 7 stk
(parkering som del av næringvirksomhet)

BILOPPSTILLINGPLASSER SOM DEL AV NÆRINGSLOKAL

Tomten er i hovedsak tiltekt næringsvirksomhet, utover boligenheter i toppetasje mot holbergsgate i Nord. Deler av næringslokalene vil huse Olavs trafikkskole, som trenger biloppstilling som del av sin næringsvirksomhet. Behov for biloppstilling vil i hovedsak være i forbindelse med start/slutt av kjøretime, samt mulighet for oppstilling mtp. samlet lunsj for de ansatte.
Biler vil kun bruke inn/utkjølsen market på plantegning. 1.etg. er utformet slik at biloppstillingsområdet enkelt kan gjøres om til næringsvirksomheter av mer konvensjonell art; kontor/butikk etc.

**Gårdsrommet samt hvite volumer i øvrig kvartal er kun en skisse for å vise til mulig, fremtidig utvikling av området.*

Ved en videre utvikling av hele kvartalet, vil kvartalet gi rom til et felles gårdsrom som kan sameksistere fint med gårdsrommet som er planlagt i det aktuelle plan-området ved Vågsgjerdveien. Gårdsrommet vil fungere for både bo- og nærings-lokaler i kvartalet, med gode solforhold-skjermet fra støy fra trafikken.

*Gårdsrommet samt hvite volumer i øvrig kvartal er kun en skisse for å vise til mulig, fremtidig utvikling av området.
MULIG GÅRDROM
VED FREMTIDG UTVIKLING
AV HELE KVARTALET
PLANOMRÅDE

*Gårdsrommet samt hvite volumer i øvrig kvartal er kun en skisse for å vise til mulig, fremtidig utvikling av området.
PLANOMRÅDE
MULIG GÅRDROM
VED FREMTIDG UTVIKLING
AV HELE KVARTALET