

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

### Plan 202116 - Detaljregulering for gnr 37, bnr 89 - Vatne

---

Møtedato: 02.11.21

Deltakere fra forslagsstiller: Tor Ole Talgø

Deltakere fra plankonsulent: Irene R Kristiansen, Synnøve Haukland

Deltakere fra kommunen: Ole Andreas Rosland, Eva Gomez.

#### KONTAKTINFORMASJON (navn, e-post, telefon)

Hovedsaksbehandler: Ole Rosland, [ole.andreas.gunnarshaug.rosland@sandnes.kommune.no](mailto:ole.andreas.gunnarshaug.rosland@sandnes.kommune.no), mobil 940 74 171

Sidesaksbehandler: Eva Gomez, [eva.gomez.domingo@sandnes.kommune.no](mailto:eva.gomez.domingo@sandnes.kommune.no)

Plankonsulent: Irene R Kristiansen [irene@stavark.no](mailto:irene@stavark.no) mobil 92639220, Synnøve Haukland, [synnove@stavark.no](mailto:synnove@stavark.no), mobil 930 53 861

Forslagsstiller: Tor Ole Talgø, [torole@gmv.as](mailto:torole@gmv.as), mobil 91662771

#### Beskrivelse av planområdet

Gnr/ bnr: 37/89

Adresse: Kommandantveien 72

Størrelse: 4888,4 m<sup>2</sup>

#### Beskrivelse av planidé (*bebyggelsestype, utnyttelsesgrad*)

Formålet med planen er en fortetting innenfor eksisterende byggefelt. Planen legger opp til 5 nye boliger. Eksisterende bolig beholdes. Intensjon er å skape attraktive familieboliger i et etablert boligområde. De planlegges boliger med 2 etasjer. Eiendommen er preget av fallende terreng (faller ca. 21meter på 93m).

#### Aktuelle problemstillinger

- Det er ikke vist atkomstvei til eksisterende boliger og særligst foreslått ny bolig. Her bør det vurderes dersom det er mulig å bruke eksisterende Kommandantvei sør for plangrense til atkomst og unngår da at de to boligene i midten ikke blir inneklemt mellom to veier.
- Skredfare.
- Brukbarhet av boligens uteoppholdsareal pga bratt eiendommen.
- Bevaring av eksisterende bekk kommer i konflikt med det nordligste bolig.
- Håndtering av renovasjon

- Overvannshåndtering
- Støy\_ Det begrenses til eksisterende bolig iht. KP.
- 

## **OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET**

Digitalt materiale vil bli tilsendt ved bestilling av startpakke.

### **Kommuneplan for Sandnes 2019-2035**

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse, ligger innenfor gul støysone iht. T-1442 (H220) og hensynssone for ras- og skredfare.

Retningslinjer utnyttelsesgrad: planområdet inngår i «øvrige områder» med en utnyttelse på 60-100 % BRA.

---

### **Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet er ikke regulert.

### **Tilgrensende reguleringsplaner**

*Plan 97144 - Reguleringsplan for området øst for Grenaderveien og Kommandantveien på Vatne, planen ligger sør og vest for planområdet og er regulert til boliger og lek.*

Plan 2003127 - «Reguleringsplan for gnr. 37, bnr. 50 m.fk., Vatne» Planen ligger sør og øst for planområdet og er regulert til

---

### **Fylkesdelplaner/Regionalplaner**

#### [Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke](#)

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 verdiskapingen, reduserer klimagassutslippet, sikrer natur og kulturverdier og gir høy livskvalitet»

Planområdet inngår i «etablerte boligområder med lav tetthet» i tabell for stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet. I planforslaget er målet å utvikle infill- prosjekter som kompletterer boligområdenes eksisterende form og strukturer.

### **Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser**

Planarbeidet berører ikke nasjonale plandokumenter. Rikspolitiske retningslinjer ligger likevel til grunn for planleggingen i området

---

## **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

Planforslaget gjelder en fortetting innenfor eksisterende eiendommen. Terreng er vesentlig kupert. Bygningene foreslås trappet inn i terrenget for å unngå store skjæringer og terrenginngrep. Terrengbearbeiding må avklares i planen.

Det ligger en bekk i den nordlige del av eiendommen som renner ned langs eksisterende bolig (øst-fasade). Bekker og våte drag er viktige for biologisk mangfold og må ivaretas i planprosessen. Forhold til vannressursloven og rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag må avklares.

*Viser til KP angående bekker 1.9*

*d) Åpning/lukking av bekker og elver*

*Elver og bekker skal ikke lukkes. Det kan vurderes unntak for korte strekk. I planer som berører allerede lukkede bekker eller sterkt påvirkede vassdrag skal muligheten for gjenåpning vurderes.*

- Naturmiljø

Det er flere registreringer av naturmangfold i området. Det bør vurderes reguleringsformål eller hensynssone som sikrer bevaring av vegetasjon i øvre del av planområdet. Det må redegjøres for hagerømling i planbeskrivelsen.

Bekk gjennom området må bevares

- Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet.

- Forurensning/støy, luft, tomtegrunn

Planområde ligger innenfor gul støysone iht. T-1442 (H220). Den rammer i stor grad kun eksisterende bolig. Støyrapport må bearbeides?

- Vann og avløp

Det vil være krav om tilkobling til offentlig nett. Kommunal vannledning ligger sør for planområdet i enden av veien. Den må brukes for tilkobling. Det ser ut til at det ble lagt ut stikk vann VL110 PVC ut av endekum. Det brukes hverken PVC eller 110mm rør som kommunale ledninger i dag. Vi må vurdere hva som må gjøres her.

### Vannforsyning

Tilstrekkelig vann for brannvannsdekning må avklares i plan.

### Overvann

Overvann skal håndteres på egen tomt, iht. kommuneplanbestemmelser og VA-rammeplan. Normalt gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Overvannshåndtering er ekstra viktig på grunn av det bratt terreng. Det må ses på

vannmengde fra terrenget over som vil påvirke planområde.

### Spillvann

Kapasiteten i området må undersøkes i forbindelse med utarbeidelse av VA-rammeplan.

- Kvikkleire – marin grense  
Planområdet ligger ikke innenfor marin grense.

## **Samfunn**

- Friluftsliv/grønne interesser  
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.
- Barn og unges interesser i planområdet  
Planforslaget foreslår etablering av lekeplass på ca. 262m<sup>2</sup> i den nordlige del av eiendommen. Dette området kommer i konflikt med bakk, har dårlig tilgjengelig het og stor helling. Byplan stiller derfor spørsmål ved om oppgradering av eksisterende lekeplass (per i dag anses å være lite i bruk) sør for planområdet er mer hensiktsmessig framfor å etablere en nye. Dette vil medføre at krav i KP om maksimum 50 meter avstand til lekeplass kan ikke oppfylles. Omtalt etablert lekeplass er eid av kommunen og hører til plan 971444 - Reguleringsplan for området øst for Grenaderveien og Kommandantveien på Vatne, vedtatt i 1999, med total 10 boliger. Det vil være naturlig at arealet overføres fra kommunen til velforening når ny planen realiseres, dersom den blir en del av planforslaget

Dersom eksisterende lekeplass oppgraderes, må det sikres god forbindelse fra nord til lekeplassen. Størrelsen på lekeplassen tilsier at den kan ha kvartalslekefunksjoner. Opparbeidingskravet vil være mer enn for sandlek og følge det kommunale kravet (5 lekeapparater). Det bør ses på bevaring av vegetasjon på lekearealet. SK (Prosjekt og avtaler) sjekker gamle avtaler vedr. tilgang på lekeareal. Alternativt må søker avklare sambruk med naboene. Det må sikres god adkomst til lekearealet fra nord og sørsiden. Det må også avklares overtakelse av lekeplassen til detaljplanen.

- Transport  
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 nærliggende tomtene. Adkomsten ligger som en forlengelse av Grenaderveien, og vil også fungere som ny adkomstvei for eiendom 27/51. Eiendom 37/89 vil benytte eksisterende adkomst fra Kommandantveien. Den resterende tomten vil også få adkomst fra Kommandantveien. De to boliger i midten av planforslaget vil bli innklemt mellom to veier. Det bør forsøkes å etablere atkomst fra sør for eksisterende bolig og planlagt nabobolig, slik eksisterende vei midt i planområde kan fjernes.

Det er viktig å sikre tilfredsstillende avstand mellom byggegrense og veg. Løsning for manøvrering i enden av veg må avklares. Visst løsning vil være i konflikt med bekk.

- Parkering

Det foreslås parkering i egen tomt. Iht. KP tillates det maks 2 parkeringsplasser per bolig inkludert gjesteparkering.

- Estetikk

Planlagt bebyggelse samsvarer med høyder og fotavtrykk til omkringliggende bebyggelse og viderefører karakteren som allerede befinner seg i det eksisterende boligområde. Område er preget av saltak hus, samtidig foreslås i planforslaget flattak i 4 av de 5 planlagte boliger. Byplan stiller spørsmål dersom bruk av saltak vil være en bedre tilpasning til eksisterende boligbebyggelse.

Det bør etterstrebtes å følge kravene til minste uteoppholdsareal, samt tilrettelegge for grønne uteområder som gir økt trivsel. Vegetasjon kan med fordel benyttes til soneinndeling/ skjerming og miljøskapning.

Foreslått utnyttelse er vesentlig høyere enn eksisterende bebyggelse. Volum og tilpassing til eksisterende bebyggelse må dokumenteres. Byplan ønsker å gi innspill i skissefasen.

- Privat uteoppholdsareal

Kommuneplanen stiller krav om størrelse og dybde på hager. Dette for på sikre brukbarhet. Dersom hagearealet må legges i flere plan, eller det er stor helling, må det sikres større hageareal for at boligene skal ha et funksjonelt uteoppholdsareal. Det må dokumenteres solkrav om henhold til rammer i kommuneplanen. Eventuelt kan takterrasser vurderes.

- Boligosial handlingsplan.

Iht. til handlingsplan skal boliger og nærmiljø være av god kvalitet, samt opprettholde en trygg og god bosituasjon.

- Folkehelse

Viser til KP 1.7\_ Sjekkliste for forebygging av kriminalitet i utbyggingsområder skal legges til grunn for detaljplanleggingen.

- Samfunnssikkerhet

Planområdet ligger innenfor skredfare i KP. Det er utarbeidet skredfarevurdering rapport og følgende skredtyper er utredet: steinsprang, steinskred, snøskred, jordskred, flomskred og sørpeskred. Rapport tilsier at dersom det planlegges å bygge innenfor områdene med påvist skredfare må avbøtende tiltak utføres. Geotekniske undersøkelser er viktig mtp. rasfare. Det er registrert ustabil byggegrunn ned mot Grunningen. Dette forholdet må omtalers og vurderes i plandokumentene.

- Annet (*spesifiser*):

## **MEDVIRKNING**

Det forutsettes at det minimum legges opp til en medvirkningsprosess i tråd med kravene i plan og bygningsloven. Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal ligge med varsel om oppstart av planarbeid.

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

## **PLANAUGRENSNING OG BYGGEGRENSER**

Dersom å oppgradere tilgrensende lekeplass sør for planområde framfor å etablere ny lekeplass innenfor planforslag anses som hensiktsmessige må plangrense utvides.

Det må gjøres en grenseoppmåling ifm. usikker eiendomsgrense mot 37/138, 37/51 og 37/38.

## **REKKEFØLGEKRAV**

Disse vil sikres i bestemmelser.

## **ILLUSTRASJONER**

3D-modell utarbeides og skal vise maksimal utnyttelse iht. forslag. Sol- og skyggeanalyse baseres på eksisterende vegetasjon. Illustrasjoner av bebyggelsen må vise fjernvirkning og forhold til omgivelser, fra relevante perspektiver.

Dette i tillegg til hva som fremgår av krav i Startpakken.

## **KRAV OM KONSEKVENsutREDNING**

Forslagsstiller vurderer at planforslaget ikke utløser krav om KU iht. Forskrift om konsekvensutredning. Reguleringsplanen vil være i tråd med gjeldene kommuneplan, hvor området er avsatt til boligbebyggelse.

Byplan vurderer at planforslaget vil være i samsvar med gjeldende kommune og inneholder ikke tiltak nevnt i forskrift om konsekvensutredning, vedlegg I eller II – og skal derfor ikke konsekvensutredes.

## **UTBYGGINGSAVTALE**

Det kan ved varsling om oppstart opplyses om at forhandling om utbyggingsavtale innledes hvis behov.

## **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 21/14181 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: Brødene talgø..... org.nr.: 924544848.....

## **KONKLUSJON**

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som reguleringsplan/-endring.
- Startpakke bestilles av konsulent på postmottak@sandnes.kommune.no
- Startpakke bestilles på oppstartsmøtet.

Sandnes, dato 02.11.2021.....

Referent: Eva Gomez

Oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering, og saken forutsettes godt opplyst før møtet finner sted. Alle vurderinger fra byplanavdelingen 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.