

Planinitiativ

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

Planinitiativ for Gnr. 62, bnr. 40, 84, 143, 239, 281 og 462, Stangeland Mølle, Sandnes

Utarbeidet av HOLON Arkitektur AS

Datert 17.06.2024

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	HOLON Arkitektur AS *
	Kontaktperson	Jan Espen Vik
	E-post	ianespen@holon.no
	Telefon	975 83 416
Forslagstiller	Firma	Mølleparken AS
	Kontaktperson	Øyvind Aareskjold
	E-post	oyvind.aareskjold@stangeland-molle.no
	Telefon	
Hjemmelshaver	Navn	Stangeland Mølle (Mølleparken AS, Mølleeiendommen AS), Øyvind Aareskjold, Sam-Ang Fjærvoll.
	E-post / Telefon	oyvind.aareskjold@stangeland-molle.no, tlf. 900 82 778

* Planinitiativet bygger på planinitiativ utarbeidet av LINK Arkitektur, datert 08.09.2022, og mye av informasjonen er kopiert direkte derfra. Selve prosjektet er nytt, og dermed også informasjonen om dette. Enkelte andre kapitler er også endret og oppdatert iht. gjeldende krav.

Informasjon om planinitiativet

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

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

1.1. Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet er at Stangeland Mølle vurderer å avslutte produksjonsvirksomheten i møllebygget på Stangeland. Beslutning om dette tas endelig ved godkjent reguleringsplan iht. vedlagte planinitiativ. Deler av produksjonen planlegges flyttet til selskapets nye hovedanlegg på Skurve/Gjesdal kommune.

I forkant av planarbeidet er det gjort vurderinger av eksisterende møllebygg med tanke på omforming av bygget til boliger, evt. kontorformål. Disse konkluderte med at transformasjon til de aktuelle formålene vil kreve omfattende tiltak. Det ble derfor konkludert med at en utvikling av tomten som inkluderer en slik omforming, ikke vil være praktisk mulig eller kommersielt lønnsom. I notatet «Stangeland Mølle – begrenset rapport for tilstand» (Sweco, rev. 28.08.2019) er dette oppsummert slik: «Bygning en er spesialtilpasset mølledriften, og vil vanskelig omformes til annet enn mølledrift.» Notatet er vedlagt planinitiativet (vedlegg 5).

Planinitiativet bygger på et planinitiativ som allerede har vært behandlet i 2 møter i Utvalg for by- og samfunnsutvikling; 20.08.2020 og 11.01.2023. Foreliggende planinitiativ og revidert skisseprosjekt forholder seg til alle punkter i vedtaket av 11.01.2023 (vedlegg 3 til planinitiativet).

1.2. Planarbeidets formål

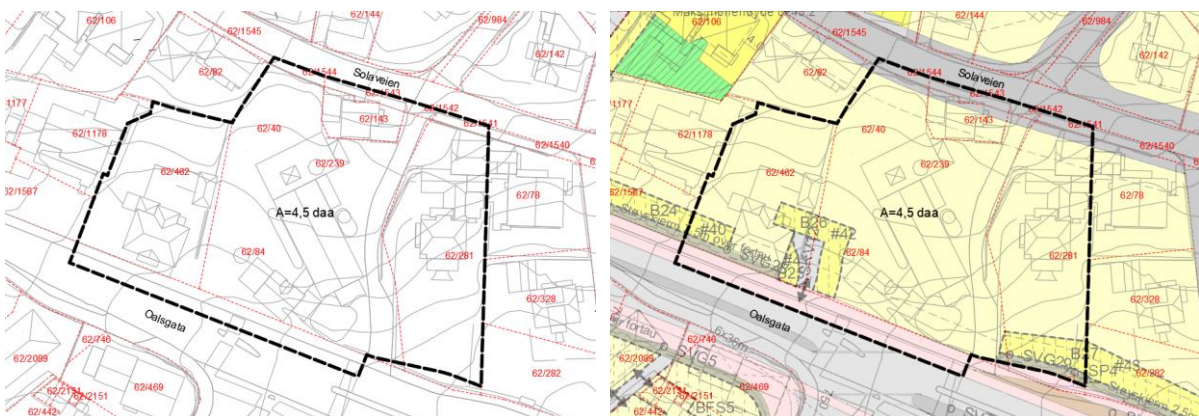
Planinitiativet gjelder detaljregulering med sikte på å tilrettelegge for oppføring av ny boligbebyggelse med god stedstilpasning på tomten til Stangeland Mølle. Det tilrettelegges for muligheten til å etablere eventuell næringsvirksomhet på gatenivå langs Oalsgata. Eksisterende møllemesterbolig med tilhørende hageanlegg skal bevares. Hvorvidt øvrige eksisterende bygg skal bevares eller rives skal vurderes i videre planprosess.

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

Eiendom: Gnr 62, bnr 40, 84, 143, 239, 281 og 462, samt eventuelt tilgrensende vegareal.

Adresse: Oalsgata 35, 37, 39 og Solaveien 40.

2.1. Planavgrensning og lokalisering



Solaveien 40. Tomtene utgjør totalt ca. 4000 m². Planområdet utgjør omtrent 4,5 daa, og avgrenses av Oalsgata i sør, Solaveien i nord, og boligbebyggelse i øst og vest. Plangrensen tar delvis med seg vegarealer, for å muliggjøre evt. tilpasninger til tilgrensende arealer.

Stangeland Mølle (Oalsgata 37) ligger sentralt i planområdet. Møllen er en stor murbygning som består av to bygningsvolumer. Den eldste bygningsdelen er fra 1918, den andre fra 1925. Senere er det plassert utvendige siloer. Møllen er omgitt av boligtomtene Oalsgata 35 (Møllemesterbolig), Oalsgata 39 og Sola veien 40.



Figur 2 Stangeland Mølle hhv. fra nordvest og fra sørvest Oalsgata. De to siloene som stod nær Oalsgata er nå revet.

Gjennom området er det høydeforskjeller i nord-sør, og øst-vest retning. Terrenget stiger langs Oalsgata fra kote +21 i øst til kote +26 i vest. Langs Solaveien ligger det laveste punktet i øst på kote + 27 og i vest på kote +30. Fra sør til nord stiger terrenget med ca. 6 meter.

Området ligger sentrumsnært, og har gode kollektivforbindelser. Avstand til sentrum (iht. avgrensning i kommunedelplan for Sandnes sentrum) er ca. 150 m. Avstand til nærmeste kollektivholdeplass langs hovedtrasé for kollektiv er også ca. 150 m. Avstand til Sandnes stasjon og Ruten er ca. 650 m.

2.3. Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 62, bnr. 40, 84, 143, 239, 281 og 462. Hjemmelshaver for de ulike eiendommene er vist i tabellen under:

Hjemmelshaver	Eiendom
Mølleparken AS	62/40, 62/84 og 62/462
Mølleeiendommen AS	62/239
Øyvind Aareskjold	62 /281
Sam-Anq Kjærvoll	62/143

Det er inngått avtale med Sam-Ang Kjærvoll om overtakelse av hennes eiendom, og det er avtalt at hun skal tildeles en erstatningsleilighet i prosjektet.

2.4. Tilstøtende arealbruk

Planområdet er omgitt av frittliggende småhusbebyggelse på alle kanter, men med Oalsgata og Solaveien som direkte tilgrensende i sør og nord.

2.5. Stedets karakter

Stangeland Mølle fra 1918, med gamle arbeiderboliger og noen eldre villaer med store hager nord for Oalsgata, danner et karakteristisk miljø langs Oalsgata.

Oalsgata er innfartsåre til Sandnes sentrum fra E39 i vest, og har en relativt høy trafikkmengde (ca. 14 000 ÅDT), noe som skaper en barriere gjennom området og medfører støymessige konsekvenser for områdene som ligger langs vegen.



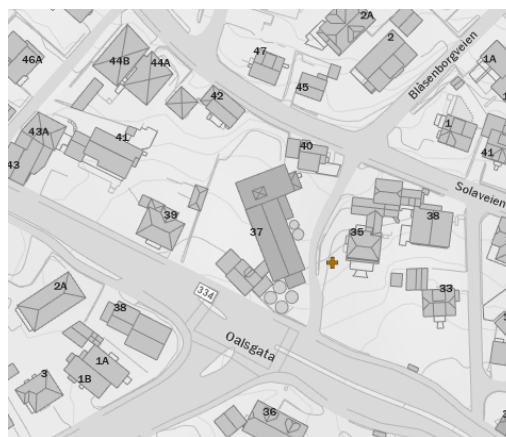
Figur 3 Venstre: Utsnitt fra kulturminneregisteret i Sandnes, der skravur viser kulturmiljø og gule prikker markerer kulturminner med verdi (kilde: Karttjeneste for kulturminner i Sandnes kommune). Høyre: Utskrelning av rød støysone (kilde: kommunekart.com).

Landskap

Landskapet skrår gradvis ned fra nord mot sør, der Oalsgata ligger lavest i terrenget. Området preges ellers ikke av karakteristiske landskapstrekk.

Naturverdier

Den nær truede arten (NT) tyrkerdue er registrert i planområdet i 2023. Dette er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. Ellers er det ikke registrert andre arter i eller nær planområdet.



Figur 4 Tyrkerdue registrert.

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

3.1. Statlige retningslinjer

SPR for Klima

Retningslinjene for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er førende for planarbeidet.

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. Planer skal 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 prosjektering.

RPR for barn og unge

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

3.2. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020-2050)

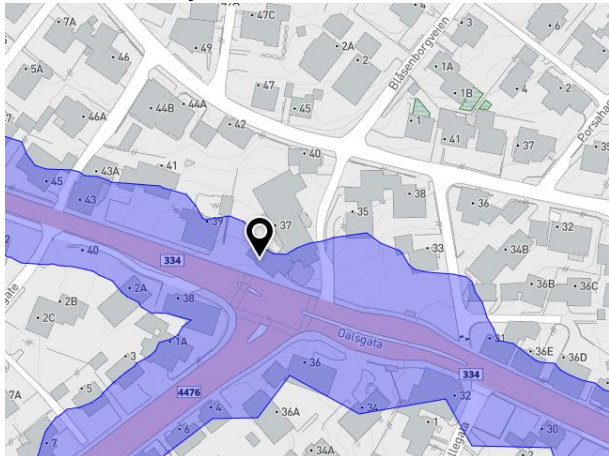


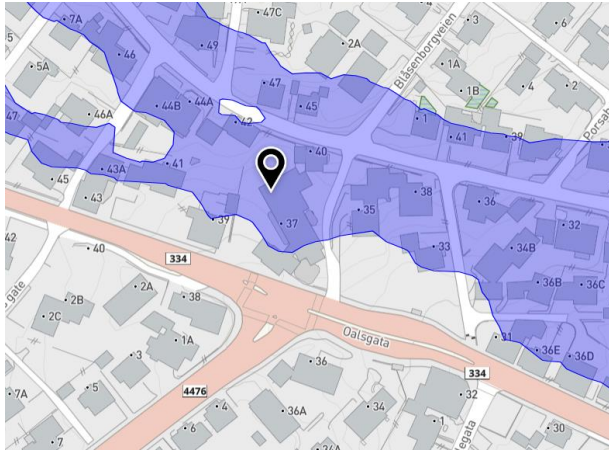
- I regionalplanen inngår områder for fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder til Sandnes som prioriterte områder, med særlig fokus på områder i gang-/sykkelavstand til sentrum.
- Det planlegges for utvikling av levedyktige lokalmiljø i hele regionen med utbygging «innenfra og ut» i hvert tettsted.
- Hovedstrategiene i regionalplanen for å møte framtidig boligbehov er å bidra til bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse og fortette i bybåndet og eksisterende tettsted er:
 1. Bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse
 2. Fortetting og transformasjon i allerede bebygde områder
 3. Ta i bruk nye områder i utkanten av byer og tettsteder

The map shows a residential area with a yellow background. A red dashed line runs diagonally across the map. A black pin marks a location on Solaveien. The map includes labels for streets: Øvreveien, Solaveien, Oalsgata, Lekepl., Syrinveien, Henrik Ibsens gate, Bjørnstjerne Bjørnsons gate, Postveien, Jónas-Lies gate, and Eidsvollgata. There are also labels for H570 B1, K1, and D2. A red dashed line runs diagonally across the map. A black pin marks a location on Solaveien. The map includes labels for streets: Øvreveien, Solaveien, Oalsgata, Lekepl., Syrinveien, Henrik Ibsens gate, Bjørnstjerne Bjørnsons gate, Postveien, Jónas-Lies gate, and Eidsvollgata. There are also labels for H570 B1, K1, and D2.

Området ligger under arealformål boligbebyggelse, og inngår i byaksen i temakart strategisk arealkart som følger kommuneplanen. Sandnes kommune vil prioritere arealutvikling med bymessig kvalitet i Sandnes sentrum, i byaksen og i lokalsentrene.

Tabellen under viser hvilke tema i kommuneplanen som er spesielt relevante for planområdet.

Bestemmelses- område for parkering	Parkeringszone 2 § 1.21 Parkering (tall rundes oppover) <u>Bolig - per enhet</u> Sykkel: Min. 3,0 individuell parkering, eller min. 3,0 felles parkering. Bil: Maks 1, inkl. gjesteparkering <u>Næring og handel – per 100 m² BRA</u> Sykkel: Min 3,0 Bil: Høy intensitet: maks 0,9. Lav intensitet: maks 0,5 - § 1.17 viser definisjon på grad av intensitet - Ved kombinert formål og felles anlegg bør lavere dekningsgrad for bilparkering vurderes. - Se også kvalitetskrav til parkering.
Mobilitetsplan	§ 1.22.1 Mobilitetsplan Skal utarbeides for prosjekter større enn 1000 m² BRA. Skal utarbeides for den samlede transporten som skapes, og skal analysere muligheter for redusert bilavhengighet og bygge oppunder mål om nullvekst i personbiltrafikk.
Sikringssone	H190_1 Andre sikringssoner Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.
Støysone	H210 Rød støysone iht. T-1442 

	H220 Gul sone iht. T-1442  Bestemmelse § 1.11 Ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet skal støyutredes iht. anbefalingene i T- 1442/2021. Grenseverdier og kvalitetskriterier i T-1442/2021 gjelder. Bestemmelse § 1.16 Kvalitetskrav til uteoppholdsarealer nevner, derav også støy.
Hensynssone	H570 Bevaring kulturmiljø Gjelder Oalsgata 35 og 37, samt Solaveien 40.  Bestemmelse § 1.5 og 7.6.5 Det vises til gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljøer eller enkeltobjekter kan ikke utføres uten særskilt tillatelse fra kulturminnestyresmaktene.
Faresone	H310_3 Ras- og skredfare (mulig marin leire/marin grense) Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Utredning skal gjøres ved regulering (...) Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

Bolig, arkitektur og byggehøyde	§ 1.7 Bolig og boligkvalitet, § 1.32 Bruksenhet, § 2.3 Boligformål, § 1.6 Byform, arkitektur, områdekvalitet og landskapstilpasning beskriver viktige forhold som må ivaretas i reguleringsplaner.
Utnyttelse	§ 1.13 Utnyttelse Tomtens kapasitet og stedskvaliteter vil være førende for utnyttelsesgraden. I byaksen, som tomten ligger innenfor, bør utnyttelsen være mellom 70 og 180 % BRA.
Uteopphold	Se kap. 3.4.
Kvartalslekeplass	Utløses av 35 boenheter, og kan bli et tema dersom antall enheter øker noe sammenlignet med skisseprosjektet. Viser til møtetreferat datert 22.06.22 (vedlegg 6 til planinitiativet), hvor det omtales at byplan har gitt signaler om at krav om kvartalslekeplass kan fravikes grunnet nærhet til sentrum. Et slikt fravik vil gi høyere forventninger om gode kvaliteter på uteoppholdsarealer.
Formål	1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5) Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m ² bruksareal handel og inntil 500 m ² bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder, eller kombinerte bolig-/næringsområder.

3.4. Kommunedelplan for sentrum 2018-2035

Grunneierne har tidligere mottatt politiske signaler om at en utbygging av området vil bli behandlet innenfor rammer som angitt i kommunedelplan for Sandnes sentrum. Med bakgrunn i dette, er kommunedelplanens krav til uteoppholdsarealer lagt til grunn. Arealkravet er minimum 16 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, og minimum 1,6 x 2m= 3,2 m² privat uteoppholdsareal. Felles og privat uteoppholdsareal skal ha sol på minimum 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

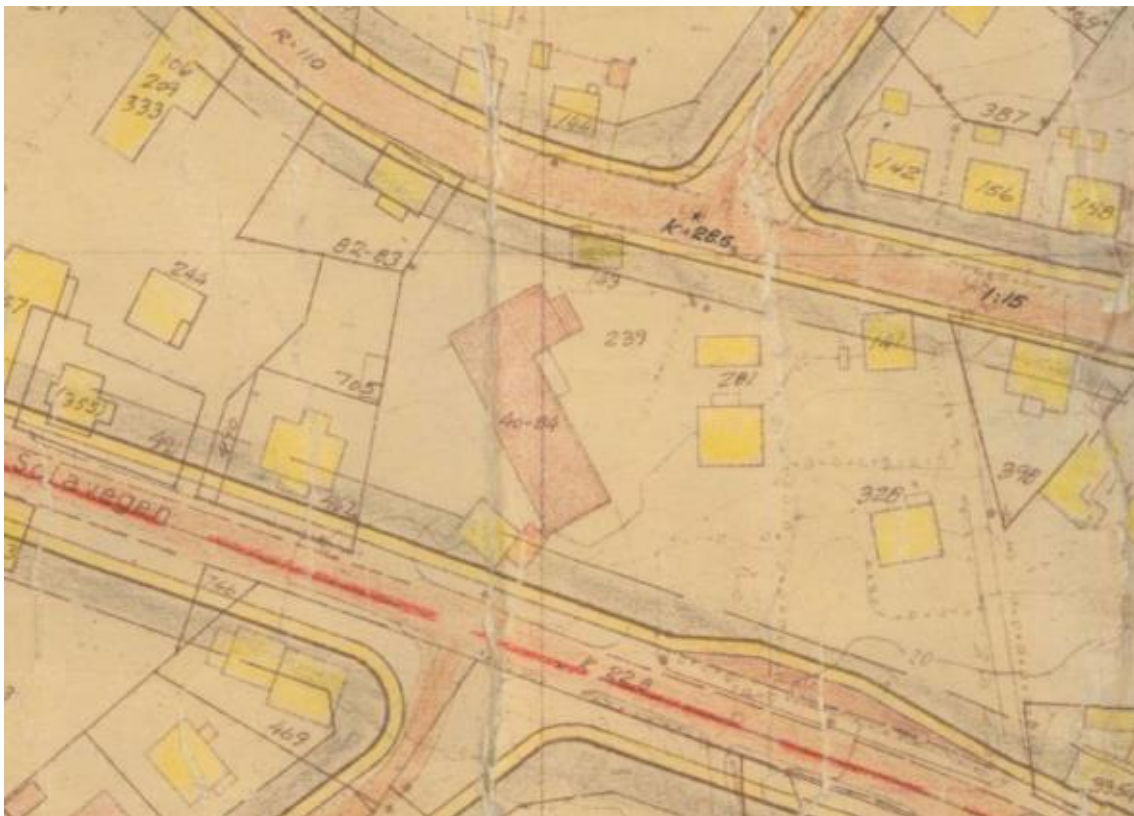
3.5. Reguleringsplaner

Plan 5701 Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones

Planen trådte i kraft 07.02.1962. Planområdet inngår i denne reguleringsplanen.

Det er i planen regulert inn 5,0 m byggegrense mot tilgrensende veier. Planen regulerer til åpen villabebyggelse. Det kan innredes butikker, lager, mindre verksteder m.v. hvor det ikke medfører ulemper for de omboende.

Bestemmelsene angir at bolighusenes størrelse ikke må overstige 25% av tomtens nettoareal, og ikke være over 2 fulle etasjer. Uthus og garasjer må ikke overstige 30 m². Byggehøyde er fastsatt til maks møne = 9 m og maks gesims = 7 m.



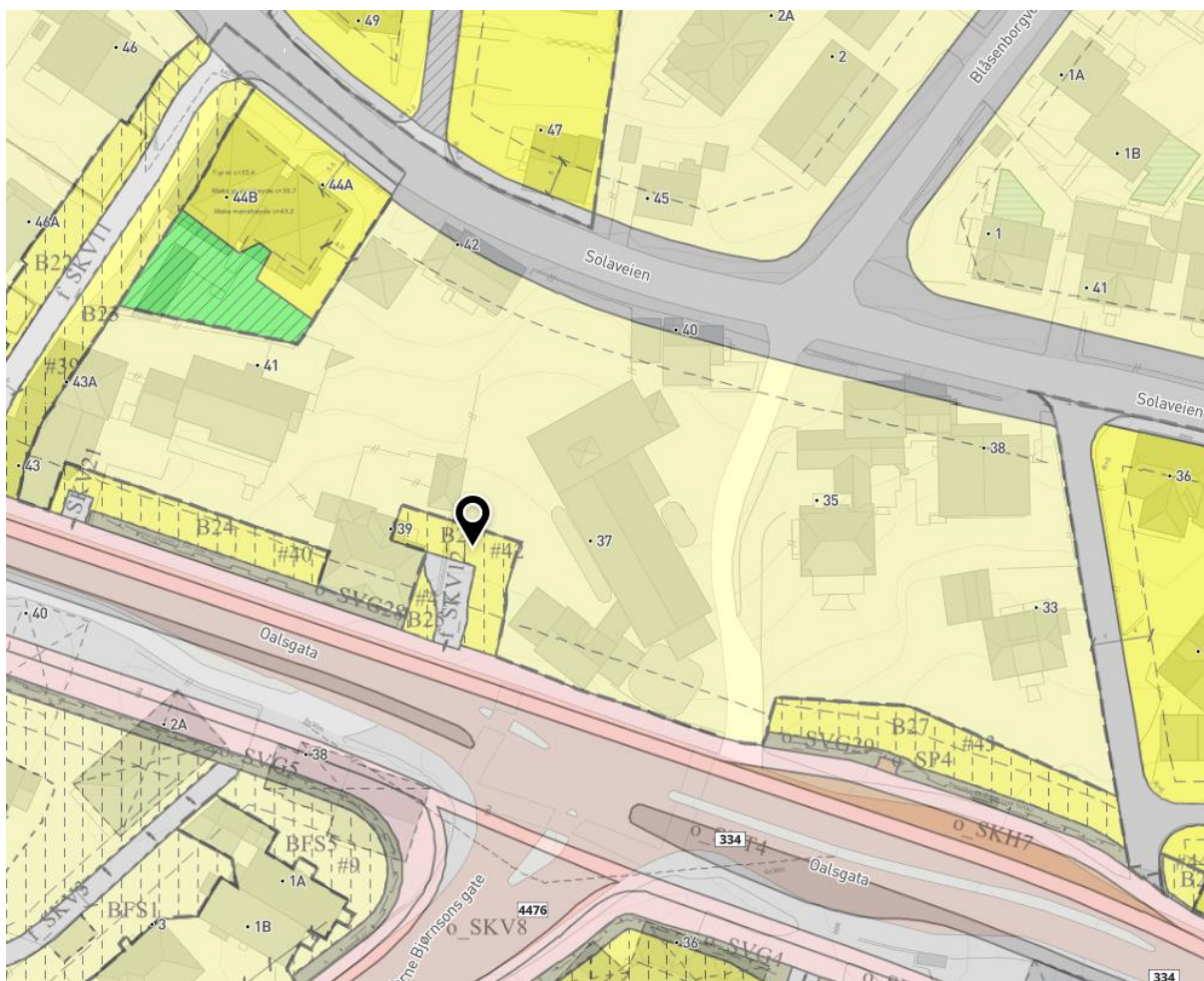
Figur 6 Utklipp av scannet plankart fra arealplaner.no

Plan 201708 Detaljregulering av FV 509 Oalsgata

Planen trådte i kraft 25.05.2020, og gjelder fremfor plan 5701 der det er overlapp. Mindre deler av planområdet inngår i denne reguleringsplanen.

Det er regulert inn midlertidig bygge- og anleggsområde. Fra Oalsgata er det regulert inn felles avkjørsel til Oalsgata 37 og 39. Det er på dette punktet regulert inn fysisk skille mellom kjørebane i Oalsgata, slik at avkjørselen blir begrenset til høyre av - høyre på.

Ved Oalsgata 35 og 39 er det vist en 2,5m høy støyskerm langs Oalsgata. Eksisterende bussholdeplass videreføres i planen, men arealet utvides noe og leskur relokiseres ved Oalsgata 35.



Figur 7 Utklipp fra kommunekart.com

3.6. Andre rammer og føringer

Grunneier har ønsket avklaring av rammer for en bolig-/ næringsutvikling på tomten før oppstart av planarbeidet, og det har siden 2020 vært dialog mellom grunneier og Sandnes kommune. 26.08.2020 behandlet Utvalg for By- og Samfunnsutvikling en prinsippsak om utvikling av Stangeland Mølle-tomten, der det blant annet ble åpnet for at Stangeland Mølle kan vurderes revet. Planinitiativ ble sendt inn 03.06.2022. Prosjektet som ble illustrert i planinitiativet var i all hovedsak det samme som ble lagt frem ved prinsippbehandling 26.08.2020. Ved innsendelse av planinitiativet, ble det samtidig bedt om oppstartsmøte for detaljregulering.

Sandnes kommune ved Byplan innkalte til informasjonsmøte 22.06.22 der det ble formidlet at Byplan mente at planinitiativet ikke var i tråd med overordnede føringer (gjelder både kommuneplanen og vedtak fra prinsippavklaringen), og at oppstart av planarbeid med grunnlag i skisseprosjektet som forelå ikke ville bli igangsatt av Byplan. Utdyping og begrunnelse som ble lagt fram i møtet ble lagt ved referatet.

Med utgangspunkt i tilbakemeldingene fra Byplan ble planinitiativet revidert, og det ble bedt om at revidert planinitiativ datert 08.09.2022 ble behandlet politisk. Saken (sak 4/23) ble behandlet i Utvalg for by- og samfunnsutvikling 11.01.2023, med følgende vedtak:

Utvalg for by- og samfunnsutvikling legger følgende rammer til grunn for oppstart og videre planarbeid og utvikling av området, gnr 62 bnr 40, 84, 143, 239, 281 og 462:

- 1. Planinitiativ innsendt 16.09.2022 vurderes ikke å være i tråd med Utvalg for by- og samfunnsutvikling sitt vedtak 26.08.2020 sak 83/20 «Rammer og premisser for oppstart av detaljregulering for Stangeland Mølle», og stoppes jf. PBL §12-8 andre ledd.*
- 2. Utvalg for by- og samfunnsutvikling er positive til en utvikling av området, nytt planinitiativ må bygge på følgende rammer:*
 - 2a Stangeland Mølle kan vurderes revet. Nye tiltak skal tilpasses til omgivelsene og være i tråd med kvalitetskravene i kommuneplanen. Området skal tilføres nye identitetsskapende kvaliteter. Ny plan må redegjøre for forholdet til eksisterende kulturmiljø og omkringliggende bebyggelse.*
 - 2b Møllemesterboligen fra 1926 med tilhørende hageanlegget og store trær skal bevares og videreføres.*
 - 2c De andre byggene i Oalsgata 39 og Solaveien 40 skal vurderes i planprosessen, men tillates revet.*
 - 2d Forutsetningen for utvikling av området skal være stedstilpasning. Ny bebyggelse skal med volumoppbygging og byggehøyder tilpasses både verneverdig og øvrig omkringliggende bebyggelsesstruktur.*

Mot Oalsgata

Takform avklares i den videre prosess. Maks gesimshøyde 14 meter over fortau. Deler av bebyggelsen kan vurderes å gå noe over dette, såfremt dette godt tilpasses omgivelsene og øvrige kvalitetskrav overholdes.

Mot Solaveien

Ny bebyggelse skal utformes som småhusbebyggelse med saltak.

Området skal reguleres til boligformål og det kan vurderes plassering av eventuell næringsvirksomhet på gatenivået langs Oalsgata.

- 2e Det skal etableres/reguleres en offentlig gangvei i minimum 3 meter bredde nord-sør gjennom området.*
- 2f Støyskjerming skal løses i bygningsmassen.*

Vedtaket er likelydende med vedtaket fra 2020, med unntak av det tidligere punkt 4, nå 2d, som er presisert i nytt vedtak, grunnet usikkerhet om hvordan punktet skulle tolkes.

Planinitiativet som nå sendes inn er i tråd med alle punkter i vedtaket av 2023. En redegjørelse av hvordan de ulike punktene er ivaretatt er vedlagt planinitiativet, vedlegg 4.

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



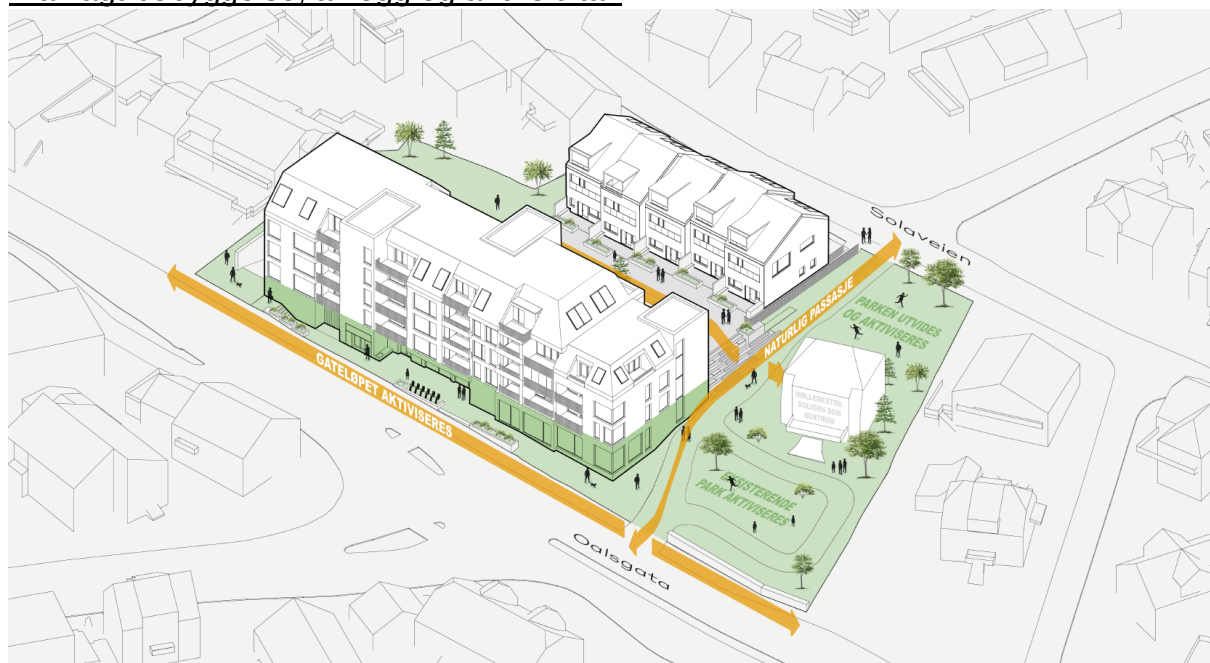
- Antall boenheter: 31, hvorav 26 leiligheter og 5 rekkehus
- Tomtestørrelse: 4086 m²
- Utnyttelse: ca. 6240 m² BRA, herav:
 - boliger ca. 4100 m² BRA, hvorav ca. 1000 m² i rekkehus (inkl. trappeoppganger i 1. etasje som tilsvarer 70 m²)
 - næring/forretning/tjenesteyting ca. 1260 m² BRA
 - parkering og evt. varelevering i 1. etasje ca. 720 m² BRA
 - parkering under bakken (inkl. boder, trapp) ca. 2210 m² BRA
 - møllemesterbolig (næring) ca. 160 m²
- Uteoppholdsareal: ca. 1690 m² (felles uteareal ligger kun på bakkeplan)
- Uteoppholdsareal pr. boenhet: 1690 m²/31 = ca. 54 m² pr. boenhet.
- %-BRA: ca. 153 % (eksklusive parkering i underetasje)

Det er utarbeidet et skisseprosjekt som ligger til grunn for planinitiativet. Skisseprosjektet er redusert i høyder og volum sammenlignet med planinitiativet som tidligere var innsendt, og volumene er bedre tilpasset nabobebyggelsen.

Skisseprosjektet forutsetter at eksisterende møllemesterbolig med hage beholdes, mens øvrig bebyggelse ønskes revet. Videre planarbeid vil medføre endringer i skisseprosjektet, og tomtens kapasitet, antall boenheter, hvor stor andel av eksisterende bebyggelse som rives, mm., vil utredes som en del av dette arbeidet.

Planområdets beliggenhet gjør at støy og sol kommer fra samme side. I skisseprosjektet har det derfor vært et viktig tema å finne løsninger som demper støy for uteoppholdsareal samtidig som solforhold ivaretas. Hvilke tiltak som må gjøres for å avbøte støy vil undersøkes i det videre planarbeidet.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak



Det legges opp til bebyggelse i to rekker med uteoppholdsarealer mellom rekkene. Bebyggelsen mot Oalsgata er bymessig utformet, med lokaler for næring/ forretning/ tjenesteyting på gateplan og oppganger vendt mot gaten til de 26 leilighetene i bygget. Slik bidrar man til å aktivisere gateløpet. Lokalene mot Oalsgata som ikke har boligformål er på omtrent 1260 m² og kan egne seg til ulike typer handel/ forretning/ tjenesteyting, som f.eks. blomsterbutikk, kjøkkenleverandør, mm. Dagligvarebutikk/ nærbutikk kan også være aktuelt her, noe kommunen var positive til i avklaringsmøte 13.10.2021. Se referat fra dette møtet i vedlegg 7. Det er et ønske om å åpne for flere typer virksomheter her, og å avklare hva kommunen ser som aktuelt på denne tomten utover nærbutikk.

Bebyggelsen mot Solaveien tilpasser seg småhusskalaen ellers i gaten, og det er her vist 5 rekkehus med private innganger fra gaten.

Møllemesterboligen bevares i planen, og ved å rive de øvrige byggene lengst nord på eiendommen, som ble oppført i siste halvdel av 1990-tallet, kan man frigjøre areal til park/uteoppholdsareal. Møllemesterboligen vil komme til sin rett som en villa i et hageanlegg. Møllemesterboligen er på omtrent 160 m², og her legges det opp til mulighet for utslag av varer fra mølletiden, kafé, el. lign.

Mellom hageanlegget og den nye bebyggelsen er det lagt opp til en oppgradering av tverrforbindelsen som knytter Oalsgata og Solaveien sammen. Denne skal være åpen for allmennheten, og vil gi en naturlig passasje mellom overgangsfeltet i Oalsgata og videre oppover Blåsenborgveien, langs det flotte hageanlegget rundt møllemesterboligen.

I vestre del av tomten er det er lagt opp til innkjøring fra Oalsgata til en parkeringsgarasje som ligger under leilighetsbygget og uteoppholdsarealet. En innkjøring her vurderes i utgangspunktet som den mest trafiksikre løsningen, da den ligger lengst mulig unna krysset Oalsgata/Bjørnstjerne Bjørnsons gate, og så langt unna parken og passasjen som mulig. I og med at tomten stiger mot nord, er dette også en måte å utnytte mørke arealer på tomten til parkering. Byplan har tidligere påpekt at ettersom Oalsgata er sterkt trafikkert, og det er registrert mange ulykker på strekningen, må adkomstløsningen avklares med fylkeskommunen. Adkomstløsning, trafiksikkerhet og trafikkflyt er tema som skal utredes i videre planprosess.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bygget langs Oalsgata har inntil 5 etasjer. Sammenlignet med dagens møllebygg, er volumet vridd for å tilpasse seg gatestrukturen i Oalsgata, samtidig som volumet da fungerer som en buffer mot støy fra gaten, slik at man kan oppnå stille side og stille uteoppholdsarealer i bakkant. Nye volumer er noe høyere enn dagens møllebygg, men høydene er i tråd med vedtaket som tillater en maksimal gesimshøyde på 14 meter mot fortau, med evt. unntak dersom bebyggelsen er godt stedstilpasset og øvrige kvalitetskrav ivaretas.



Figur 8 3D-illustrasjon hvor 14 meter over fortau er illustrert med grønne søyler.

Bebyggelsen trapper seg ned mot nabobebyggelsen, og med skrå takvinkler vil gesimsen senkes og volumene vil tilpasse seg takformene på bebyggelsen i nærområdet. Sammenlignet med opprinnelig planinitiativ på tomten, er byggehøyder redusert og nytt forslag oppleves som mer stedstilpasset og mindre massivt i gateløpet.



NÅVÆRENDE SITUASJON

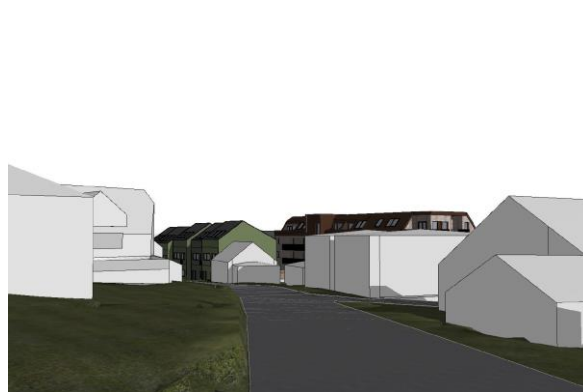


TIDLIGERE FORSLAG (VED LINK ARKITEKTER)



NYTT FORSLAG (HOLON ARKITEKTUR)

Langs Solaveien er det lagt opp til rekkehus på 3 etasjer. Saltaksformen passer godt inn i gatebildet sammen med eksisterende bebyggelse. Ved å forskyve rekkehusene i forhold til hverandre, og ved bruk av ulike nyanser i fasadene, vil man unngå at rekkehusene oppleves som en sammenhengende bygning.



Figur 9 Solaveien, sett mot vest, og sett mot sørøst.

Utearealer og naturverdier

Uteoppholdsarealet ligger mellom leilighetsbygget og rekkehusene, med tilknytning via en terrengtrapp mot passasjen og møllemesterboligen i parken. Parken rundt møllemesterboligen er også satt av som felles uteoppholdsareal. Arealkravet er 16 m² per enhet, noe som gir krav til 496 m² for de 31 enhetene som er planlagt. Samlet er felles uteareal omtrent 1690 m², og er med andre ord mer enn 3 ganger så stort som arealkravet. Deler av arealet i parken vil være støyutsatt dersom det ikke settes opp støy-skjerming, men i og med at arealet er så stort, vurderes det slik at videre planarbeid vil finne gode løsninger på dette. Felles uteoppholdsareal skal utformes for alle aldersgrupper, med universelt tilgjengelig tilkomst og med arealer for lek og opphold, og med permanent vegetasjon. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i tråd med overordnet plan.

Som tidligere nevnt er hovedutfordringen på denne tomten at støy og sol kommer fra samme side. Det skal være sol på halvparten av felles uteoppholdsareal kl. 15 ved jevndøgn, og som det politiske vedtaket sier skal støy-skjerming løses i bygningsmassen. Leilighetsbygget er derfor lagt som en buffer langs Oalsgata, og vil dermed legge skygge på utearealet i bakkant jevndøgn kl. 15. Ved å inkludere parken rundt møllemesterboligen i det felles uteoppholdsarealet, vil det være mulig å

ivareta 50 % sol på dette tidspunktet. På ettermiddagstid vil det også være sol på uteoppholdsarealet, og ved sommersolverv er solforholdene gode.

Prinsippavklaringens vedtak punkt 2 sier at hageanlegget og store trær skal bevares og videreføres, og skisseprosjektet er i tråd med dette. Parken rundt møllemesterboligen skal oppgraderes med gangveier, benker og vegetasjon, og vil bli et flott sted å oppholde seg, også for allmennheten. Gjeldende reguleringsplan med plan-ID 201708 sikrer en støyskjerm mellom parken og Oalsgata. Skjermen er foreløpig ikke opparbeidet. Rogaland Fylkeskommune er grunneier for denne delen av området, og det er inngått en avtale mellom Stangeland Mølle og RFK om reetablering av mur og etablering av støyskjerm. Arealet er likevel medtatt i forslag til planavgrensning, for å kunne vurdere støy på utearealer i parken i planarbeidet og holde mulighetene åpne for eventuelle behov for justeringer av støyskjerm.

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

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

Tiltaket medfører at eksisterende bebyggelse i planområdet rives, med unntak av møllemesterboligen.

Planinitiativet viser bebyggelse som er tilpasset eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform, og ytterligere redegjørelse for forholdet til eksisterende kulturmiljø og omkringliggende bebyggelse vil bli gjort i planforslaget.

Det vil bli utarbeidet VA-rammeplan som del av planforslaget. Fordrøyning og behandling av overvann vil inngå i denne.

Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?

Tiltaket medfører fortetting med noe høyere bebyggelse. Dette kan gi konsekvenser for sikt- og solforhold for tilgrensende eiendommer.

Tiltaket vil medføre økt trafikk til og fra planområdet, men andelen tunge kjøretøy antas å bli redusert i forhold til situasjonen som har vært med mølleproduksjon. Tiltak for å ivareta trafikksikkerhet vurderes i det videre arbeidet med planen.

Tverrforbindelsen gjennom området vil oppgraderes, og møllemesterboligen og -parken vil også det, noe som vil være positivt for nærområdet.

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

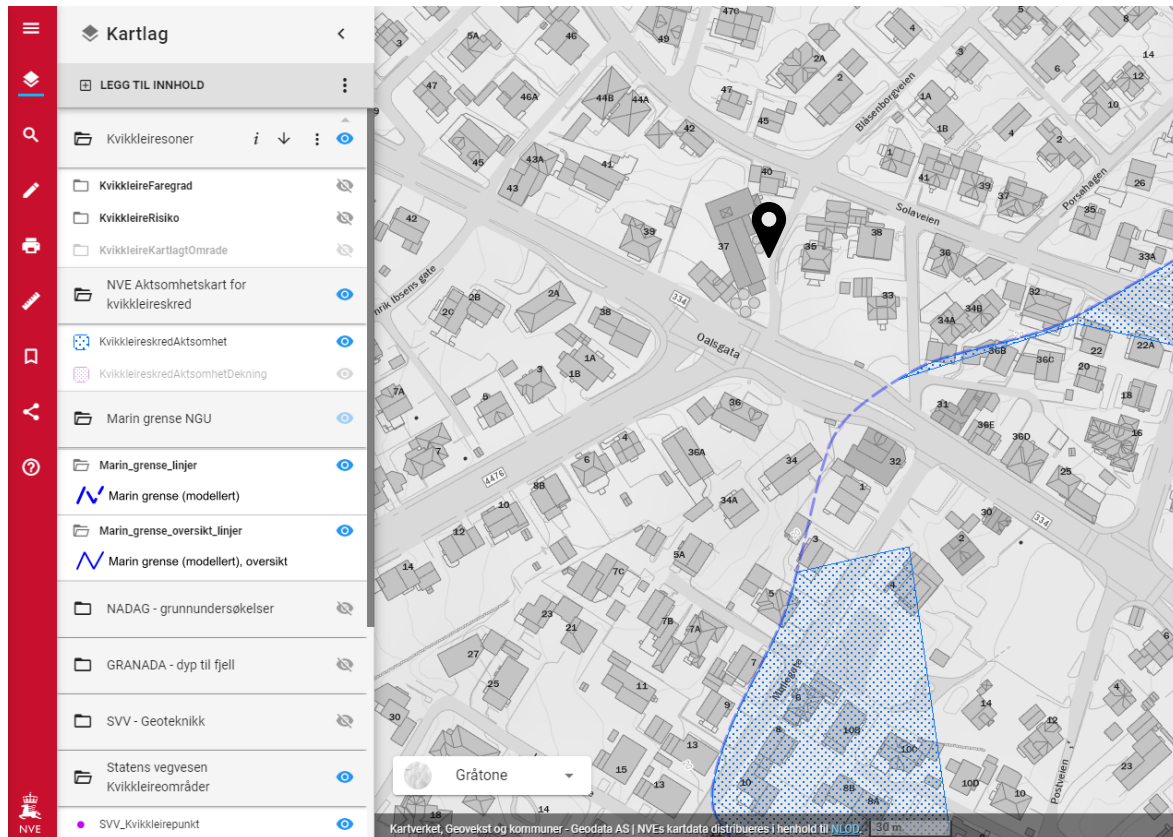
Det skal utarbeides en ROS-analyse. Følgende tema er det gjort en foreløpig vurdering av:

Ras og flom

Området er ikke markert i NVE sin database; skredfaresone eller flomsone.

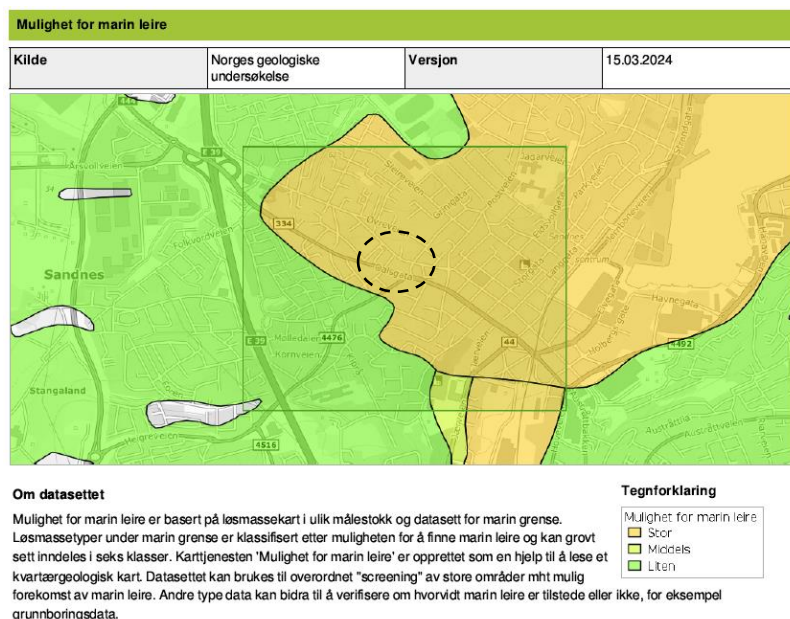
Kvikkleireskred

Tomten ligger ikke innenfor aktsomhetsområde marin leire med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire, og det vil derfor i utgangspunktet ikke være krav til særskilt vurdering av risiko for kvikkleireskred etter NVE sin veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred.



Figur 10 Utklipp fra NVE sitt temakart for kvikkleire. Stangeland Mølle markert med markør.

I kommuneplanen er for øvrig planområdet omfattet av hensynssone H310_3 Ras- og skredfare (mulig marin leire/marin grense), og i forbindelse med regulering stilles det krav til sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Iflg. datasett for mulighet for marin leire basert fra kilder fra NGU ligger også tomten innenfor et område registrert med mulighet for marin leire, med bakgrunn i bl.a. løsmassekart. Videre planarbeid vil derfor vurdere risiko for kvikkleire i tråd med NVE sin veileder.



Figur 11 Kart som viser mulighet for marin leire, fra områdeanalyse.

Trafikksikkerhet

Trafikksituasjonen for myke trafikanter antas å bli vesentlig forbedret. Vareleveranser har hatt inn- og utkjøring nær krysset med Bjørnstjerne Bjørnsons gate, med tunge kjøretøy som har hatt begrenset sikt og begrenset manøvreringsareal på tomten. Ny felles avkjøring med høyre på - høyre av vil gi et enklere trafikkbilde å forholde seg til, også for myke trafikanter. Trafikksikkerhet skal utredes i videre planarbeid.

Forurensning – støy og luft

Sørlige del av planområdet ligger innenfor rød støysone for vegtrafikkstøy fra Oalsgata. Det skal utarbeides støyrapport som redegjør for tiltak som må innarbeides i planen.

Ved bortfall av mølleproduksjon med tilhørende varelevering (tungtrafikk), antas støybelastningen fra selve planområdet å ha blitt redusert. Den planlagte utbyggingen ventes ikke å medføre særlige endringer i støyforhold. Avbøtende tiltak for støy i bygge- og anleggsfasen skal redegjøres for i videre arbeid.

Utover dette peker følgende tema seg ut som relevante: Ekstremvær, overvann, grunnforhold, 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 i bokstav 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 ett av tiltakene i vedlegg II:

- 10 b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.* Dette inkluderer boliger med mindre arealer for næring på gateplan.

Planinitiativet passer altså beskrivelsen i § 8 bokstav a. Planinitiativets tiltak vurderes dermed etter § 10. Egenskapene ved planen skal vurderes etter andre ledd av paragrafen, men der er det ingenting relevant. Tredje ledd av paragrafen viser en liste med mulige konflikter i lokalisering og påvirkning.

Bokstav a nevner flere naturhensyn og blant annet kulturmiljø fredet etter kulturminneloven. Førstnevnte er ikke relevante 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 registrert en observasjon av tyrkerdue, som er nær truet, innenfor planområdet. Disse skal man ta hensyn til i hekkesesongen, uavhengig av reguleringsplan og art (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.

Stangeland Mølle er en del av to kulturmiljøer med høy verdi, hvor det siden 1846 har vært mølle. Hovedbygget er fra 1918, med tilbygg fra 1920- og 1930-tallet. Det står i et miljø med flere mindre bolighus og med møllemesterboligen fra 1926. Møllemesterboligen har vært tilbygd nordover i flere omganger, og det samme har bolighuset nord for møllebygningen. Stangeland Mølle vurderer å avslutte møllevirksomheten, og det har vært utført en tilstandsvurdering av møllebygget, for å vurdere muligheten for transformasjon til bolig. Dette har vist seg svært utfordrende grunnet etasjehøyder, konstruksjon og tilstand på bygget. Blant annet med bakgrunn i tilstandsvurderingen er det fattet et politisk vedtak om at Stangeland Mølle og bygg i Solaveien 40 fra 1898 og Oalsgata 39 fra 1938 kan vurderes revet gjennom et planarbeid. Møllemesterboligen med tilhørende hageanlegg og store trær skal bevares og videreføres. Planinitiativet baserer seg på vedtaket, og planarbeidet skal

belyse konsekvenser av en slik utvikling. Med bakgrunn i kulturmiljøenes høye verdi og at reguleringsplanen skal vurdere å rive deler av bebyggelsen, vurderes det slik at planarbeidet må konsekvensutredes uten planprogram for kulturmiljø.

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 separat. Bebyggelsen skal plasseres som en buffer mot støy, slik at man oppnår stille side og stille uteoppholdsarealer i bakkant. 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 er ikke registrert fare for forurenset grunn på området, og tiltak i planen er ikke av en karakter som gir særskilt fare for forurensning. Klimagassutslipp i planen er ikke uvanlige for denne typen tiltak, men er ikke av en vesentlig grad.

Bokstav h handler om risiko for ulykker som følge av naturfarer. Planområdet ligger ikke innenfor faresone for flom, men det ligger innenfor ras-/ skredsone i KPA, pga. mulighet for kvikkleire. Dette skal utredet i planarbeidet.

Konklusjonen er at planinitiativet utløser behov for konsekvensutredning uten planprogram for kulturmiljø. For øvrige tema er det vurdert at planinitiativet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at konsekvensutredningen ikke behøver å omfatte ytterligere tema.

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

Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?

Prosjektet berører kulturverninteresser. Vedtak i UBS 11.01.2023 gir føringer for bevaring av bygg.

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. Planavgrensning
2. Illustrasjonshefte 03.06.2024
3. Vedtak 11.01.2023
4. Redegjørelse for planinitiativ 07.05.2024
5. Teknisk vurdering 22.08.2019
6. Møtereferat datert 22.06.2022
7. Referat fra avklaringsmøte datert 15.10.2021