

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Plannummer 202015 Detaljregulering for gnr 70 bnr 244,245 og 215, Jadarmarka – Trones

Møtedato: 02.12.2020

Deltakere fra forslagsstiller: Ane Mari Braut Nese, Øster Hus Gruppen AS, Odd Fanuelsen, Molo1

Deltakere fra plankonsulent: Pål V. Dannevig, Stav Arkitekter as, Dag Ove Fasting, Sjo Fasting

Deltakere fra kommunen: Lone B. Jensen og Gunn K. B. Voll

KONTAKTINFORMASJON (navn, e-post, telefon)

Hovedsaksbehandler:

Sidesaksbehandler:

Plankonsulent: Pål V. Dannevig, Stav Arkitekter as, paal@stavark.no ,tlf 51537490

Forslagsstiller: Ane Mari Braut Nese, Øster Hus Gruppen AS, ane.mari@oster-hus.no ,tlf 51685750

Beskrivelse av planområdet

Gnr/ bnr: 70/244, 70/245 og 70/215.

Adresse: Jadarmarka

Størrelse: Samlet er størrelsen på de tre tomtene på 4 807 m². I tillegg inngår vegarealer på eiendommene 70/24, 111/13 og 70/755. Størrelsen på varslet planområde er på ca. 6,9 dekar.

Beskrivelse av planidé (*bebyggelsestype, utnyttelsesgrad*) tatt fra planinitiativet, blå tekst

Bebyggelsen planlegges som konsentrert småhusbebyggelse. Planområdet tenkes utbygd med 10 boliger. Eksisterende eneboligtomt i den nordvestlige delen av planområdet er foreslått omgjort til 3 boliger.

Boligene ligger orientert mot Sandnes sentrum og Gandsfjorden i øst som gir gode utsiktsforhold. Samtidig vil det være arealer for kveldssol på den vestlige siden av boligen. Mellom boligene og Eidsvollsgata er det foreslått parkområde som kan opparbeides med sti.

Boligene vil ha en størrelse på omtrent 200 m². Dette gir mulighet for at småbarnsfamilier kan etablere seg i planområdet.

Parken er planlagt i den sørlige delen av planområdet slik at det blir best mulig solforhold i parken og at den kan knytte seg på grøntområdet som ligger på motsatt side av Jadarveien. Det er lagt opp til at parken kan ivareta dagens tråkk fra Eidsvollgata og Jadarveien.

Foreløpig estimeres utnyttelsen for boligbebyggelsen til å bli ca. 2200 m²

BRA bolig. Det påpekes at dette kun er foreløpige tall. Endringer kan forekomme i forbindelse med mer detaljert utforming.

Tetthet er på 3,2 boliger per dekar. Offentlig park er ikke lagt til grunn for utregningen av boligtettheten.

Kommunens kommentarer:

Parkbelte langs Eidsvollsgate tas bort. Det må være sol på min.30m² hageareal i henhold til KP. Se på muligheter for tilpassing slik at boligene får gode solforhold. Lek og fellesareal skal ikke være en del av parken. Parken skal være 1/3 i henhold til KP. Se for øvrig under aktuelle problemstillinger s.2.

Aktuelle problemstillinger

- Vann og avløp
Ligger kommunal vanledning over tomten som må hensyntas og eventuelle private VA-ledninger. VA-tilknytning kan skje fra eksisterende veinett.
- Overvann skal fordrøyes på egen tomt og ikke i parkareal.
- Adkomst – via Jadarveien
- Park – Ønsker ikke parkdrag langs Eidsvollsgata. Eksisterende G/S-vei opprettholder gangforbindelse. Parkens areal skal være minimum 1/3 av arealet. Fellesareal/sandlek kommer i tillegg og kan legges i tilknytning til parken, men det skal være klart skille mellom privat og offentlig areal. Renovasjon skal ikke ligge i tilknytning til parken. Må foretas friluftskartlegging-lokale verdier.
- Renovasjon – i utgangspunktet for få boliger til nedgravd anlegg.
- Byggegrunn – dårlig byggegrunn i området. Marin grense ved 25m – kvikkleire. Krav om geoteknisk undersøkelse. Sandnes kommune v/Eiendom har kartlagt byggegrunn ved Trones skole og funnet kvikkleire. (Ved henvendelse til Sandes Eiendom v/ Marianne Nyhus kan en få kopi av rapport.)

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Digitalt materiale vil bli tilsendt ved bestilling av startpakke.

Kommuneplan

Felt Se17, bolig og minst 1/3 parkareal

Kommunedelplaner

- Kdp. for kulturminner og kulturmiljøer

Miljøplan

Gjeldende miljøplan

Gjeldende reguleringsplaner

Plan 5701-06, regulert park/grønt.

Tilgrensende reguleringsplaner

Fås oppgitt ved mottak av startpakke.

Pågående planarbeid (konsulent/kontaktperson)

Ingen

Fylkesdelplaner/Regionalplaner

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke vedtatt 20.10.2020

Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser

Gjeldende.

Annet

- Gatebruksplan
- Barnetråkk
- Andre relevante planprodukter
- Sosial infrastruktur

VIKTIGE UTREDNINGSTEMA I PLANARBEIDET

Komplett planmateriale skal være i henhold til kommunens krav til reguleringsplaner, jfr. startpakken. Punktene under er utredningstema som har særskilt betydning i foreliggende planarbeid.

Miljø

- Landskap (*natur-, kulturlandskap, hoveddrag*)
- Naturmiljø (*vurdering etter naturmangfoldloven, vassdrag*)
- Kulturminner og kulturmiljø (*fredede fornminner, verneverdige bygninger, bygningsmiljø, anlegg*)
- Forurensning/støy, luft, tomtegrunn (*miljøplan + T-1442/2016 + T-1520*)
- Vann og avløp

- Kvikkleire – marin grense (*Marin grense ligger på ca kote 25 i Sandnes*)
Funnet i nærheten, Trones skole.

Naturressurser (*landbruk, fiske, grunnvann, mineralressurser*)

- Massehåndtering (*massebalanse, massedisponeringsplan, mellomagringsområder*)
- Matjord (*jordvern*)

Samfunn

- Friluftsliv/grønne interesser (*behov, bruk, sti/korridor, tur, strand*)
- Barn og unges interesser i planområdet (*behov, bruk av areal til lek/aktiviteter*)
- Transport (*adkomst, vei, trafikk situasjon, kollektivtilgjengelighet, mobilitetsplan, avklare behov for møte angående transportvurdering*)
- Parkering (*behov, normer*)
- Estetikk (*variasjon, tilpassing til eks bebyggelse, form, struktur, volum, funksjon, uttrykk*)
- Boligsosial handlingsplan (*bruk av utpekingsrett, variasjon i boligstørrelse og -type*)
- Folkehelse (*levestandard, helseutfordringer på befolkningsnivå, mulighet for sosial samhandling og variert aktivitet for alle aldersgrupper, kriminalitetsforebyggende hensyn, universell utforming*)
- Byutvikling (*næring/handel/industri/kontorinteresser*)
- Samfunnssikkerhet (*ROS-analyse, stabilitet byggegrunn, overvann, flom, skred, ras*)
- Annet (*spesifiser*):

MEDVIRKNING (*involvering av spesielle grupper, behov for folkemøte*)

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal ligge med varsel om oppstart av planarbeid.

PLANAUGRENSNING OG BYGGEGRENSER (*leveres ut med startpakken*)

REKKEFØLGEKRAV

Vil fremkomme under planarbeidet

ILLUSTRASJONER (*snitt, fasadeoppriss, skisser, forholdet til omkringliggende bebyggelse, 3D-modell*)

KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Arealdisponering i denne planen skal forholde seg til krav og retningslinjer gitt i kommuneplanen for Sandnes 2019-2035. Det vurderes at det ikke er krav til KU i denne planen.

UTBYGGINGSAVTALE

FREMDRIFTSPLAN

For å sikre en god planprosess forutsetter kommunen at det avholdes arbeidsmøter underveis. Saksbehandler vil lage forslag til fremdriftsplan. Dersom frister ikke overholdes går det ut over saksbehandlingstiden og fremdriftsplanen må revideres.

SAKSDOKUMENTER

Følg med på saken her <http://opengov.cloudapp.net/Cases/SANDNES>, ved å skrive inn saksnummer 20/41662 i søkeruten. Innkomne og utgående dokumenter ligger klikkbare i venstre marg, på siden du ledes til.

GEBYR

Reglement for gebyr i arealplansaker (kfr. Startpakken). Gebyret betales av:

firma: Østerhus AS. org.nr.:

Saksbehandler etterspør tiltakshaver eksakt firma for betaling av gebyr før utsendelse av faktura.

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som reguleringsplan.
- Startpakke er bestilt på oppstartsmøtet.

Sandnes, dato 3.12.20

Referent: Gunn K. B. Voll

Oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering, og saken forutsettes godt opplyst før møtet finner sted. Alle vurderinger fra planavdelingen er faglige og basert på mottatt informasjon fra søker. Forslag til endringer av planinitiativ etter oppstartsmøte, naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Kommunens tilbakemelding vil da måtte justeres iht. endrede/nye forutsetninger.

