

Planinitiativ - Potteridokken

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

Planinitiativ for Gnr./bnr. 38/368, 353, 263, 1793, 1750, 2201, 47, 69, 359, 20, 1696 og 377

Utarbeidet av HOLON Arkitektur AS

Datert 17.04.2026

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	HOLON Arkitektur AS
	Kontaktperson	Astrid Larsen
	E-post	astrid@holon.no
	Telefon	414 96 559
Forslagstiller	Firma	Sagen Bolig
	Kontaktperson	Øyvind Brakstad
	E-post	oyvind@sagenbolig.no
	Telefon	469 29 399
Hjemmelshaver	Navn	Sagen Bolig
	E-post / Telefon	469 29 399

1 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 etablering av sjønære leiligheter og næringsarealer. Det er også ønskelig å utforske muligheten for en ny boform for eldre.

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

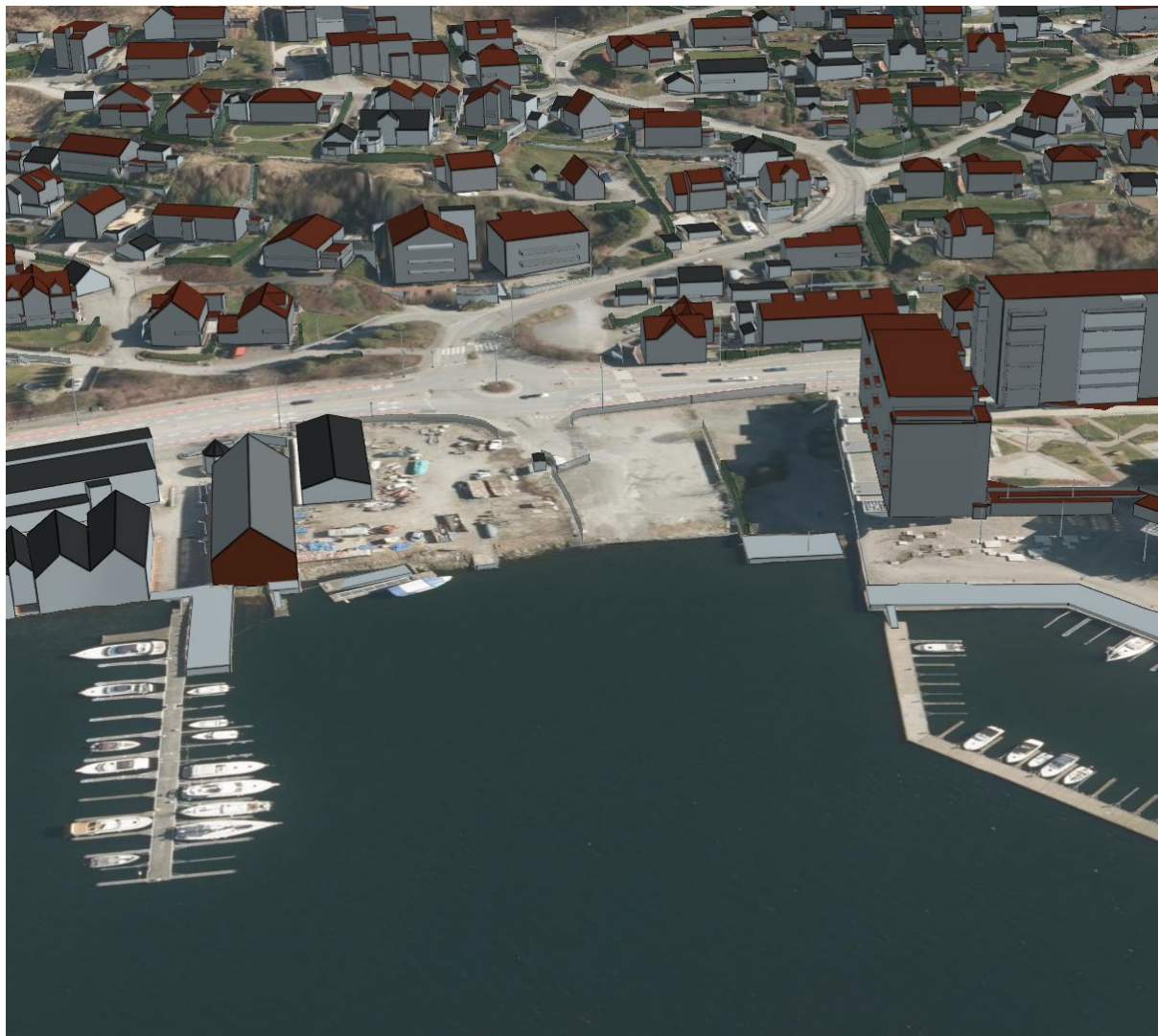
Eiendom: Gnr./bnr. 38/368, 353, 263, 1793, 1750, 2201, 47 359, 20, 1696
 Adresse: Gravarsveien 56, 58 og 60

Planavgrensning og lokalisering

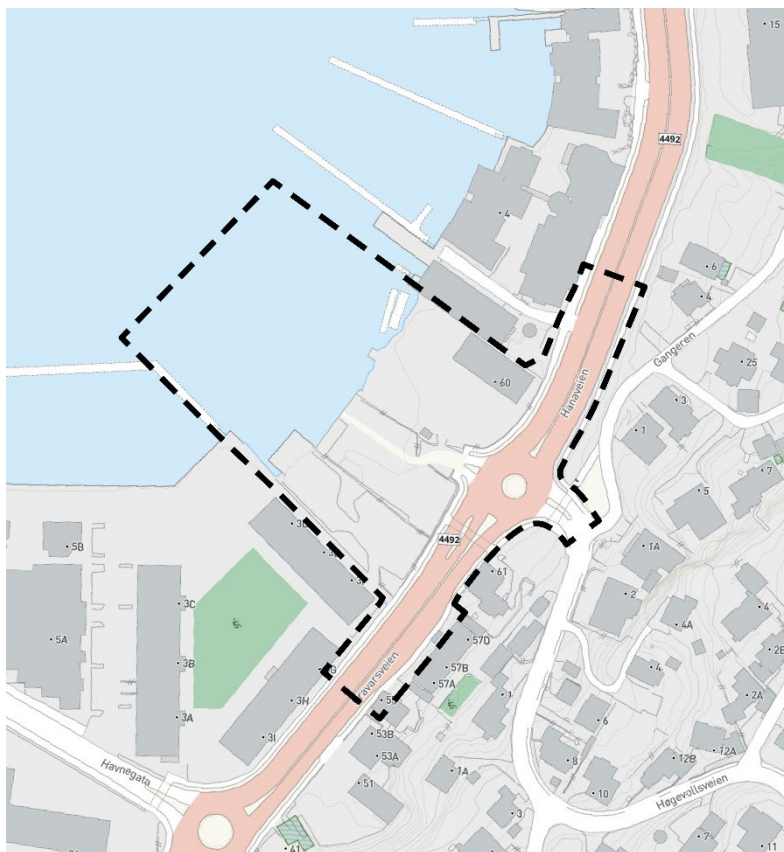
Planområdet ligger like utenfor Sandnes sentrum. Planområdet grenser til Vågen, fjorden i Sandnes. Planområdet medtar arealet K34 fra KDP for Sandnes sentrum, sjøarealer, promenade og tilhørende adkomst og fylkesveg til K34.

Planavgrensning er valgt for å kunne ta med tilkomst, og dermed rundkjøringen, inn til de relevante tomtene. Om det fremkommer at det må gjøres endringer på adkomst vil dette da kunne gjøres innenfor varslet planavgrensning. Om det ikke skulle være

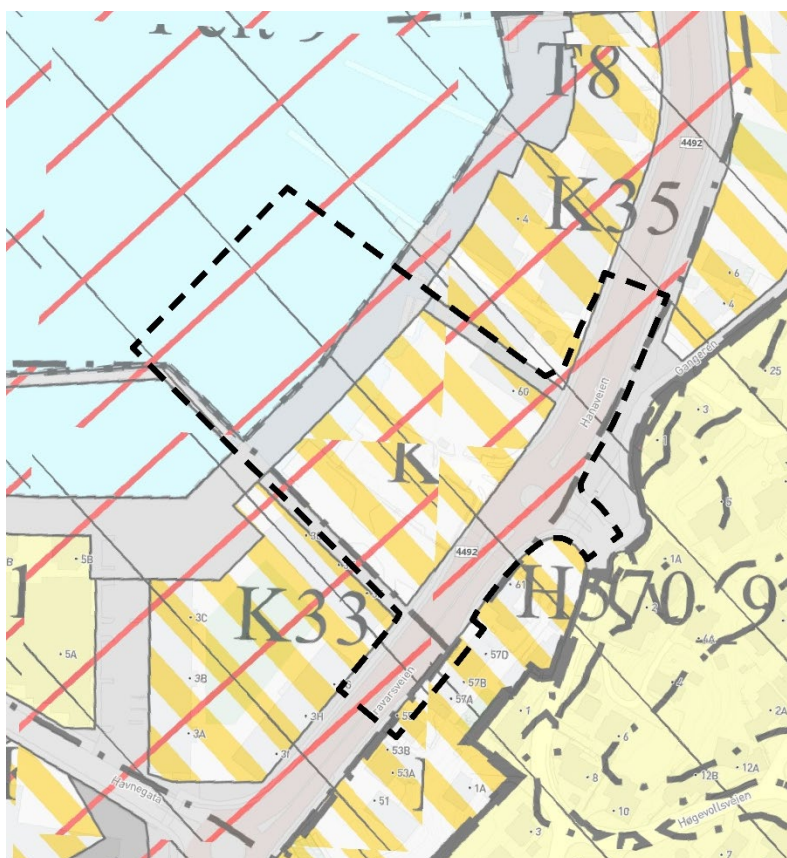
behov for endringer til adkomsten, vil planområdets utstrekning minimeres til å kun gjelde K34, med tilhørende promenade og sjøareal.



Figur 1 Perspektiv som viser planområdet fra Vågen (3d.kommunekart.no).



Figur 2 Foreslått planavgrensning.



Figur 3 Foreslått plangrense på sentrumsplanen.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er godt beskrevet i stedsanalysen, og det vises til denne for utfyllende informasjon. Stedsanalysen ligger vedlagt planinitiativet.

Stedets karakter, struktur og bebyggelse

Planområdet ligger som et ubebygd areal i en ellers utbygd rekke ned mot fjorden. Vest for planområdet fortsetter rekken med oppdelte boligblokker på opptil 7 etasjer. Den tilgrensede delen av boligblokkene til planområdet er på 5-6 etasjer. Nord-øst for planområdet finnes lavere bebyggelse bestående av næring og boliger. Planområdet er også hvor promenaden stopper, på vestsiden av området. Denne er planlagt i overordnet plan langs hele Vågen. På motsatt side av Gravarsveien ligger noe næring, langs veien, som fort blir til boligbebyggelse i form av eneboliger og annen konsertert småhusbebyggelse.



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

Landskap

Selve planområdet er relativt flatt, med en høydeforskjell på maks en meter fra inn mot Gravarsveien, og ned til sjøkanten. På motsatt side av vegen stiger landskapet slakt opp mot Krampafjellet, hvor toppen ligger på 91 moh. Det er lite høydeforskjell fra planområdet og den omkringliggende bebyggelsen på hver side, i vest og nord-vest. Planområdet leses derfor som en del av flaten, som Sandnes sentrum ligger på.

Naturverdier

Det er kun registrert rødlistede fuglearter de siste tretti årene, basert på en radius på 1000 meter fra planområdet. De kritiske truede fugleartene som er observert, er:

- Hettemåke (2025)
- Lomvi (2024)
- Vipe (2019)

De sterkt truede fugleartene som er observert, er:

- Bergand (2024)
- Dvergdykker (2023)
- Krykkje (2000)
- Makrellterne (2024)

De nær truede fugleartene som er observert, er:

- Gråspurv (2025)
- Havelle (2025)
- Småspove (2023)
- Storskarv (2025)
- Stær (2024)
- Teist (2022)
- Tjeld (2024)
- Tyrkerdue (2025)
- Tårnseiler (2024)

De sårbare fugleartene som er observert, er:

- Alke (2024)
- Båndkorsnebb (2013)
- Fiskemåke (2025)
- Granmeis (2019)
- Grønnfink (2025)
- Gråmåke (2025)
- Gulspurv (2025)
- Horndykker (2018)
- Hønehauk (2024)
- Korkråke (2024)
- Lappfiskand (2022)
- Sivhøne (2025)
- Sjørørre (2025)
- Sothøne (2025)
- Stjertand (2001)
- Svartand (2025)
- Ærfugl (2025)

Det er også fuglearter som inngår i ansvarsarter, som er observert innenfor 1000 meter. Disse er:

- Bjørkefink (2025)
- Fjellvåk (2022)

- Gråsisk (2024)
- Gråtrost (2025)
- Havørn (2024)
- Heipipelerke (2018)
- Skjærpipelerke (2018)
- Svartbak (2025)
- Toppskarv (2024)

Det er registrert enkelte fremmedarter med risiko for spredning innenfor en 100-meterradius fra planområdet:

- Platanlønn
- Sandskrinneblom
- Såpeurt
- Brunskogssnegl

Ingen av registreringene av naturmangfold er gjort innenfor selve planområdet.

Kulturhistorie

Hanabryggene ligger som nærmeste nabo til planområdet. Her ble det mellom 1982-86 etablert næringsbygg. Prosjektet fikk byggeskikkprisen i 1986, da det sto ferdig. Prosjektet bygger på et tradisjonelt sjøhus-uttrykk, men med en moderne tilnærming og tolkning. Byggene ble tegnet av Hoem, Kloster og Jacobsen. Planområdet må hensynta Hanabryggene gjennom utforming og bevegelsesmønster.

Kartlagte temaer

Planområdet ligger innenfor arealer for aktsomhetsområdet for kvikkleireskred. Dette må undersøkes videre i planarbeidet, og vurdere tiltak og konsekvenser.



Figur 5 Aktivitetssone for kvikkleireskred (temakart.nve.no).

Det finnes opptil flere kartlagte friluftsområder i nærhet til planområdet. Mange av disse er mindre leke- og rekreasjonsarealer, som består av mindre grøntarealer, med benker og lekeplasser. Et større turterreng finnes øst for planområdet, med Mindenuten. Dette området er kartlagt som svært viktig. Dette arealet består også av et statlig sikret område. Arealene på promenaden er også kartlagt som svært viktige.

Det er ytterligere kartlagte temaer som er fremstilt og omtalt i stedsanalysen. Det vises derfor til den for flere kartlagte temaer.

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

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 livskraftige 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.

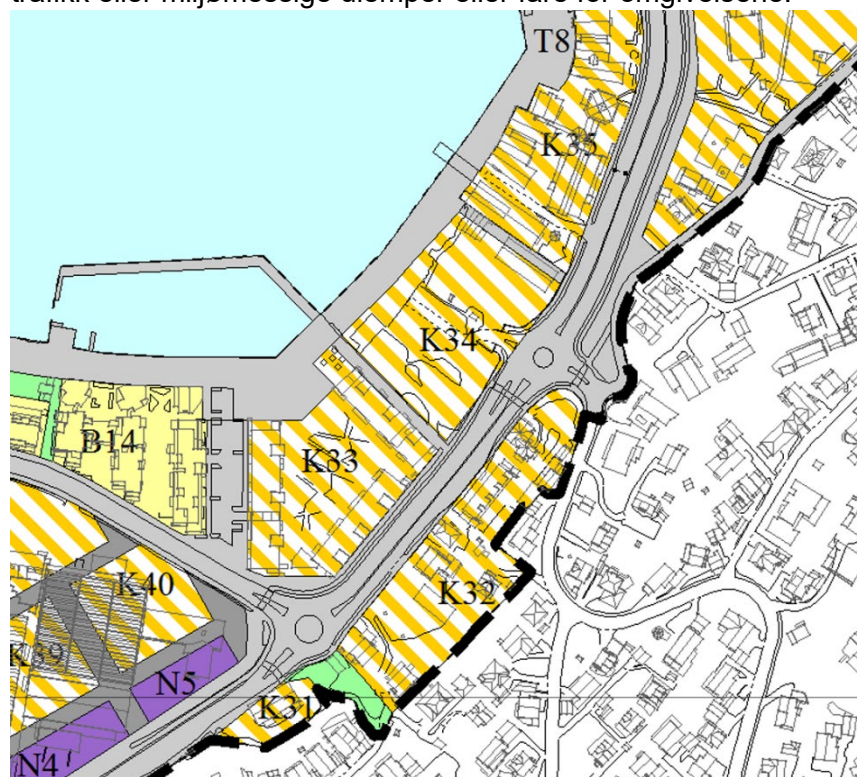
Kommunedelplan

Planområdet ligger i kommunedelplan for Sandnes sentrum, plan-ID 201712, vedtatt i 2019. I 2023 ble det vedtatt reviderte bestemmelser til planen. Under følger en redegjørelse for aktuelle tema i planen som omfatter dette planområdet.

Tema	
Formål	Området er satt av til kombinert bebyggelse og anleggsformål (K34). I dette formålet tillates offentlig og privat tjenesteyting, næringsbebyggelse og bolig. Det skal være publikumsrettet virksomhet i førsteetasje og den skal henvende seg mot gater/gangforbindelser og



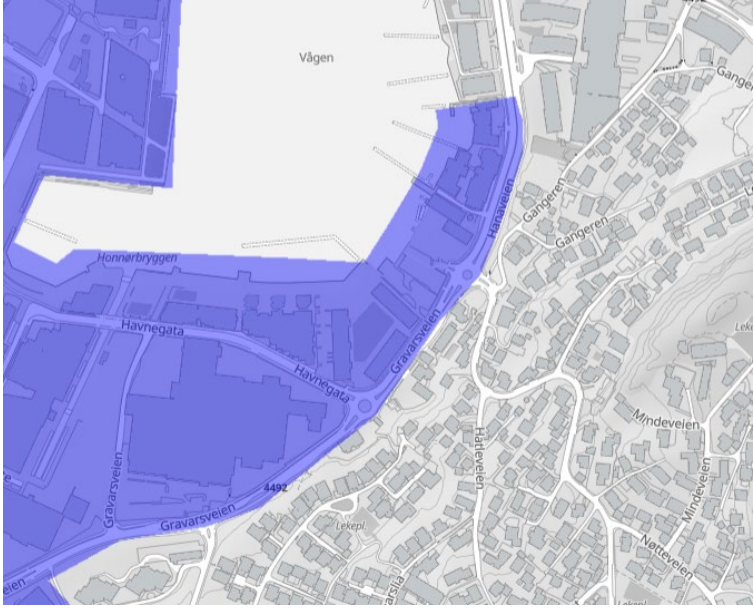
ha egen adkomst fra disse. Det er krav om åpen fasade mot Gravarsveien og en kombinasjon av aktiv og åpen på resterende fasader, i henhold til temakartet, «aktive fasader». Det tillates ikke industri, lager eller annen næringsvirksomhet som medfører vesentlig trafikk eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene.



Figur 7 Utklipp av plankartet for KDP for Sandnes Sentrum.

Støysone	Planområdet ligger innenfor støysonene H210 rød sone og H220 gul sone.
Faresone	Planområdet ligger innenfor faresone H320_2 stormflofare.
Infrastruktursone	Planområdet ligger innenfor H430 infrastruktursone for rekkefølgegrav, Felt 9. Dette medfører krav om opparbeidet grønnstruktur langs Hanaveien nord, og havnepromenade på østsiden av fjorden ut mot Rovik. Havnepromenaden skal ha en bredde på 15 m med variasjon i materialbruk og nivåer.
Bestemmelsesområde	Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, #5 Østsiden av Vågen.
Byggehøyde	Det er ikke fastsatt noen byggehøyde for K34 i overordnet plan. Dette må dermed fastsettes i reguleringsplanen.
Boliger	<p>Det tillattes maks 70 % bolig innenfor K34.</p> <p>Det er følgende krav til boligsammensetningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligstørrelse bør være minimum 40 m² BRA. • 15 % av boligene bør være mindre enn 55 m² BRA. • 15-35 % av boligene bør være større enn 80 m² BRA eller ha 3 soverom. <p>Det bør i alle større boligutbygginger planlegges med større og familievennlige boliger på samme plan som felles uteoppholdsareal. Ny bebyggelse bør ha minst ett soverom mot stille side.</p>
Utearealer	Krav til minste felles uteoppholdsareal per boenhet er 16 m ² per boenhet på egen tomt. Eksisterende areal kan dekke deler av felles

	arealet, hvis det ligger innenfor 200 meter. 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 #5, 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 0,5 bilparkering og minimum 2,0 sykkelparkeringsplasser per 100 m ² BRA næringsbebyggelse.
Mobilitetsplan	Ved reguleringsplaner med mer enn 1.000 m ² BRA eller med virksomhet med over 50 ansatte skal det utarbeides mobilitetsplan.
Overvann	Det går en flomvei over planområdet, og ned til Vågen.
Fjernvarme	Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme til Lyse Neo AS. Bestemmelse 1.25 i kommuneplanen for Sandnes omtaler dette: <i>Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg og ved hovedombygging med samlet areal på over 500 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt (over 500 m² BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.</i>



Figur 8 Kar over Lyse Neo AS sitt konsesjonsområdet for fjernvarme.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for deler av planområdet er «Endret regulering for FV. 332, Hanaveien og Gravarsveien». Planen ble vedtatt i 2007, og er dermed etter plan- bygningsloven fra 1985. Denne omfatter gnr./bnr. 38/368 og 353. Planen omfatter et kombinasjonsformål for Bolig/Forretning/Kontor, en havnepromenade og en småbåthavn, for dagens planområde. Utover dette gjelder også planen for fylkesveien, både nord og sør for planområdet, samt kombinasjons- og boligarealer på motsatt side av vegen fra planområdet.



Figur 9 Gjeldende og pågående planer i området (arealplaner.no)

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

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Den ønskede bebyggelsen er en kombinasjon av boligbebyggelse og næring. Næringslokalene skal befinne seg på bakkeplan, med god tilkomst til gate og veg. Boligbebyggelsen vil trekkes oppover i høyden, slik som nærliggende bebyggelse. Planen skal også utforske muligheten for formålet bolig for eldre, i tråd med prøveprosjektet i Sandnes kommune. Nedtrapping mot Hanabryggen er et naturlig grep for å relatere til denne.

Foreløpig utarbeidelse av prosjektet legger opptil om lag 8 500 m² BRA totalt. Dette vil fordeles mellom arealformålene, hvor boligbebyggelsen vil utgjøre størsteparten på over 5 000 m². Næring, fellesarealer/støttefunksjoner og parkering vil utgjøre resterende BRA. Prosjektet planlegger for opptil 100 boenheter innenfor planområdet.

Andre tiltenkte formål i planen er utearealer, parkering og vegareal. Planen skal legge til rette for gode og tilgjengelige arealer ned mot vannet, med fortsettelsen av promenaden. Bebyggelsen vil også ikke trekkes helt ut over vannkanten, men heller forholde seg til eksisterende kant. Dette vil gi god plass for et offentlig byrom til å utfolde seg. Parkering for næringsarealene er tenkt løst mot fylkesveien. Det planlegges også for en parkeringskjeller, som skal dekke parkeringsbehovet for boligene i planforslaget. Ønske er å bruke minst mulig av uteareal på veg og manøvreringsareal. Dette kan bety en mindre endring på hvordan tilkomsten inn på tomten blir utformet, i forhold til dagens situasjon.

Innenfor næringsarealet planlegges det for en dagligvarebutikk. Denne er foreløpig tenkt plassert sør-vest i planområdet, mot tilgrensende boligbebyggelse. KDP for Sandnes sentrum setter krav om aktive fasader på bakkeplan, og dette gjelder da også dagligvareforretningen. Hvordan dette løses, sammen med plassering av parkering for dagligvareforretningen vil bli utforsket gjennom planprosessen.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er undersøkt muligheten for en oppdelt bebyggelse, som også varierer i høyde. Utforming på bygningsvolumene og endelig høyde på hvert volum vil bli utforsket gjennom planprosessen. Det er ønskelig med lavere høyder mot Hanabryggen. Tilgrensende bebyggelse sør-vest ligger på 5-6 etasjer, i tillegg til en sokkeletasje for parkering. Den samlede høyden på den nærmeste bebyggelsen er 20,5 meter. Det er også bebyggelse med 7 etasjer pluss sokkel, ut mot Gravarsveien innenfor samme bebyggelse, hvilket er opp mot 24 meter. Høydene for prosjektet vil derfor relatere til denne høyden, og er planlagt opp til maksimalt 7 etasjer, inkludert næringsetasjen.

Bebyggelsen er planlagt delt opp slik at det blir et større byrom, med uteoppholdsarealer på bakkeplan. Dette arealet blir plassert mer nord-øst i planområdet, og etablerer også en forbindelse mot Hanabryggene. Rommet tillater gangforbindelse også frem mot promenaden, gjennom planområdet.

Parkering og transport

Prosjektet er plassert sentralt i Sandnes sentrum, med kort vei til kollektivholdeplasser for både buss og tog. Det legges opp til å følge parkeringskravet i KDP for sentrum på maksimalt 1 parkeringsplass per 100 m² BRA bolig, og 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA næring. Ifølge bestemmelse om mobilitetsplan ved mer enn 1 000 m² BRA, må det utarbeides en mobilitetsplan i forbindelse med planarbeidet. Denne vil peke på eventuelle behov eller tiltak som bør innarbeides med tanke på transport og bevegelse. Planinitiativet legger opp til å beholde eksisterende avkjørsel til planområdet via rundkjøring, emn det kan oppstå behov for å gjøre noe endring på hvordan denne avkjørselen utformes.

Utearealer og naturverdier

Uteoppholdsarealene deles opp i privat- og felles uteopphold. Hver boenhet må ha direkte tilgang til privat uteoppholdsareal. Dette vil løses på balkonger for hver boenhet. Felles uteoppholdsareal skal løses innenfor planområdet. Arealet innenfor planområdet blir plassert både på bakkeplan og på dekket over næringsarealene. Disse arealene vil være sammenknyttet og bli tilgjengelig for alle. Mye areal innenfor eksisterende promenade er tilgjengelig innenfor 200 meter. Dette er også areal som er registrert svært viktig friluftsområder, og er dermed mye brukt, og av god kvalitet.

Det er også ønskelig å legge opp til felles arealer, som kan supplere boligene for eldre. Disse vil både være innen- og utendørs, og kan også være åpne for alle beboere, og offentligheten. Hva dette innebærer og hvordan det skal løses vil undersøkes ytterligere i planprosessen.

Det er lite, eller nesten ingen naturlig vegetasjon innenfor planområdet. Et beplantet område, med busker og trær ligger sør-vest, mot tilgrensende bebyggelse. Det blir viktig i anleggsfasen å hensynta fremmed artene som befinner seg i nærheten av planområdet, for å ikke skape videre spredning av disse.

Klima og energi

Bebyggelsen og materialvalg skal ha høy kvalitet og det skal være materialer med god bestandighet. Bruk av ombruksmaterialer, solceller, og andre klimavennlige løsninger skal vurderes i planarbeidet. Planprosessen vil utrede hvilken andel reduksjon som kan oppnås, og hvordan dette gjøres.

Overvannshåndtering blir et viktig tema i planarbeidet. I dagens situasjon føres en flomvei over planområdet og ned til Vågen. Denne må videreføres i prosjektet. Overvannsledning er tenkt plassert mellom planlagt bebyggelse og Hanabryggene i øst.

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

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

Prosjektet legger opp til fortetting av bolig og næringsarealer i sentrale områder av Sandnes. Dagens utnyttning av tomten er som utelagring, og den fremstår rotete og tilfører lite av estetisk kvalitet til området. Prosjektet legger dermed opp til bedre utnyttning av tomtene, og utbygging innenfor grå og allerede bearbejdede arealer. Prosjektet vil også fortsette den allerede eksisterende promenaden langs Vågen. Dette vil gjøre sjøarealene mer tilgjengelig, og også tilgjengeliggjøre Hanabryggene fra promenaden.

Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?

Prosjektet vil øke befolkningstettheten i sentrum av Sandnes. Dette vil føre til flere brukere av tilbud som allerede finnes i sentrumskjernen, og en mulig tilvekst av nye tilbud. Prosjektet vil også føre til økt trafikk på vegnettet, hvilket vil måtte ytterligere vurderes, om det er kapasitet til.

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

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

- Flom/stormflo, overvann
- Geoteknisk stabilitet
- Grunnforhold
- Trafikksikkerhet
- Forurensning (støy og luft)

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

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbejelse 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 et av tiltakene i vedlegg II:

- 10. b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg. Dette inkluderer boliger.

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. Verken naturhensyn eller kulturmiljø er relevant for planområdet.

Bokstav b. nevner blant annet truede arter og verdifulle kulturmiljøer. Det er ingen arter registrert innenfor planområdet, det er dog noen truede fuglearter 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. Det er lite ved dagens utforming av planområde som tilsier at dette er et fortrunkent område for fugler å hekke. Ellers er det ingen truede arter som må antas å bruke planområdet som sitt habitat.

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 støysoner. 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 oppover i etasjene, hvor bolig ønskes etablert. Bebyggelsen vil dessuten utformes slik at hver leilighet får en stille side, hvilket tomten tillater. Dette vil gjøres i tråd med veileder. 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 verkstedsvirksomhet, og det er stor sannsynlighet for marin leire i området.

Bokstav h. handler om risiko for ulykker som følge av naturfarer. Planområdet ligger innenfor fareområdet for 200-års stormflo. Flomfaren må undersøkes i løpet av planprosessen, og det må foreslås konkrete tiltak. Det er ikke tenkt bolig på bakkeplan, men næringsbebyggelse. En eventuell parkeringskjeller må også hensynta flomfaren.

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
- Kystverket
- Fiskeridirektoratet

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.

2 Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse