

PLANINITIATIV

for

gnr. 37 og bnr. 89 – Vatne

Sandnes kommune

19.11.2021



STAV ARKITEKTER



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Formålet med planen	3
1.3	Ansvarlige	4
2	BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG OMGIVELSENE	5
2.1	Lokalisering	5
2.2	Planavgrensning og størrelse	6
2.3	Beskrivelse av planområdet og omgivelsene	6
3	PLANSTATUS OG FØRINGER	9
3.1	Overordna planer og føringer	9
3.2	Regionale planer	9
3.3	Kommuneplan	9
3.4	Reguleringsplaner	11
4	BESKRIVELSE AV TILTAKET	12
4.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	12
4.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder	14
4.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet	14
5	FORHOLDET TIL OVERORDNA PLANER	16
5.1	Sammenligning av planforslaget med føringer	16
5.2	Oppsummering	17
6	VIRKNINGER AV TILTAKET	18
6.1	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	18
6.2	Aktuelle utredningstema	21
7	SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET	21
8	KONSEKVENsutredning	25
9	PLANPROSESS OG SAMARBEID	26
9.1	Vesentlige interesser	26
9.2	Berørte offentlige organer og andre interesserte	26
9.3	Medvirkningsprosess	26
10	TEMA SOM ØNSKES AVKLART I OPPSTARTSMØTET	27

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Planinitiativet gjelder igangsetting med privat reguleringsplan for Vatne gnr. 37 bnr. 89

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 tilrettelegge for en fortetting innenfor eksisterende boligfelt. Planen legger opp til 5 nye boliger. Intensjonen er å legge til rette for familieboliger med god bokvalitet og utsikt.



1.3 Ansvarlige

Ansvarlige i prosjektet er følgende:

	Forslagstiller / utbygger	Fagkyndig / fagansvarlig
Firmanavn	Brødrene Talgø AS	Stav Arkitekter AS
Org.nr.	924544848	92639220
Kontaktperson	Tor Ole Talgø	Irene R Kristiansen
E-post	torole@gmv.as	irene@stavark.no
Telefon	91662771	51537490
Postadresse	Snekerveien 8 4321 Sandnes	Øvre Banegate 28 4014 Stavanger

1.3.1 Hjemmelshaver(e) og andre opplysninger

Hjemmelshaver(e):

37/89 – Brødrene Talgø AS

Kontaktperson: Tor Ole Talgø

E-post: torole@gmv.as

Telefon: 91662771

Eiendom 37/674, 37/88 og 37/675 inngår også i planområdet.

2 BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG OMGIVELSENE

2.1 Lokalisering

Kartene under viser planområdets lokalisering. Planområdet befinner seg på Vatne i Sandnes kommune, omtrent 3,5 km nordøst fra Sandnes sentrum. Planområdet ligger i underkant av 1 km fra Vatneleiren. Nærmeste lokalsenter er Hana.



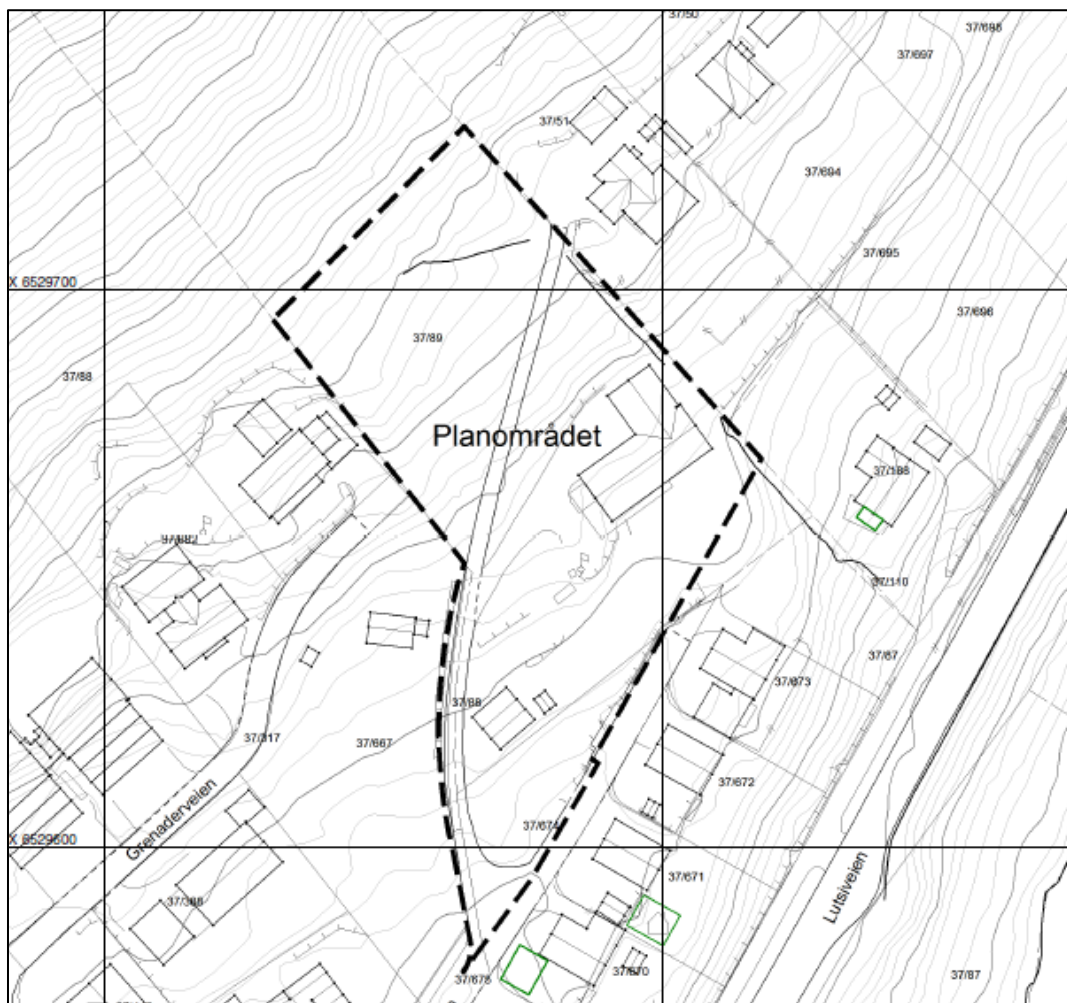
Figur 1 - Planområdets beliggenhet. Planområdet er markert med rødt.



Figur 2 - Planområdets beliggenhet. Planområdet er markert med stiplet rød.

2.2 Planavgrensning og størrelse

Kartet under viser foreslått plangrense. Planområdet har en størrelse på 5565,7 m².



Figur 3 - Foreslått plangrense

2.3 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

Planområdet ligger i et eksisterende boligfelt på Vatne i Sandnes kommune. Planområdet ligger som en fortetting innenfor boligfeltet, og har utsikt ut mot Dybingen. Boligfeltet består hovedsakelig av eneboliger, og ligger i et hellende terreng som strekker seg ned til Dybingen. Ovenfor planområdet skrår terrenget bratt opp til Vassfjellet på 305 moh. Det ligger en eksisterende enebolig med tilhørende bod/uthus innenfor planområdet. Planområdet består ellers hovedsakelig av skog, opparbeidet hageareal, kratt og vegetasjon i ulike former. Sør i planområdet ligger en eksisterende lekeplass med et areal på omtrent 481 m². Lekeplassen er forfalt og gjengrodd, og er lite brukt. Planområdet ligger omtrent 650 meter fra nærmeste barnehage, og i underkant av 2 km fra nærmeste skole.



Figur 4 - Foto av planområdet



Figur 5 - 3D illustrasjon fra Google Maps som viser boligfeltet. Planområdet er markert med rød sirkel.



Figur 6 - Utklipp fra Temakart- Rogaland. Planområdet ligger hovedsakelig innenfor et areal som er registrert som bebyggelse. En mindre del av planområdet er registrert som skog.



Figur 7 - Eksisterende lekeplass sør i planområdet



Figur 8 - Eksisterende lekeplass sør i 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. Planlegging skal fokusere på kompakte og levende byer, klima og lavere utslipp, aktiv natur- og kulturforvaltning, og verdiskapning og næringsutvikling, samt unngå nedbygging av landbruksjord.

Statlige planretningslinjer (SPR)

Oversikt over SPR finnes her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/statlige-planoppgaver/statlige-planretningslinjer-spr/id664274/>

3.2 Regionale planer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

Planen består av 2 deler. Planen ble vedtatt i fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020, og erstatter Regionalplan for Jæren 2013-2014 og Regionalplan for Jæren 2050 del 1 (vedtatt 2019). Del 1 av planen definerer mål og strategier. Del 2 av planen er regionalplanens arealdel hvor planbestemmelser og retningslinjer konkretiseres.

Planens visjon er «en bærekraftig og endringsdyktig region» og har et perspektiv mot 2050. Planen skal bidra til en bærekraftig og forutsigbar utvikling, og samtidig sikre at både offentlige og private investeringer bidrar til å øke regionens konkurransekraft og attraktivitet.

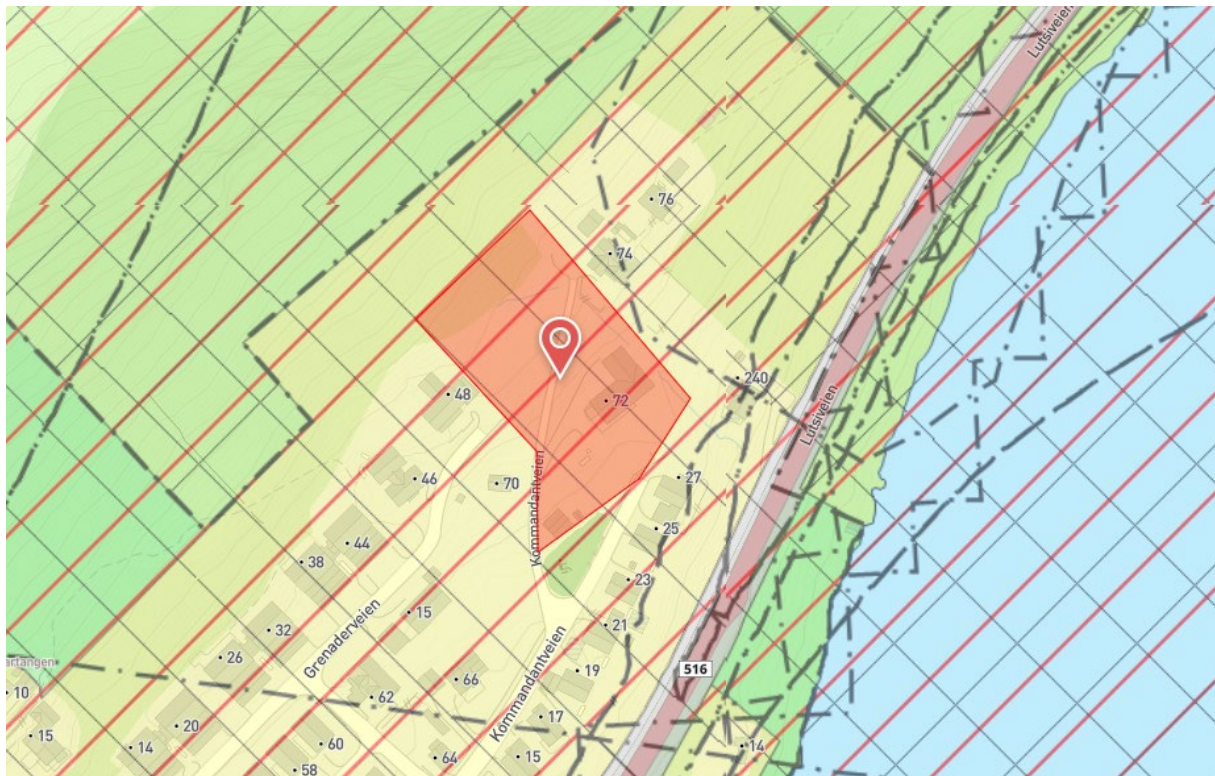
Planens hovedmål for by- og stedsutvikling er at «*Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapningen, reduserer klimagassutslippet, sikrer natur og kulturverdier og gir høy livskvalitet*». Planen inneholder i tillegg innsatsområder med tilhørende målsetninger om varige naturverdier, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, enklere hverdag, konkurransekraft og regionalt samarbeid.

- Regionalplanen stiller krav til minste felles uteoppholdsareal, MFUA, på 30-50 m² pr boenhet for øvrige områder. Dette arealet skal ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensning, støy, være tilfredsstillende belyst og være mest mulig sammenhengende.
- Planområdet inngår i «etablerte boligområder med lav tetthet» i tabell for stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet. Her er målet å utvikle infill- prosjekter som kompletterer boligområdenes eksisterende form og strukturer. Utnyttelse og høyder i slike områder skal baseres på eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv. Planområdet ligger ikke innenfor regionalt prioritert utviklingsområde, eller langs viktige kollektivakser.
- Parkering, bil – Sone 3: 1,8 parkeringsplasser for bil for småhusbebyggelse.
- Parkering, sykkel – Sone 3: 3 parkeringsplasser for sykkel per bolig.
- Møteplass for alle (sandlekeplass) utløses av 4 boliger. Min størrelse er 150 m². Anbefalt maksimal avstand til bolig er 50-70 meter.

3.3 Kommuneplan

Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Planområdet er i gjeldene kommuneplan avsatt til boligbebyggelse. Planområdet ligger innenfor gul støysone iht. T-1442 med hensynsone H220. Planområdet ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare i kommuneplanens plankart.



Figur 9 - Utklipp fra kommunekart.no. Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Når det gjelder utnyttelse har kommuneplanen følgende relevante retningslinjer: Utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og steds kvaliteter vil være førende. Planområdet inngår i «øvrigt område», som er satt med en utnyttelse på 60-100 % BRA.

For å sikre bokvalitet og attraktive nærmiljø ved fremtidig boligutvikling i Sandnes kommune er det fokus på seks kvalitetshensyn som burde legges til grunn for nye plan- og utbyggingsprosjekter i alle deler av kommunen:

Hensyn 1: Nye utbyggingsprosjekter skal tilføre bymessige kvaliteter

Hensyn 2: Nye utbyggingsprosjekter skal sikre god tilgang til miljøvennlig transport

Hensyn 3: Nye utbyggingsprosjekter skal sikre grønne kvaliteter og rekreasjon i nærområdet

Hensyn 4: Nye utbyggingsprosjekter skal bygge på steders særpreg og historie

Hensyn 5: Nye utbyggingsprosjekter skal bygge på eksisterende landskapstrekk

Hensyn 6: Nye byggeprosjekt skal sikre variasjon i boligstørrelser og boligtyper

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 2,0 inkl. gjesteparkering for bolig. 0,3 gjesteparkering felles, og 1 gjesteparkering individuell.

3.4 Reguleringsplaner

Store deler av planområdet er ikke regulert. Lekeplassen og veg i sørlig del av planområdet ligger innenfor «Reguleringsplan for området øst for Grenaderveien og Kommandantveien på Vatne» med plan- id 97144. Dette området er regulert til boliger og lek. Sør og øst for planområdet ligger reguleringsplan «Reguleringsplan for gnr. 37, bnr. 50 m.fk., Vatne» med plan-id 2003127.



Figur 10 - Gjeldene reguleringer i området.

4 BESKRIVELSE AV TILTAKET

Formålet med planen er å tilrettelegge for en fortetting innenfor eksisterende boligfelt. Planen legger opp til 5 nye boliger. Intensjonen er å skape attraktive familieboliger og et godt bomiljø innenfor et etablert boligområde.

4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bebyggelsen planlegges som boligbebyggelse i form av eneboliger. Planområdet tenkes utbygd med 5 boliger. Eksisterende enebolig på eiendom 37/89 inngår i planen. Boligene ligger orientert ut mot Dybingen slik resten av boligstrukturen i det eksisterende feltet gjør. Dette gir gode utsiktsforhold. Planområdet ligger i kort avstand til attraktive friluftslivsområder.



Figur 11 - Planforslag, oversikt

Foreløpige volumskisser i illustrasjoner er lagt inn med en størrelse på mellom 163-288 m² tilpasset tomten. Det er foreløpig tenkt at tomtene skal reguleres med en BYA på maks 30 %, slik at det gir mulighet for større eneboliger. Det er i tillegg tenkt privat uteareal med hage og forhage. Volumskissene som er lagt inn viser en estimert utnyttelse for boligbebyggelsen på omtrent 1736 m² BRA bolig inkludert eksisterende bolig som inngår i planen. Det påpekes at dette kun er foreløpige tall. Endringer kan forekomme i forbindelse med mer detaljert utforming.

Tettheten ligger på omtrent 1,1 boliger per dekar.

Nøkkelopplysninger basert på foreløpige volumskisser (eksisterende bolig på eiendom 37/89 inngår):

Areal, planområdet	Totalt BRA bolig	% BRA Bolig	Total BYA bolig	% BYA bolig	Boenheter	Boenheter per dekar
5565,7 m ²	1736 m ²	32 %	1062,8 m ²	19 %	6	1,1

Under viser foreløpig utkast/skisse til plankart og illustrasjonsplan.



Figur 12 Utkast til plankart



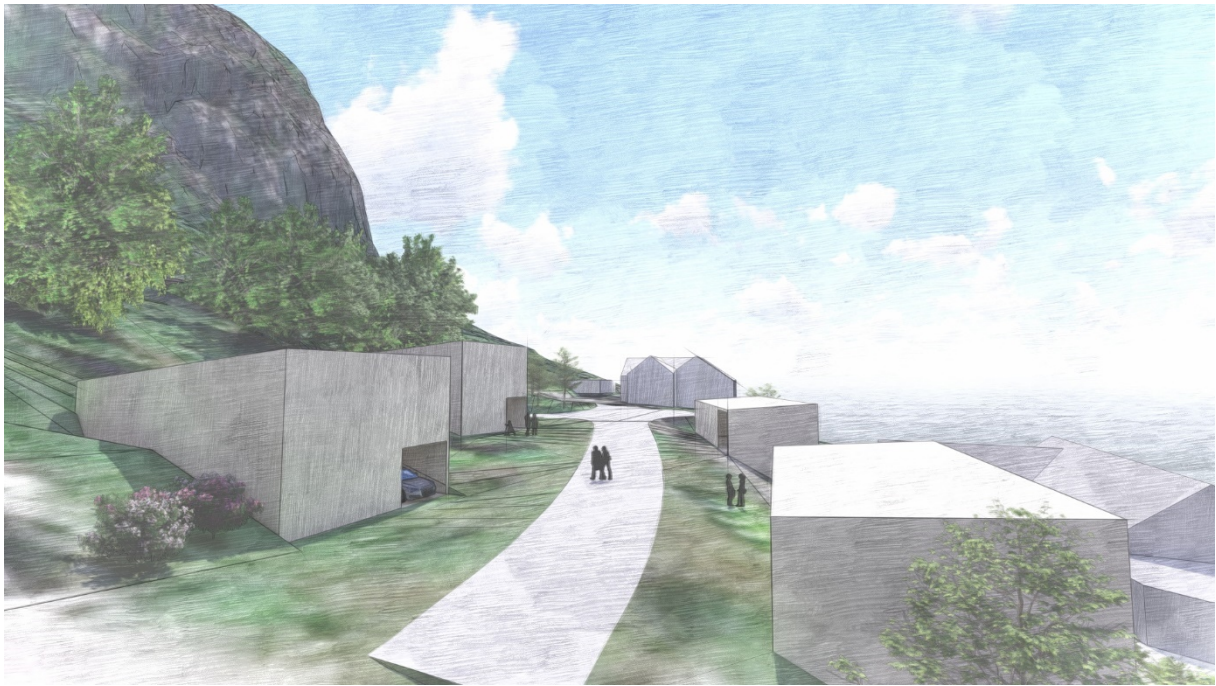
Figur 13 - Skisse illustrasjonsplan

4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Høyden på boenhetene er planlagt med 2 etasjer. Det er lagt vekt på at boligene skal ha en tilsvarende lik høyde som resten av boligfeltet. Det er også lagt vekt på at boligene er tilpasset terrenget i området. I planarbeidet vil det bli jobbet mot å finne løsninger som gir best mulig utsikt, i tillegg til å få gode uteoppholdsareal med kvalitet og gode solforhold. Det er tenkt at tomtene skal reguleres med en BYA på maks 30 %.

4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Figur 14-16 viser hvordan boligene er tenkt tilpasset i landskapet. Illustrasjonene viser at boligene vil få god utsikt ut mot Dybingen og fjellandskapet. Privat uteoppholdsreal foreslås løst på bakkeplan og på terrasser.



Figur 14 - Illustrasjon av de fire nordliggende boligene, sett fra vest.



Figur 15 - Illustrasjon av de fire nordliggende boligene, sett fra nordøst.



Figur 16 - Illustrasjon av planlagt bebyggelse

4.3.1 Plangrep, struktur og arealformål

Planområdet reguleres til boligformål tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal. Planforslaget gjelder en fortetting innenfor eksisterende boligfelt. Planen legger opp til 5 nye boliger. Intensjonen er å legge til rette for familieboliger med god bokvalitet og utsikt.

4.3.2 Uterom/uteoppholdsareal/grønnstruktur

Felles uteoppholdsareal

Det er i kommuneplanen stilt krav til minst 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Kommuneplanen stiller også krav til at det ved 4 boenheter utløser krav om sandlekeplass. Denne skal være minimum 175 m² og ligge 50 meter fra bolig. Grunnet terrengformasjonene i planområdet er det vanskelig å få til gode felles uteoppholdsareal og sandlek i planområdet. Sør i planområdet ligger en eksisterende lekeplass med et areal på 481 m² som er eid av kommunen og hører opprinnelig til plan 971444 – Reguleringsplan for området øst for Grenaderveien og Kommandantveien på Vatne, vedtatt i 1999, med total 10 boliger. Planforslaget legger opp til at 6 ekstra boenheter skal benytte lekeplassen, som gir 30 m² uteoppholdsareal per boenhet for de 16 boligene. Lekeplassen er av godt areal, men er gjengrodd og forfalt og er i dag lite benyttet. Det er derfor ønskelig å oppgradere eksisterende lekeplass, da det fremstår som mer hensiktsmessig fremfor å etablere en ny. Tanken er at det skal dannes en velforening, hvor arealet og ansvaret for lekeplassen overføres fra kommune til velforening når ny plan realiseres. Overtakelse av lekeplass avklares i detaljplan. De to sørliggende boligene vil ligge i underkant av 50 meter fra lekeplass. Ved å benytte og oppgradere eksisterende lekeplass medfører at de fire boligene med adkomst fra Grenaderveien ikke vil ligge innenfor 50 meter avstand til lekeplass, da terrengformasjoner i planområdet gjør det vanskelig å danne en trygg og sikker adkomst.

Privat uteoppholdsareal

Sandnes kommuneplan stiller krav om at for eneboliger bør hagedybden ikke være mindre enn 6 m og arealet ikke mindre enn 60 m² sammenhengende. Grunnet terrengformasjoner i området samt tomtens formasjon, er det vanskelig å få til minimum 6 meter hagedybde rundt hele boligene. Enkelte plasser er hagedybden noe under 6 meter, mens den andre plasser er opp mot 10 meter. Foreløpige skisser viser at boenhetene vil kunne få minst 60 m² sammenhengende hageareal mot sørvest, i tillegg til hageareal mot nord og øst. Det er derfor vurdert at planforslaget legger opp til gode private uteoppholdsarealer, selv om ikke 6 meter hagedybde er opprettholdt til enhver tid.

4.3.3 Adkomst

Eiendom 37/51 har i dag adkomst fra Kommandantveien. Planforslaget legger opp til at deler av Kommandantveien blir erstattet med boligtomter. Det er tilrettelagt for en ny adkomst for de fire nordliggende tomtene. Adkomsten ligger som en forlengelse av Grenanderveien, og vil også fungere som ny adkomstvei for eiendom 27/51 og 37/50. Bolig på Kommandantveien 72 vil benytte eksisterende adkomst. Den resterende tomten vil også få adkomst fra Kommandantveien.

4.3.4 Parkering

Planforslaget legger opp til større familieboliger. Det foreslås parkering på egen tomt.

4.3.5 Renovasjonsanlegg

Det er ikke lagt opp til renovasjonsanlegg i planforslaget. Eksisterende boenheter i området trekker dunkene sine et stykke ned i Grenanderveien og Kommandantveien for tømming. Det er tenkt at nye boenheter vil benytte samme løsning.

5 FORHOLDET TIL OVERORDNA PLANER

5.1 Sammenligning av planforslaget med føringer

	PLANFORSLAG	KOMMUNEPLAN	REGIONALPLAN
Arealformål (hovedformål)	Boligformål	Boligformål	-
Planområdets størrelse	5565,7 m ²	-	-
Utnyttelsesgrad (BRA, %-BRA)	Volumskisser: BRA: 1736 m ² % BRA: 32 %	Utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og stedskvaliteter vil være førende. Planområdet inngår i "øvrige områder", som er satt med en unyttelse på 60-100 % BRA.	
Utnyttelsesgrad (BYA, %-BYA)	Volumskisser: BYA: 1062,8 % BYA: 19 % Maks. 30 % BYA		-
Antall boenheter (Min-maks.)	6	-	-
Tetthet (Boenheter per dekar)	1,1 boenheter per. dekar	-	Utnyttelsen skal baseres på eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv.
Høyder (Etasjer og høyder over relevant nivå)	Avklares i planprosessen	-	Høyder skal baseres på eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv.
Garasje		Maks. BYA 50 m ² . Maks gesims: 3,0 m. Maks møne: 4,5m.	
Parkeringsdekning (sykkel)	Avklares i planprosessen	Individuell parkering: Min 4,0	Maks. 3 parkeringsplasser per bolig. Inkludert



		Felles parkering: Min 3,0	gjesteparkering.
Parkeringsdekning (bil)	2 parkeringsplasser per bolig.	Maks. 2 inkl. Gjesteparkering Gjesteparkering felles: 0,3 Gjesteparkering individuelt: 1,0	Maks. 1,8 parkeringsplasser for småhusbebyggelse, inkludert gjesteparkering.
Privat uteoppholdsareal	Avklares i planprosessen	Min. 60 m ² sammenhengende. 6 m hagedybde	-
Felles uteoppholdsareal	Avklares i planprosessen	Min. 30 m ² per boenhet	Min 30-50 m ² felles uteoppholdsareal per boenhet.
Solforhold	Avklares i planprosessen	For privat uteopphold skal det være sol på minimum 50 % av utearealet kl 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.	
Nærlekeplass (sand)	Avklares i planprosessen	Utløses ved 4 boenheter. Minimum 175 m ² . 50-meter fra bolig	Møteplass for alle. Utløses ved 4 boenheter. Min størrelse 150 m ² . 50–70-meter fra bolig.
Mobilitetsplan	Planområdet gir en BRA på over 1000. Utløser mobilitetsplan	Ved større enn 1.000 m ² BRA eller etableringer av virksomheter over 50 ansatte	
Blågrønnfaktor	Avklares i planprosessen	0,7	-

5.2 Oppsummering

Felles uteoppholdsareal

Kommuneplanen stiller krav om at det ved 4 boenheter utløser krav om nærlekeplass. Denne skal ligge minimum 50 meter fra bolig. Det er også krav til minst 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Grunnet terrengformasjonene i planområdet er det vanskelig å få til gode felles uteoppholdsareal og sandlek i planområdet. Eventuelle areal til uteoppholdsareal/sandlek vil være lite brukbart og av lav kvalitet. Det er derfor ønskelig å benytte eksisterende sandlekeplass sør i planområdet. Lekeplassen er forfalt og er lite brukt, og det er derfor nødvendig å oppgradere lekeplassen. Det er vurdert at det er mer hensiktsmessig å oppgradere eksisterende lekeplass fremfor å etablere ny i utfordrende terreng. De to sørliggende boligene vil ligge i underkant av 50 meter fra lekeplass. Ved å benytte og oppgradere eksisterende lekeplass medfører at de fire boligene med adkomst fra Grenaderveien ikke vil ligge innenfor 50 meter avstand til lekeplass, da terrengformasjoner i planområdet gjør det vanskelig å danne en trygg og sikker adkomst.

Privat uteoppholdsareal

Kommuneplanen stiller krav om at for eneboliger bør hagedybden ikke være mindre enn 6 m og arealet ikke mindre enn 60 m² sammenhengende. Grunnet terrengformasjoner i området samt tomtens formasjon, er det vanskelig å få til minimum 6 meter hagedybde rundt hele boligene. Enkelte plasser er hagedybden noe under 6 meter, mens den andre plasser er opp mot 10 meter. Foreløpige skisser viser at boenhetene vil kunne få minst 60 m² sammenhengende hageareal mot sørvest, i tillegg til hageareal mot nord og øst. Det er derfor vurdert at

planforslaget legger opp til gode private uteoppholdsarealer, selv om ikke 6 meter hagedybde er opprettholdt til enhver tid.

Utnyttelse

Kommuneplanen fastslår at utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og stedskvalitet vil være førende. Det står også at «Øvrige områder» skal ha en utnyttelse på mellom 60-100 % BRA. Foreløpige skisser viser at planområdet vil få en utnyttelse på omtrent 32 % BRA bolig. Planområdet ligger i et etablert boligområde med lav tetthet, og ligger ikke innenfor regionalt prioritert utviklingsområde eller langs viktige kollektivakser. Formålet med planen er å fortette innenfor et eksisterende boligfelt, hvor prosjektet tar hensyn til den eksisterende utnyttelsen, høyder og bebyggelsesstrukturer i boligfeltet. Det er derfor vurdert at planforslaget er i tråd med overordnet planer, hvor planområdet ifølge regionalplanen er et område hvor målet er å utvikle infill- prosjekter som kompletterer boligområdenes eksisterende form og strukturer. Utnyttelsen og høyder i slike områder skal baseres på eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv.

6 VIRKNINGER AV TILTAKET

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

Omgivelser og landskap

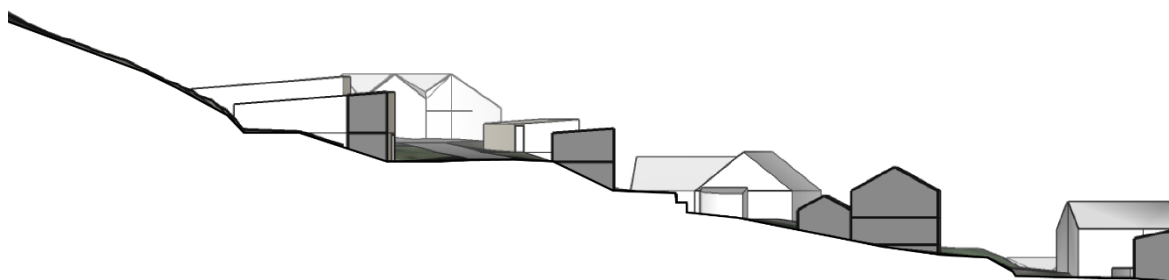
Planforslaget gjelder en fortetting innenfor eksisterende utbygd boligfelt, og planforslaget vil derfor være tilpasset omgivelsene og vil ikke fremstå som en kontrast i landskapet. Bygningene er tilpasset landskapet, og er trappet inn i terrenget for å unngå store skjæringer og terrenginngrep. Det er lagt vekt på å tilpasse planforslaget til omgivelsene og at boligene skal ha tilsvarende lik høyde som nærliggende boliger. Planlagt bebyggelse samsvarer med høyder og utnyttelse til omkringliggende bebyggelse og viderefører karakteren som allerede befinner seg i det eksisterende boligområde.



Figur 17 - Illustrasjon av planområdet og dens omgivelser.



Figur 18 - Illustrasjon av bygningenes tilpasning i landskapet



Figur 19 - Snitt



Figur 20 - Fjernvirkning av planforslaget

Trafikk og støy

Flere boliger vil medføre en beskjeden økning i trafikkbelastningen i Grenaderveien og Kommandantveien. Temaet vil bli nærmere vurdert i videre planarbeid.

Barn og unges interesser

Det er vurdert at planområdet er lite brukt av barn og unge.

Friluftsliv

Planområdet er ifølge temakart-Rogaland ikke kartlagt som et verdsatt friluftslivsområde. Et større område nord og nordvest er kartlagt som et viktig og svært viktig friluftslivsområde.



Figur 21 - Planområdet er ikke kartlagt som et verdsatt friluftslivsområde.

Naturmangfold

Det er ikke registrert viktig naturmangfold (arter og naturtyper) innenfor planområdet, jf. Kontroll av kartbaser på nettstedene Temakart Rogaland og Artsdatabanken, utført 08.09.2021. 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 08.09.2021. Det er heller ingen registrerte kulturminner i nærhet til planområdet.

Tetthet

Planområdet inngår i «etablerte boligområder med lav tetthet» i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Planområdet inngår i et eksisterende boligfelt med hovedsakelig etablerte eneboliger. Målet for slike områder er ifølge Regionalplanen å utvikle infill- prosjekter som kompletterer boligområdenes eksisterende form og strukturer. I tillegg er målet å ivareta kommunenes behov for vedlikeholdvekst i mindre tettsteder og eplehagefortetting i eldre boligfelt. Utnyttelsen og høyder i slike områder skal baseres på eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv. Det er vurdert at planforslaget er i tråd med overordnet plan, da planforslaget legger opp til 5 nye eneboliger som en fortetting innenfor eksisterende boligområde med lav tetthet. Planforslaget ivaretar bygningsstrukturen i det eksisterende boligområdet, hvor utnyttelsen og høyder er satt basert omliggende bebyggelser.

6.2 Aktuelle utredningstema

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

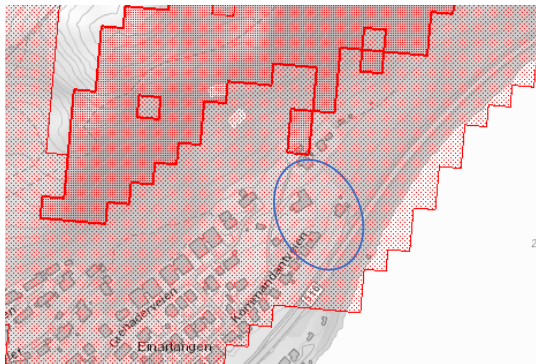
7 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

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

I følge atlas.nve.no ligger hele planområdet innenfor aktsomhetsområde for steinsprang. Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Planområdet ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare i kommuneplanens plankart.



Figur 22 - Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang.



Figur 23 - Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred.

Planområdet ligger ikke nedenfor marin grense. Ifølge Temakart-Rogaland ligger store deler av planområdet innenfor et avgrenset område registrert som «områder der det sjeldent kan finnes marin leire». Området er rangert med liten mulighet for marin leire. Området består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Kartet nedenfor viser området med liten mulighet for marin leire skravert med blått/hvitt.



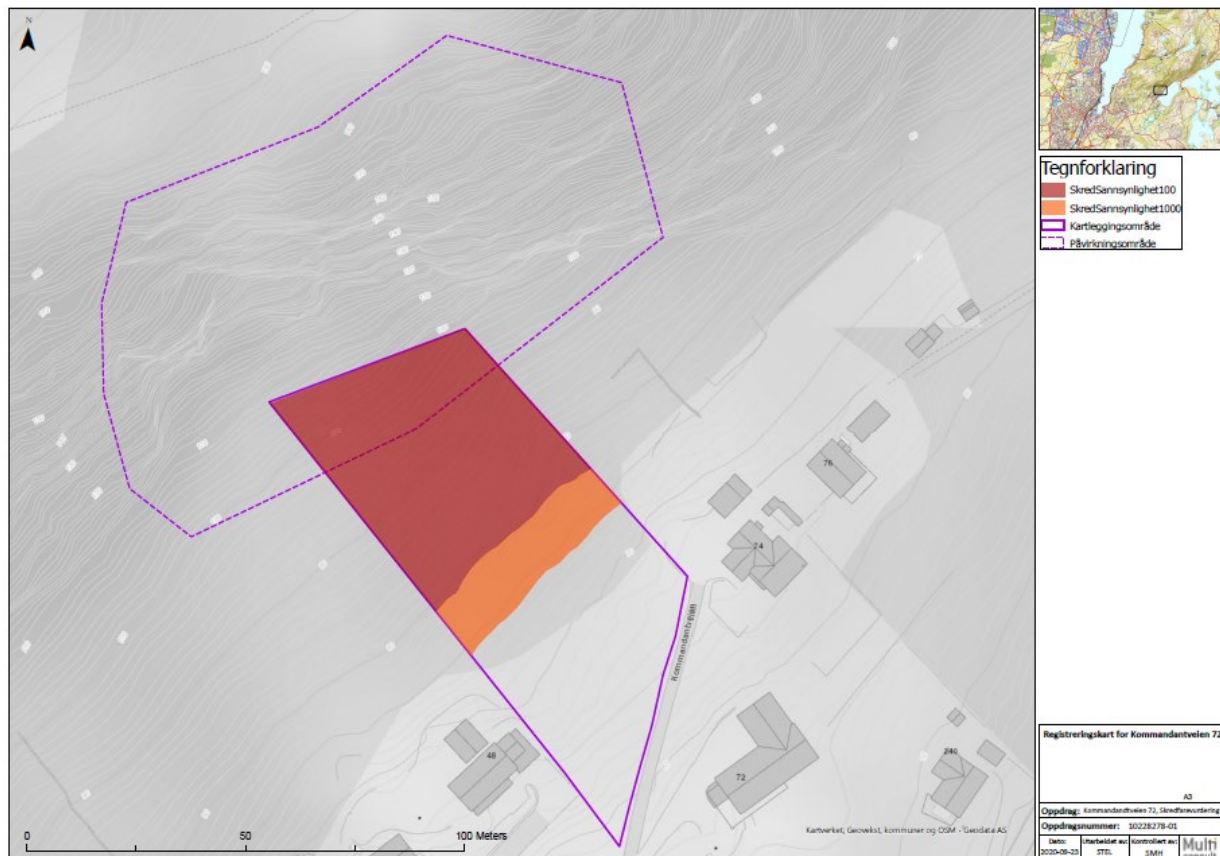
Figur 20 - Store deler av planområdet ligger innenfor et avgrenset område rangert med liten mulighet for marin leire.



I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en skredfarevurdering av området.

Rapporten konkluderer med at sannsynligheten for snø-, sørpe-, jord- og flomskred er *mindre enn* gjeldene krav i TEK17 basert på terrenghelning/topografi, grunnforhold, tidligere skredhendelser og klimatiske forhold.

Den årlige nominelle sannsynligheten for at steinsprang skal ramme øvre del av tomten er vurdert til å være *høyere enn* 1:1000, som er kravet for sikkerhetsklasse S2. Kartet nedenfor viser faresonekart som er vedlagt rapporten. Byggverk i sikkerhetsklasse S2 må plasseres utenfor rødt og oransje område i kartet. Rapporten legger frem at dersom det planlegges å bygge innenfor områdene med påvist skredfare må avbøtende tiltak utføres. Dersom tomten planlegges utbygd utenfor områdene markert med skredfare på faresonekartet er tiltak ikke nødvendig.



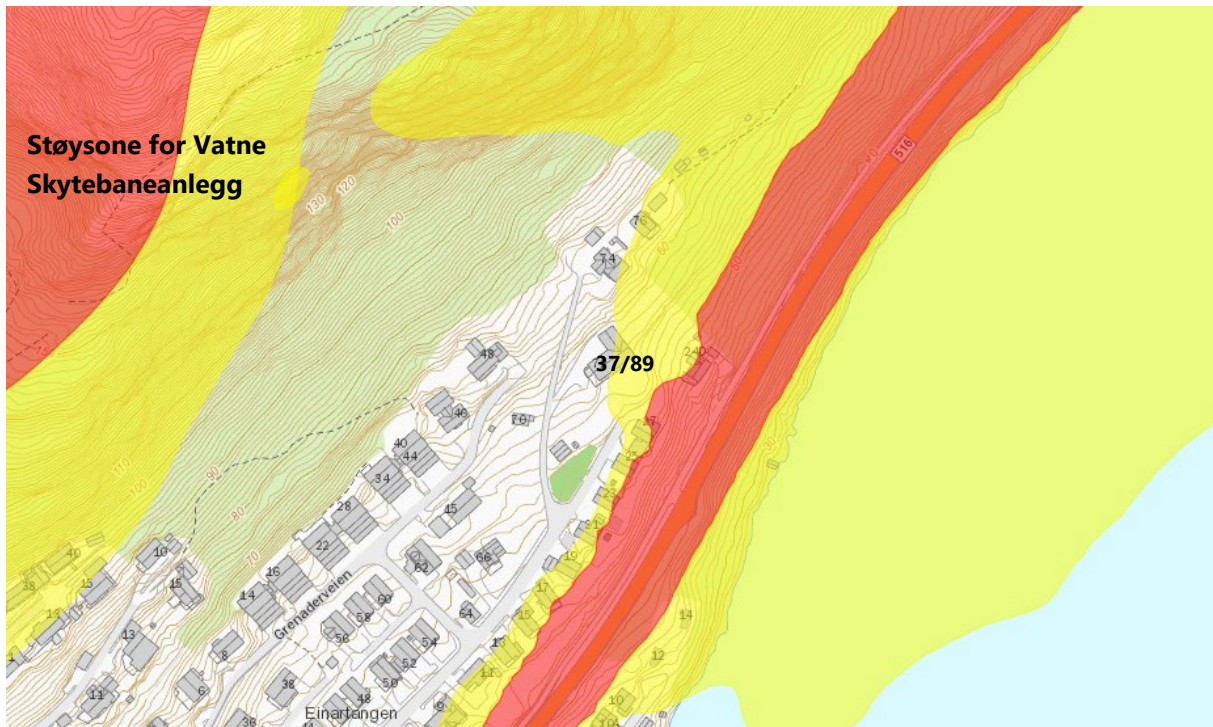
Figur 25- Faresonekart for steinsprang - Multiconsult

Planområdets avgrensning ligger nedenfor området markert med oransje i kartet som er vurdert til å ha en høyere sannsynlighet for steinsprang enn 1:1000. Planområdet ligger derfor ikke innenfor området med påvist skredfare, og det vil ikke være nødvendig med tiltak.

- Forurensing

Kartet nedenfor viser støynivåene fra vei og skytebane/øvelsesfelt i nærheten av planområdet. I følge Miljostatus.no og Temakart- Rogaland ligger ikke planområdet innenfor den kartlagte støysonen for Vatne Skytebaneanlegg. En mindre del av planområdet ligger innenfor gul støysone fra vei. Ingen av de nye boligene vil ligge innenfor den gule støysonen fra vei.

Hele planområdet ligger innenfor gul støysone iht. T-1442 i kommuneplanens plankart. Området har hensynssonenavn «H220» og dekker et større område.



Figur 26 - Utklipp fra Temakart-Rogaland. Støyforhold fra vei og skytebane/øvelsesfelt.

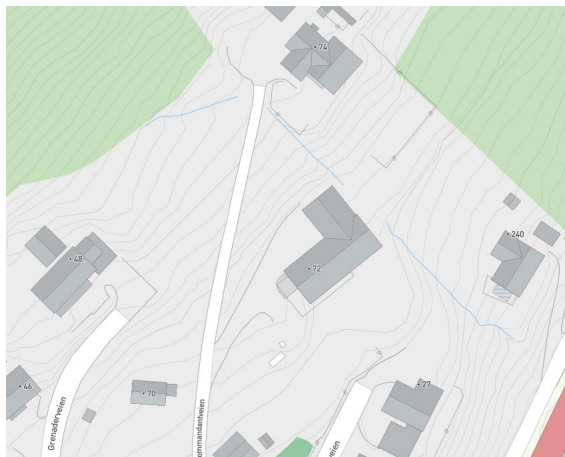
Området er ikke mer utsatt for luftforurensning enn andre tettsteder/byer. Det er ikke registrert luftforurensning som utløser spesielle tiltak, jf. kontroll av kartbaser på Miljøstatus utført 15.09.2021.

Det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet, jf. kontroll av kartbaser på Temakart Rogaland og Miljøstatus utført 15.09.2021

- Flom

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområdet for flom fra Dybingen. Det er mulig at området er utsatt for avrenning fra høyreliggende nedbørsfelt. Det er ved befaring registrert en mindre bekk som går gjennom planområdet. Figur 27 viser bekkens trasé ifølge kommunekart.no. Denne er ført gjennom kulvert under eksisterende vei til eiendom 37/51. Bekken følger eiendomsgrensen til 37/89, hvor den delvis er ført i kulvert og videre ned til Dybingen. Det er ikke erfart at bekken flommer over. Det er ved befaring registrert at bekken ikke følger trasé på figur 27, men følger eiendomsgrensen videre oppover som vist på figur 28. Traseen mot øst er en smal og eldre grøft som er gravd ut i forbindelse med frukttrær og drenering i sin tid. Grøften stopper brått, og har ikke en naturlig opprinnelse. Grøften er markert med stiplet blå på figur 28.

Det kan oppstå urban flom grunnet ekstrem nedbør, overvann og tette flater. Kommuneplanen har krav om at overvannshåndtering og alternative flomveier skal vises i VA-rammeplan som inngår i plandokumentasjonen. Temaet blir derfor vurdert nærmere i planprosessen.



Figur 27 – Bekkens trase vist på kartgrunnlag.



Figur 28 – Bekkens virkelige trase er markert med blått. Registrert grøft er markert med stiptet blå.



Figur 29 - Grøft



Figur 30 - Grøft



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

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.

9.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte

Følgende offentlige organer og andre interessenter anses som særlig relevante:

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

9.3 Medvirkningsprosess

Det forutsettes at det minimum legges opp til en medvirkningsprosess i tråd med kravene i plan og bygningsloven.

Behov for informasjonsmøter/møter med berørte parter og faginstanser skal vurderes fortløpende.

9.3.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Det varsles i en lokalavis. Planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig på Stav Arkitekter sin hjemmeside (www.stavark.no/plan202116) og på Sandnes kommune sin hjemmeside, under *Reguleringsplan under arbeid*.

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
- Planavgrensning
- Utnyttelsesgrad
- Konkrete føringer for felles uteoppholdsareal
- Renovasjonsløsning
- Kommunaltekniske anlegg av betydning
- Er det i orden om varsling av grunneiere og naboer, samt festere og ev. andre rettighetshavere i planområdet gjøres ved bruk av nabovarslingstjenesten til Norkart e-Torg (e-torg.no)?