

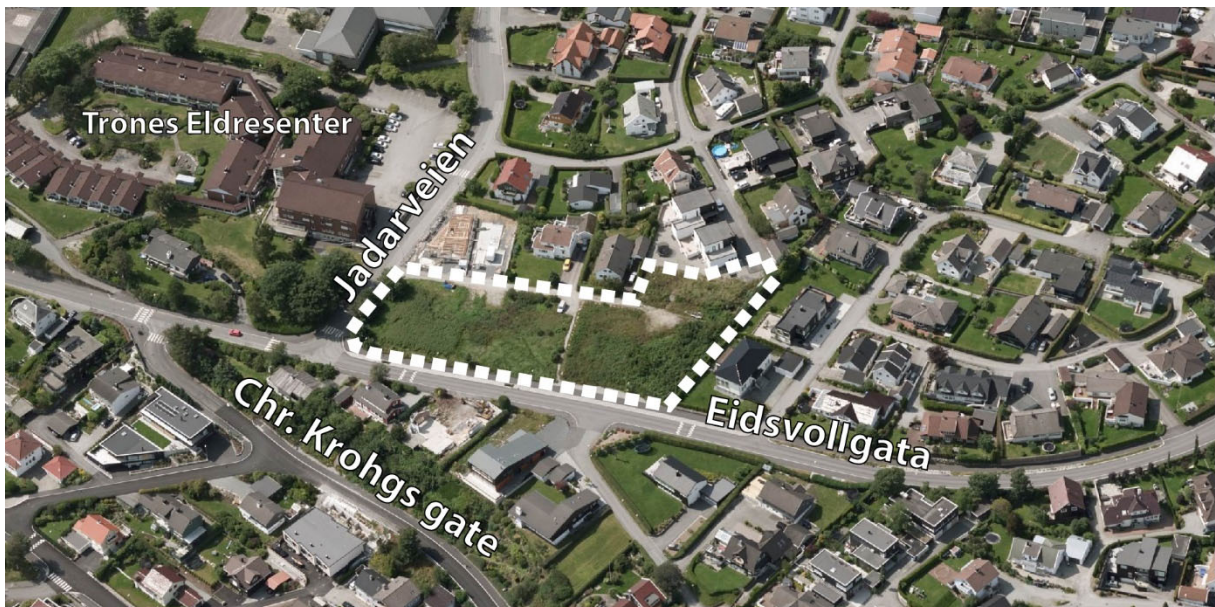
PLANINITIATIV

for

Jadarmarka

Sandnes kommune

13.11.2020



STAV ARKITEKTER



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING.....	3
1.1	Bakgrunn.....	3
1.2	Formålet med planen.....	3
1.3	Ansvarlige.....	3
2	BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG OMGIVELSENE.....	4
2.1	Lokalisering.....	4
2.2	Planavgrensning og størrelse.....	4
2.3	Beskrivelse av planområdet og omgivelsene.....	5
3	PLANSTATUS OG FØRINGER.....	9
3.1	Overordna planer og føringer.....	9
3.2	Regionale planer.....	10
3.3	Kommuneplan.....	11
3.4	Reguleringsplaner.....	12
3.5	Pågående planarbeid.....	12
3.6	Andre planer.....	12
4	BESKRIVELSE AV TILTAKET.....	13
4.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	13
4.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	14
4.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	14
5	FORHOLDET TIL OVERORDNA PLANER.....	17
5.1	Sammenligning av planforslaget med føringer.....	17
5.2	Oppsummering.....	18
6	VIRKNINGER AV TILTAKET.....	19
6.1	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	19
6.2	Aktuelle utredningstema.....	20
7	SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET.....	21
8	KONSEKVENsutredning.....	22
9	PLANPROSESS OG SAMARBEID.....	23
9.1	Vesentlige interesser.....	23
9.2	Berørte offentlige organer og andre interesserte.....	23
9.3	Medvirkningsprosess.....	23
10	TEMA SOM ØNSKES AVKLART I OPPSTARTSMØTET.....	24



1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Planinitiativet gjelder igangsetting med privat reguleringsplan for eiendommene med gårds- og bruksnummer 70/244, 70/245 og 70/215.

Planinitiativet oversendes i henhold til *plan- og bygningsloven (pbl)* § 12-8, *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* §§ 1 og 2, og *prop. 149 L*. Notatet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er lista opp i § 1 punkt a) til l) i *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl)*.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

- a. Formålet med planen
- b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Forholdene nevnt ovenfor er besvart i dette planinitiativet, men ikke nødvendigvis i samme rekkefølge.

1.2 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for store familieboliger med gode kvaliteter i form av utsikt og uteoppholdsarealer, samtidig som at det legges opp til en relativt høy tetthet. Planforslaget vil også inneholde felles uteoppholds-, samferdsel- og anleggsarealer, samt park i henhold til kommuneplanen for Sandnes kommune.

1.3 Ansvarlige

Ansvarlige i prosjektet er følgende:

	Forslagstiller / utbygger	Fagkyndig / fagansvarlig
Firmanavn	Øster Hus Gruppen AS	Stav Arkitekter AS
Org.nr.	985 204 470	976 855 612
Kontaktperson	Ane Mari Braut Nese	Pål Dannevig
E-post	ane.mari@oster-hus.no	paal@stavark.no
Telefon	51 68 57 50	51 53 74 90
Postadresse	Øster Hus, Høylandsgata 4, 4306 Sandnes	Øvre Banegate 28 4014 Stavanger

2 BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG OMGIVELSENE

2.1 Lokalisering

Planområdet befinner seg i Trones bydel i Sandnes kommune. Planområdet ligger ca. 500 meter nord for «Ruten» i Sandnes. Planområdet er på vestsiden av Gandsfjorden. Planområdet ligger mot Eidsvollgata og Jadarveien.

Det er ca. 5-10 minutters gangavstand til sentrum som inneholder flere funksjoner – dagligvare-/matbutikker, legekontor, butikker for elektronikk m.m., spisesteder, treningsstudio og andre tilbud som vanligvis finnes i sentrum. Skoler, barnehager og idretts- og rekreasjonsområder ligger innenfor ca. 5-10 minutters gangavstand.

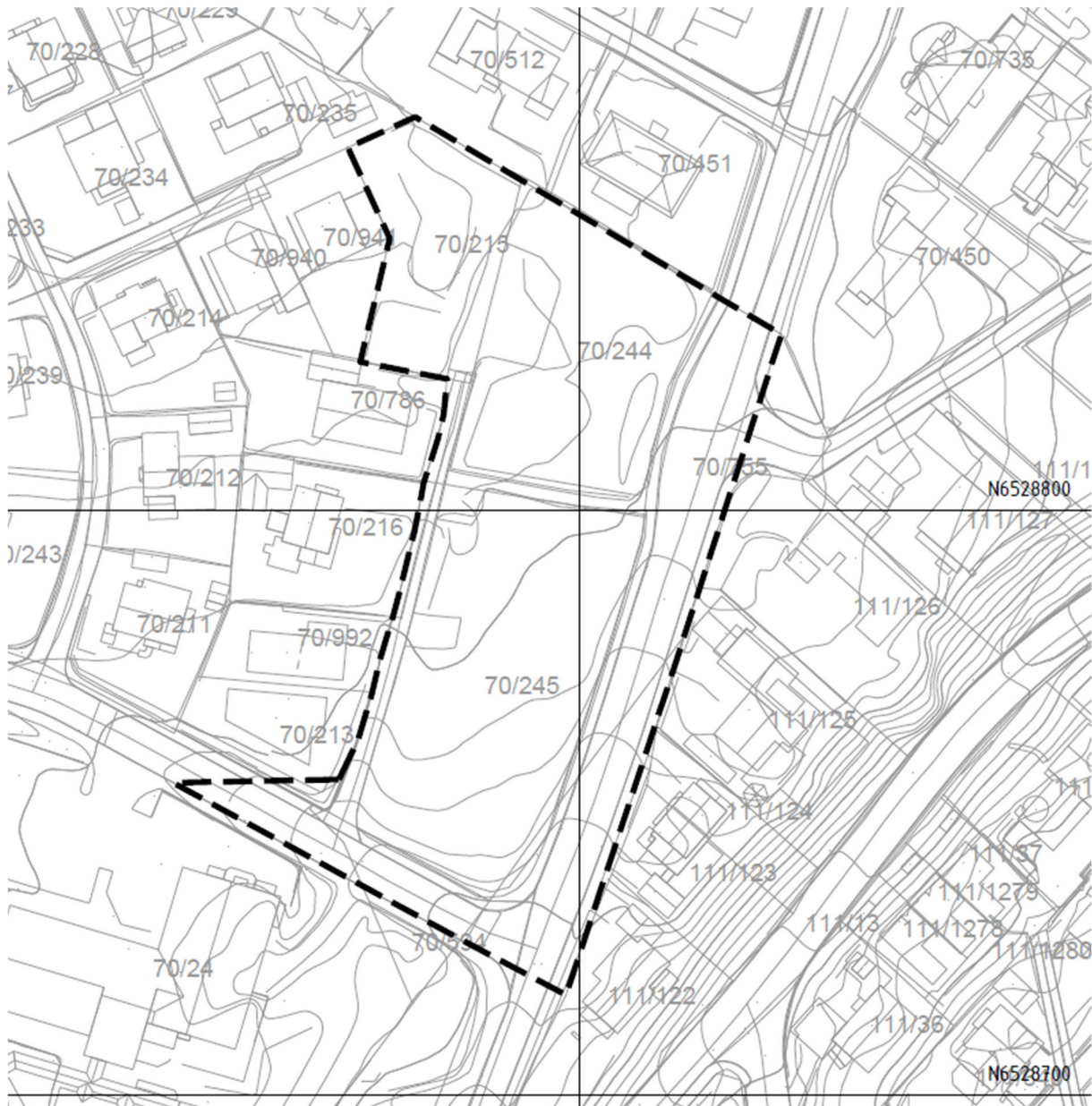


2.2 Planavgrensning og størrelse

Planområdet består hovedsakelig av tomtene 70/244, 70/245 og 70/215. 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.

Foreslått planavgrensning grenser til gnr./bnr. 70/451, 70/512, 70/235, 70/941, 70/786, 70/216, 70/992, 70/213. Området grenser i tillegg til følgende gjenboiereiendommer i forhold til utbyggingstomtene: 70/24, 70/594, 111/121, 111/122, 111/123, 111/124, 111/125, 111/126, og 70/450.

Vegarealene foreslås tatt med i tilfelle det er behov for trafiksikringstiltak eller lignende.



Figur 1: Utkast til planområde for oppstartsværsl.

2.3 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

2.3.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag av ubebygd mark med busker, trær og høyt gress. Planområdet er registrert som en grønnkorridor, men med lav mulig bruk, jf. [faktaarket for friluftslivområdet](#) og Temakart-Rogaland kontrollert 24.03.2020.

Planområdet befinner seg i et etablert eneboligområde. Sør for planområdet ligger Trones bolig- og eldresenter (Tronessenteret). Andre tilstøtende eiendommer er småhusbebyggelse.

2.3.2 Eiendomsforhold

Planområdet består av hovedsakelig av qnr./bnr. 70/245, 70/244 og 70/215.

Gnr./bnr. 70/24, 70/594 er offentlig eide av Sandnes kommune. Det samme er vegarealene 111/13 og 70/755. Nabo- og gjenboereiendommene gnr./bnr. 70/451, 70/512, 70/235, 70/941, 70/786, 70/216, 70/992, 70/213, 111/121, 111/122, 111/123, 111/124, 111/125, 111/126, og 70/450 er privat eide boligeiendommer.

2.3.3 Stedets karakter

Planområdet befinner seg i et etablert eneboligområde. De siste årene har det foregått en transformasjon og fortetting i nabolaget. Dermed har omkringliggende boligtomter små og store hagearealer. Bebyggelsen rundt er oppført i 2 etasjer over bakkeplan. Tronessenteret er på 3 etasjer. Det er varierende takformer på nærliggende boligbebyggelse – både saltak, valmet tak og flatt tak.

Gatene Jadarveien og Eidsvollgata oppleves som luftige med grønne hager mot gaten. Husene er trukket bort fra gaten. Eidsvollgata ble i 2018 oppgradert til miljøgate, med innsnevret kjørebane, utvidet fortau og regnbed.



Figur 2 Planområdet sett fra sør i krysset Jadarveien x Eidsvollgata



Figur 3 Oppgradert fortau langs Eidsvollgata



Figur 4 Utsikt fra planområdet, tatt mot øst



Figur 5 Utsikt fra planområdet, tatt mot sørøst

2.3.4 Landskap

Landskapet ligger i en skråning vendt mot øst til Gandsfjorden. Planområdet ligger i en sørøstvendt skråning og har utsikt over Sandnes i sør og i øst. Den sørlige delen av planområdet befinner seg på ca. kote +40 og i den nordlige delen er kotehøyden på ca. +46.

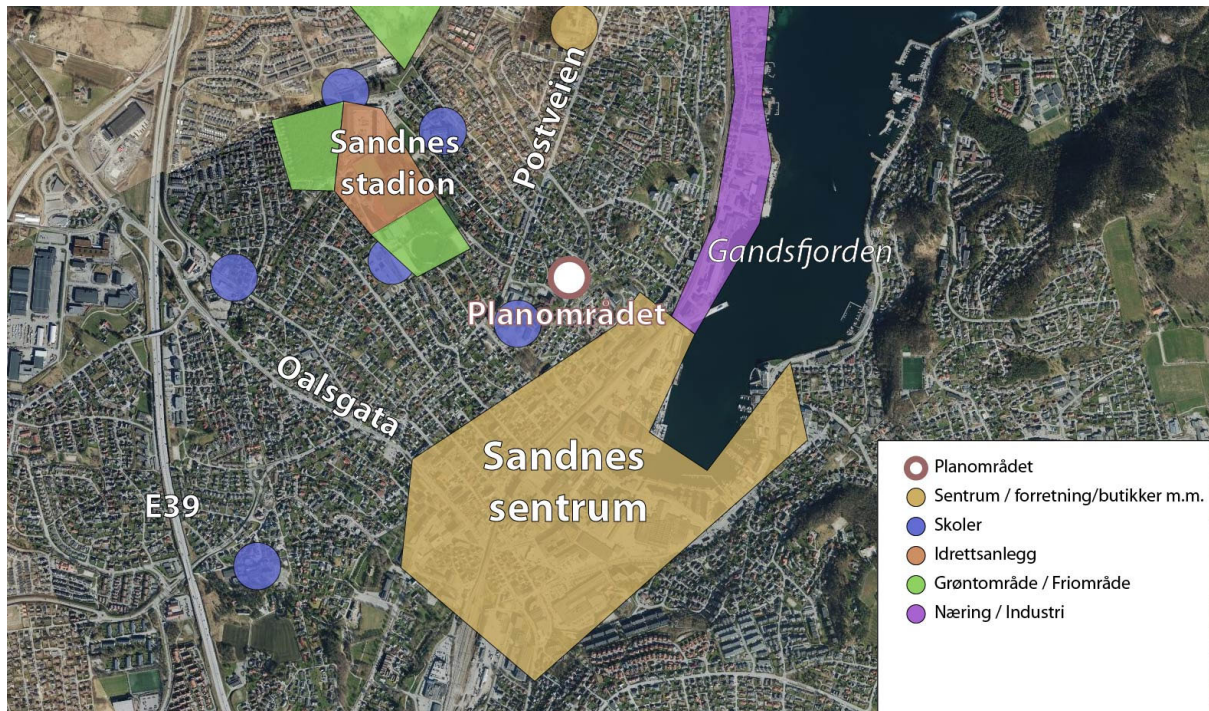
2.3.5 Analyse av nærområdet og omgivelsene

Planområdet er del av et større boligområde. Planområdet ligger i ytterkanten av boligområdet der det grenser mot sentrum, skole og andre funksjoner. Boligområdet avgrenses mot sør og vest av et nesten sammenhengende belte med friområder, idrettsområder, barnehager og skoler, og nærings- og

sentrumsområder som strekker seg fra sentrum og nordover til Lura. Dette beltet ligger svært nær planområdet.

Trones skole og barnehage ligger innenfor ovennevnte belte. Disse ligger i 3-400 meters gåavstand fra planområdet. Lekeplasser utover tilbudene på skoler og barnehager ligger i 4-500 meters gåavstand og krever kryssing av veger. Ca. 250 meter lengre sør i Eidsvollgata ligger det et mindre grønt- og rekreasjonsområde i en skråning.

Nærmeste bussholdeplass ligger i Postveien, som er en hovedkollektivakse, ca. 300 meter fra planområdet.



Figur 6: Enkel analyse av funksjoner som ligger i planområdets nærmiljø.



Figur 7 Friluftslivområder. Kilde: Temakart Rogaland

Innenfor 5-10 minutters gange finnes flere friluftslivområder (leke- og rekrwasjonsområder):

- Giske friområde, Trones og sentrum 11a: Svært viktig friluftslivområde. Jf. [Faktaark](#). Gisketjørnet ligger i dette området. Det har også forbindelse til flere idrettsanlegg.
- Eidsvolls gt 516, Trones og sentrum 9: Viktig friluftslivområde. Jf. [Faktaark](#).
- Troneshagen fl 247, Trones og sentrum 10a: Leke- og rekreasjonsområde. Viktig lekeplass for nærmiljøet og friluftslivområde. Jf. [Faktaark](#).
- Eidsvolls gt 158, Trones og sentrum 8: Leke- og rekreasjonsområde. Svært viktig friluftslivområde. Viktig for nærmiljøet og har store bøketrær. Jf. [Faktaark](#).
- Parkveien 157, Trones og sentrum 7a: Leke- og rekreasjonsområde. Svært viktig friluftslivområde. Gannsparken er en viktig lekeplass for nærmiljøet og barnehage, og som del av grønnkorridor. Det er noe verdifull fauna. Jf. [Faktaark](#).
- Hordaveien, Trones og sentrum 5f: Leke- og rekreasjonsområde. Viktig friluftslivområde med verdi for nærmiljøet. Jf. [Faktaark](#).
- Roald Amundsensgt. 152, Trones og sentrum 5a: Svært viktig friluftslivområde. Viktig lekeplass for nærmiljøet, og som del av grønnkorridor. Har noe verdifull fauna. Jf. [Faktaark](#).
- Austråttbanen 146, Trones og sentrum 3a: Området er viktig som del av grønnkorridor. Har noe verdifull flora. Jf. [Faktaark](#).

Det er også flere områder i sentrum og lengre nordvest for planområdet.

3 PLANSTATUS OG FØRINGER

3.1 Overordna planer og føringer

Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14. mai 2019, viser til FNs bærekraftsmål som grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen. Det legges vekt på følgende utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn.
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn.
- Å skape et trygt samfunn for alle.

Det forventes at det legges til rette for bærekraftig areal- og transportplanlegging med vekst og utvikling i kompakte, attraktive og klart avgrensede byområder. Styrket knutepunktutvikling er en målsetning. Det forventes høy arealutnyttelse gjennom fortetting og transformasjon. Bolig, service, handel og andre arbeidsplasser forventes lokalisert sammen med knutepunktene. Dette skal bidra til levende byområder og økt bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve skal vektlegges. Det forventes at det sørges for inkluderende samfunn, trygghet og helsefremming, og levende sentrumsområder ved å ha tilgang på gode møteplasser og grønne områder nær barnehager og skoler osv. Det er et mål at sårbarheten for naturhendelser ikke øker, blant annet ved å ha naturbaserte løsninger for håndtering av overvann.

Planlegging skal fokusere på klima og lavere utslipp, aktiv natur- og kulturforvaltning, og verdiskaping og næringsutvikling, samt unngå nedbygging av landbruksjord.

Statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)

Per dags dato er det ingen gjeldende SPB'er.

Følgende statlige planretningslinjer (SPR'er) har relevans for planen:

- *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)*
Formålet er å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).
- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)*
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)*
Retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Virkemidler og tiltak innarbeides i kommune(del)plan.
- *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)*
Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det

skaffes fullverdig erstatning.

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

3.2 Regionale planer

Regionalplan for Jæren

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (regionalplanen) ble vedtatt i fylkestinget i Rogaland 20 oktober 2020. Planen erstatter Regionalplan for Jæren 2013-2040 og Regionalplan for Jæren 2050 del 1 (vedtatt 2019).

Planområdet vurderes til å ligge inn under kategorien «Etablerte boligområder med lav tetthet» i kapittel 6 i regionalplanen. Retningslinjene som gjelder for denne kategorien er:

- Utvikle infill-prosjekter som kompletterer boligområdenes eksisterende form og strukturer
- Ivareta kommunenes behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder og eplehagefortetting i eldre boligfelt.

Det er ikke knyttet konkrete krav til utnyttelse for denne kategorien.

Samtidig ligger området ligger innenfor regionalt prioritert utbyggingsområde.

3.3 Kommuneplan

I gjeldene kommuneplan for Sandnes kommune er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Feltet har fått benevnelse Se17.



I kommuneplanen er det følgende bestemmelser for felt Se17:

h. Jadarmarka (Se17)

Minst 1/3 av arealet skal være park. Dette arealet kommer i tillegg til krav om felles uteoppholdsareal. Området skal ha høy utnyttelse.

I temakartet for prioriterte utbyggingsområder ligger planområdet innenfor prioritert utbygging i årene 2019-2035. I kommuneplanen inneholder bestemmelse som sier at utnyttelsen for prioriterte utbyggingsområder bør ligge 70-180% BRA.

Når det gjelder utnyttelse har kommuneplanen følgende relevante retningslinjer: Utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og steds kvaliteter vil være førende.

Relevante bestemmelser for bolig fra Sandnes kommuneplan 2019-2035:

- Krav til privat uteoppholdsareal. For rekkehus og eneboliger er det krav til uteplass på bakkeplan, og retningslinje med føring om 60 m² størrelse og hagedybde 6m. For leiligheter er det krav til 6m² privat uteoppholdsareal.
- Krav til 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.
- Krav til sandlekeplass på 175 m² for 4-35 boenheter.
- Tetthet: Vurderes mot kvalitetskrav i kommuneplanen i § 1.8.
- Blågrønn faktor: 0,7 (innenfor 1000m fra togstopp)
- Sykkelparkering: 3 plasser pr. bolig i felles anlegg eller 4 plasser individuell løsning.
- Bilparkering: Maks 1,0 plasser pr. bolig (inkludert gjesteparkering).
- Krav til mobilitetsplan

3.4 Reguleringsplaner

Planområdet omfattes av reguleringsplan 5701-06. Planområdet er hovedsakelig regulert til Friområde, «anlegg for lek» (utdatert reguleringsformål fra Plan og bygningsloven 1985). I 2018 ble planområdet innarbeidet i en «mindre endring» av reguleringsplanen.



Figur 8 Plankart for "mindre endring" fra 2018

3.5 Pågående planarbeid

Kommunens hjemmesider viser ikke at det er pågående planarbeid i nærområdet.

3.6 Andre planer

Det kjennes ikke til andre planer som har vesentlig relevans for planområdet.

4 BESKRIVELSE AV TILTAKET

4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

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 Eidsvollsgata 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.

Nøkkelopplysninger (planområde, utnyttelse og uteoppholdsareal):

Boligformål	Totalt BRA	%-BRA	Boenheter	Boenheter per dekar	Park
3,1 daa	2200 m ²	70 %	10 stk.	3,2 BE/daa	1,3 daa

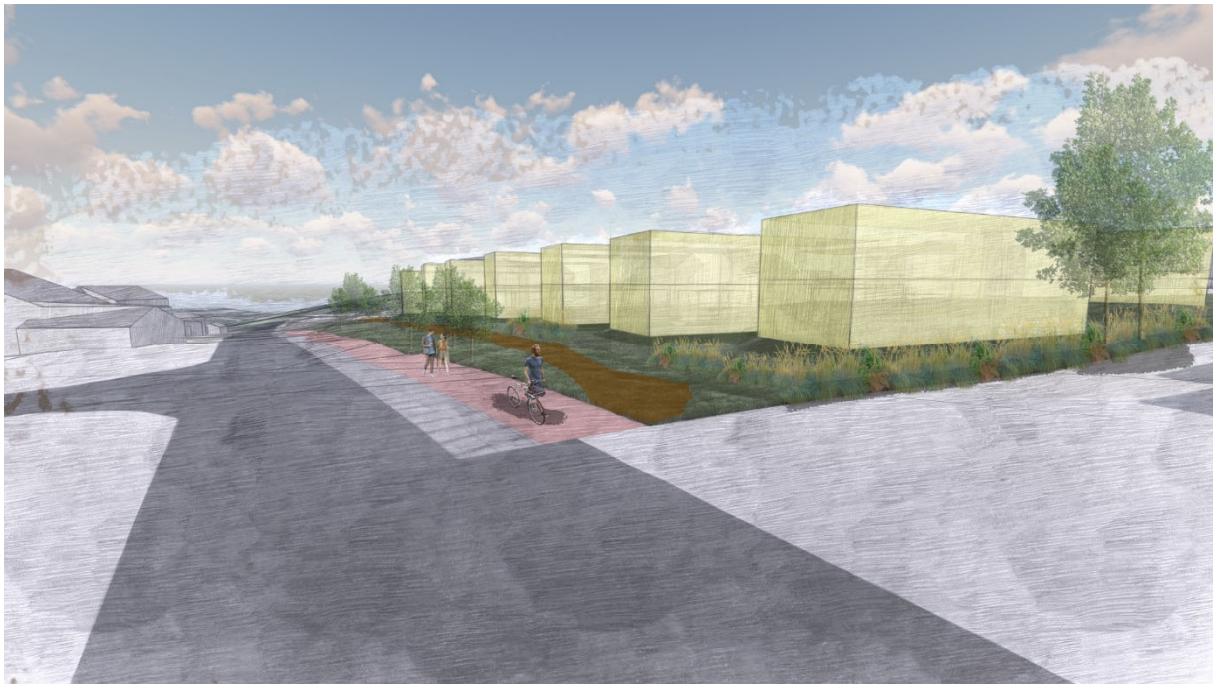


4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Høyden på bebyggelsen er planlagt med 2 etasjer. I planarbeidet vil det bli jobbet mot å finne en struktur som gjør at bebyggelsen fremstår som variert og at flest mulige boliger får god utsikt mot Gandsfjorden og Sandnes by samtidig som at det blir gode solforhold.

4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Figur 11 under viser at boligene vil få god utsikt over Gandsfjorden og Sandnes sentrum. I det videre planarbeidet vil det bli lagt vekt på å sikre gode uteoppholdsarealer på vestsiden av boligene.



Figur 9 Illustrasjon av bebyggelsen langs Eidsvollgata. Sett fra nord i planområdet.



Figur 10 Illustrasjon av bebyggelsen langs Eidsvollgata. Sett fra krysset Eidsvollgata x Jadarveien



Figur 11 Illustrasjon av foreslått bebyggelse sett fra vest. Illustrasjonen viser utsikten mot Gandsfjorden.



Figur 12 Utkast til plankart



4.3.1 Plangrep, struktur og arealformål

Delfeltene reguleres til konsentrert småhusbebyggelse. En tomt reguleres til frittliggende småhusbebyggelse. Den sørlige delen av planområdet og området langs Eidsvollsgata reguleres til parkformål.

4.3.2 Uterom / uteoppholdsareal / grønnstruktur

Felles uteoppholdsareal tenkes plassert som en del av parkområdet. Gjennom planprosessen kan det avklares hvilken grad uteoppholdsarealene skal sikres.

Forslagstiller vurderer det som at kravet til felles uteoppholdsareal kan reduseres fra 30 m² pr. bolig til 16 m² pr. bolig i tråd med retningslinjene i Regionalplanen for Jæren (underpunkt 1-3, tabell 6.3.3). Dette gir krav om totalt 160 m² felles uteoppholdsareal. Gjennom å legge til rette for møteplass for alle/sandlekeplass vurderes kravet til felles uteoppholdsareal å være tilfredsstillt. I den videre planprosessen må det gjøres en vurdering på om det er hensiktsmessig å legge til rette for dette arealet når planforslaget allerede inkluderer 1/3 av planområdet til park.

Privat uteoppholdsareal foreslås løst på bakkeplan og på takterrasser. Husrekken mot nordøst får hage mot vest. I tillegg tenkes det takterrasser mot vest og øst.

Boliger plassert i retning vest-øst, har hager på østsiden av tomten mot utsikten til fjellene. Mot vest tenkes det forhage på bakkeplan og takterrasse. Takterrassene ivaretar kveldssolen.

Boliger med retning nord-sør, har hagene på sørsiden. Enkelte enheter foreslås med takterrasser.

Det gule arealet i kommuneplanen er kalkulert til å være omtrent ca. 4050 m². Siden det er krav om at 1/3 skal være park gir dette et totalt parkareal på ca. 1350 m². Gjennom parkarealet er det tenkt en sti som går fra nordøstre del av tomten til sørvestre del av tomten. Stien blir en alternativ gangforbindelse. Ved å legge parkarealet i den sørlige enden av tomten knyttes denne på grøntdraget som eksistere på motsatt side av Jadarveien.

4.3.3 Atkomst

Det er adkomst til planområdet fra Jadarveien. Boligene vil ha adkomst fra felles adkomstveg vi den vestlige delen av planområdet. Eneboligen i nord vil ha adkomst fra Rygjaveien.

4.3.4 Parkering (bil)

Det foreslås parkering på egen tomt. Det har vært jobbet med løsninger for felles og nedgravd parkeringsanlegg. Det viser seg vanskelig å gjennomføre planen med slike løsninger.

4.3.5 Renovasjonsanlegg (foreløpig forslag til plassering)

Det legges opp til nedgravde avfallskontainere. Renovasjonsanlegget foreslås plassert i Eidsvollgata i rabatten mellom fortau og kjørebane. Denne løsningen krever at fortauet forskyves noe, siden anlegget blir litt bredere enn rabatten. Renovasjonsanlegg kan også plasseres langs Jadarveien.



5 FORHOLDET TIL OVERORDNA PLANER

5.1 Sammenligning av planforslaget med føringer

	PLANINITIATIV / PLANFORSLAG	KOMMUNEPLAN	REGIONALPLAN
Arealformål (hovedformål)	Boligformål og park	Fremtidig boligbebyggelse og krav om park i tilhørende bestemmelse for området Se17.	Prioritert boligsone
Planområdets størrelse	6-6,9 daa		
Tomtestørrelse	4807 m ²		
Bebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse		
Utnyttelsesgrad (BRA, %-BRA)	2100 m ² BRA 70 %-BRA	70-180 %-BRA Krav om høy utnyttelse, jf. pkt. 2.3.2 bokstav h. Vurderes i hver enkelt sak. Avveies mot kvalitetskrav i § 1.8.	70-200 %-BRA
Utnyttelsesgrad (BYA)	Ca. 1500 m ² BYA		
Antall boenheter (min-maks.)	Ca. 10 BE		
Tetthet (boenheter per dekar)	3,1 BE/daa	-	
Boligsammensetning	Boligene estimeres til å være på omtrent 200 m ² BRA.	Retningslinje: 15 % av boligene bør være mindre enn 55 m ² BRA. 15-35 % av boligene større enn 80 m ² BRA.	-
Høyder (etasjer og høyder over relevant nivå)	2 etasjer	-	3-6 etasjer
Parkeringsdekning (sykkel)	Må utredes i planforslaget.	Min. 3 sykkelplasser per boenhet i fellesanlegg. Min. 4 sykkelplasser per boenhet ved individuell løsning.	-
Parkeringsdekning (bil)	Avklares i planprosessen.	Maks. 1,0 (inkl. gjesteparkering) per boenhet.	-
Privat uteoppholdsareal	Hageareal, balkonger, takterrasse. Hageareal varierer, men vil ligge på omtrent 125	For rekkehus og eneboliger er det krav til uteplass på bakkeplan, og retningslinje med føring	Krav til privat uteoppholdsareal. Min. 50% solbelysning av



	m2.	om 60 m2 størrelse og hagedybde 6m. For leiligheter er det krav til 6m2 privat uteoppholdsareal. Min. 50% solbelysning av uteareal ved vårjevndøgn kl. 15, og sommersolverv kl. 18.	uteareal ved vårjevndøgn kl. 15, og sommersolverv kl. 18.
Uteareal (Uteoppholdsareal per boenhet)		Min. 30 m2 per boenhet. Min. 50% solbelysning av uteareal ved vårjevndøgn kl. 15, og sommersolverv kl. 18.	Min. 30 m2 per boenhet. Min. 50% solbelysning av uteareal ved vårjevndøgn kl. 15, og sommersolverv kl. 18.
Lekeplassnorm (størrelse og nærhet)			
Nærlekeplass(-er)	Avklares i planprosessen.	Min. 175 m2. Maks 100 m fra bolig. Utløses av og dekker 4-35 boenheter (BE).	Møteplass for alle. min. 150 m2. Maks 50-70 m fra bolig. Utløses av og dekker 4-25 boliger.
Annet			
Blågrønnfaktor	Avklares i planprosessen.	0,7	
Mobilitetsplan	Avklares i planprosessen.	Ja Bestemmelse: Ved større enn 1000 m2 BRA eller etablering av virksomheter over 50 ansatte.	
Miljøoppfølging		Nei	
Ev. kompenserende tiltak for å dekke mangler			

5.2 Oppsummering

Foreløpig skissert planforslag er i tråd med de fleste føringene i kommuneplanen.

Planforslaget ligger i nedre sjiktet for retningslinjene for utnyttelse i kommuneplanen og regionalplanen. Likevel er skisseforslaget tilpasset omgivelsene. Tettheten vurderes til å være relativt høy basert på omkringliggende arealer. Forslagstiller vurderer det som at planområdet ikke egner seg for blokkbebyggelse.

6 VIRKNINGER AV TILTAKET

6.1 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Omgivelser og landskap

Prosjektet vil tilføre opparbeidet park og møteplass til omkringliggende nabolag og boligområde. Dette vurderes å være positivt.

Planlagt bebyggelse samsvarer med høydene til omkringliggende bebyggelse og viderefører karakteren som allerede befinner seg i eksisterende boligområde. Dette bidrar til at prosjektet tilpasser seg omgivelsene.

Sol- og skyggeforhold



Figur 13 21 mars kl. 15:00



Figur 14 21 juni kl. 18:00

Sol- og skyggediagrammene viser at parken oppnår gode solforhold på måletidspunktene 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18.

Hagearealene på vestsiden av boligene for gode solforhold. Hagene på østsiden får morgensol.

Boligene nord for planområdet blir påvirket av skygge fra planlagt bebyggelse 21. mars 15:00, men det er fortsatt hagearealer med sol.

Generelt vurderes forslaget til å gi gode kvaliteter med tanke på solforhold, både for nye og eksisterende boliger.

Fjernvirkning

Planlagt bebyggelse samsvarer i stor grad med høyder til omkringliggende bebyggelse. Fjernvirkningen vurderes å bli liten.

Trafikk og støy

Flere boliger vil medføre beskjeden økning trafikkbelastning i Jadarveien og Eidsvollgata. Pga. nærhet til sentrum og kollektivakser kan det forventes at flere beboere reiser kollektivt, slik at forventet trafikkøkning ikke blir like høy som tilsvarende utbygging ville gjort andre steder. Temaet vurderes nærmere i videre planarbeid.

Barn og unges interesser

Selv om planområdet i dag er registrert som et grøntområde, vurderes bruken å være lav ut fra registreringene for området, jf. [faktaarket for friluftslivområdet](#). Utbyggingen vil medføre etablering av nærlekeplass, som mangler i denne delen av boligområdet på Trones. Friluftslivområdet forventes mer aktivisert og kan bli en møteplass for nabolaget. Disse tiltakene vurderes positive for barn og unge.



Friluftsliv (Jf. kontroll av Temakart Rogaland og Miljødirektoratets Naturbase, utført 24.03.2020)

Planområdet er registrert som en grønnkorridor, men med lav mulig bruk, jf. faktaarket for friluftslivområdet. Korridoren fortsetter nedover mot øst i flere delområder. Det er flere friluftsområder i nærheten av planområdet som er registrert som svært viktige, jf. kap. 2.3.5.

Planlagt tiltak vil medføre at friluftslivområdet reduseres i størrelse. Til gjengjeld vil det bli opparbeidet park, som kan bidra til at området blir mer attraktivt og brukbart. Nye boliger gir flere brukere av mulige friluftslivsområder som ligger i nærheten, som vurderes å være positiv.

Naturmangfold

Området er ubebygd. Det er observert en nær trua Stær-fugl i planområdet, registrert i 2017. Stær er ikke uvanlig å finne i menneskeskapte omgivelser, jf. miljolare.no. Ifølge kartlegging av friluftslivsområder, er det «noe verdifull flora» i området, jf. faktaarket for friluftslivområdet kontrollert 24.03.2020.

Utover ovennevnte registreringer er det ikke registrert viktig naturmangfold (arter eller naturtyper) innenfor planområdet, jf. kontroll av kartbaser på nettstedene Temakart Rogaland og Miljødirektoratets Naturbase, utført 24.03.2020. Planlagt tiltak vurderes derfor å ha liten eller ingen negativ konsekvens for naturmangfold.

Kulturverdier

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet, jf. kontroll av kartbaser på nettstedene Kulturminnesøk, Miljøstatus og Temakart Rogaland, utført 24.03.2020.

De nærmeste kulturminnene ligger i 250-350 meters luftavstand fra planområdet og vurderes å ikke bli påvirket av tiltaket.

Tetthet

Virkningen av planen er at tomten ligger i nedre sjiktet når det gjelder tetthet. Tettheten regionalplanen legger opp til er lite tilpasset omgivelsene og kan bli svært dominerende for omkringliggende bebyggelse. Selv om planområdet ligger nær viktige kollektivtraséer, er det også viktig å ta hensyn til situasjonen byggetomten befinner seg i.

6.2 Aktuelle utredningstema

Det er foreløpig ikke identifisert andre aktuelle utredningstema utover det som er vanlig i detaljreguleringsplaner.

7 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

Det er gjort en foreløpig risikoidentifikasjon. Følgende er identifisert:

Ras

Området ligger over marin grense, jf. NVEs temakart for kvikkleire. Ifølge NGUs kartløsning for løsmasser er det fyllmasser i planområdet. Ifølge samme karttjeneste er det stor mulighet for marin leire i planområdet. Det har vært skredhendelser i kort avstand fra planområdet, i lavere liggende områder. Blant annet er det registrert en et løsmasseskred i Chr. Kroghs gate som skjedde i 1963, jf. Temakart Rogaland kontrollert 24.03.2020. Dette tilsier at skredfare må vurderes i videre planarbeid. (Jf. foreløpige vurderinger basert på prosedyren i NVEs veileder for «Sikkerhet mot kvikkeliereskred» fra 2014).

Flom

Reguleringsplanområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for flom. Avrenningslinjer fra tiliggende nedbørfelt går i vegen Jadarmarka. Det er mulig at området er utsatt for avrenning fra høyereliggende nedbørfelt. Det kan derfor være utsatt for store nedbørsmengder og urban flom, og må vurderes nærmere i planarbeidet og VA-rammeplan.

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp

Det er ikke kjent at det er etablert slike virksomheter innenfor planområdet eller i nabolaget.

Trafikksikkerhet

Trafikkmengden i Eidsvollgata er på 2320 ÅDT. Det er ikke oppgitt trafikkmengder i Jadarveien. Det er registrert en trafikkulykke i Jadarveien i 2001 mellom sykkel og bil, som medførte lettere skader. Jf. Statens vegvesen sitt vegkart kontrollert 26.03.2020.

Jadarveien vurderes å være oversiktlig. Både Jadarveien og Eidsvollgata er opparbeida med separering av myke og harde trafikanter. Begge bolig gatene har tosidig fortau. Det er etablert gangfelt. Bolig gatene har lave fartsgrenser – 30 km/t.

Foreløpig vurdering er at gatene er godt tilrettelagt for å ivareta trafikksikkerheten. Planlagt boligbebyggelse medfører ikke spesielle farer utover det som er vanlig i forhold til trafikksikkerhet. Likevel må trafikksikkerhet vurderes i arbeidet med atkomst, spesielt i forhold til utkjørsel fra parkeringsanlegget.

Forurensing (støy, luft og grunn)

Området er noe utsatt for vegstøy fra Eidsvollgata - gul sone inne på tomta og oransje sone langs veg. Det er ikke støyutsatt fra jernbanen. Jf. kontroll av kartbaser på Temakart Rogaland og Miljøstatus utført 24.03.2020. Det er behov for å se nærmere på dette temaet i planarbeidet.

Området er ikke mer utsatt for luftforurensning enn andre tettsteder/byer. Det er ikke registrert luftforurensning som utløser spesielle tiltak, jf. kontroll av kartbaser på Miljøstatus utført 24.01.2020.

Det er ikke registrert forurenset grunn på byggetomtene, jf. kontroll av kartbaser på Temakart Rogaland og Miljøstatus utført 24.03.2020.



8 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 Sandnes kommuneplan 2019-2035. Forslagstiller sin vurdering er at det ikke er krav til planprogram og KU i denne planen.



9 PLANPROSESS OG SAMARBEID

9.1 Vesentlige interesser

Eiendomsforhold

Forslagstiller har hånd om eiendommene det foreslås utbyggingsformål på.

Naboeiendommer/-bebyggelse

Andre interesser som berøres av planen er nabotomter og gjenboereiendommer. De påvirkes hovedsakelig i form av ny bebyggelse og den grad dette oppleves som en sjenanse. Dette innebærer endra utsikt og ev. endringer i solforhold. Det er mulig at noe vegareal til hjørneavrunding og frisiktsoner kommer på nabotomter. Vegarealer på nabotomter kan også bli berørt hvis det blir behov for trafikksikringstiltak (f.eks. fartsdumper).

9.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte

Følgende offentlige organer og andre interessenter anses som særlig relevante:

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Statens vegvesen
- Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

9.3 Medvirkningsprosess

9.3.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Det varsles i en lokalavis. Varselet kunngjøres også på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig.

9.3.2 Samarbeid

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.



10 TEMA SOM ØNSKES AVKLART I OPPSTARTSMØTET

På oppstartsmøtet ønskes følgende avklart:

- Tilbakemelding på foreslåtte tiltak i planinitiativet
- Utnyttelsesgrad
- Struktur
- Byggegrenser mot kommunens veger
- Størrelsen og utformingen av parkarealet
- Kommunaltekniske anlegg av betydning
- Plassering av renovasjonsløsning langs Eidsvollsgate