Vår ref.:

**REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE  
(Plan 202201 – Detaljregulering for gnr 69 bnr 359 – Alveveien 8, Lura)**

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Møtedato: 31.01.2022

Deltakere fra forslagsstiller: Øyvind Brakstad (Alveveien AS)

Deltakere fra plankonsulent: Pål V. Dannevig (Stav Arkitekter AS)

Deltakere fra kommunen: Hiba Saeed Idris, Marit Mong Søreng (Byplan, Sandnes kommune)

**KONTAKTINFORMASJON**

Hovedsaksbehandler: Hiba Saeed Idris

[hiba.saeed.idris@sandnes.kommune.no](mailto:hiba.saeed.idris@sandnes.kommune.no)

51335633

Sidesaksbehandler: Marit Mong Søreng

[marit.mong.soreng@sandnes.kommune.no](mailto:marit.mong.soreng@sandnes.kommune.no)

51335124

Plankonsulent: Pål. V Dannevig

[paal@stavark.no](mailto:paal@stavark.no)

47264477

Forslagsstiller: Øyvind Brakstad

[Oyvind.brakstad@boligpartner.no](mailto:Oyvind.brakstad@boligpartner.no)

46929399

**Beskrivelse av planområdet**

Gnr/ bnr.: 69/359

Adresse: Alveveien 8

Størrelse: ca. 5,6 daa

Planområdet ligger sentralt plassert på Myklaberg i Lura bydel mellom Alveveien i vest og Bukkene Brusesvei i øst. Planområdet ligger innenfor byutviklingsaksen Sandnes-Stavanger hvor det er etablert Bussvei i Forussletta.

Planområdet omkranset av eneboligområde. I dag består området hovedsakelig av lave drivhus, hvor det tidligere har vært gartnerivirksomhet. I tillegg er det en landbrukseiendom og to boliger på eiendommen.

**Beskrivelse av planidé**

Fra planinitiativet:

*Planområdet ønskes regulert til bolig.*

Planområdet er i kommuneplan avsatt til boligformål. Boligområdet ligger innenfor 500 meters avstand til høyverdig kollektivtrasé i kommuneplan for Sandnes kommune. Utbyggingen skal sees i sammenheng med omkringliggende bebyggelse.

Planen legger til rette for 17-24 boenheter (52-68%BRA). Planområdet er omtalt med en utnyttelse på 3,3-4,5 bolig per dekar. Boligbebyggelsen planlegges som småhusbebyggelse i 2-3 etasjer. Felles uteoppholdsareal foreslås plasseres sentralt i planområdet. Adkomst til planområdet vil være fra Alveveien via Myklabergveien. Det skal sikres veirett til eksisterende bolig i planområdet.

Det foreligger en relativt ny reguleringsplan for området (plan 201709), som ble vedtatt i 2018. På grunn av størrelsen og kostnaden på nedgravd parkeringsanlegg har de hatt utfordring med å realisere gjeldende plan. I planforslaget planlegges parkering på bakkenivå med en kombinasjon av felles- og individuell parkering.

**Aktuelle problemstillinger**

*Boligtetthet*: Krav ifm. Bytutviklingsaksen, tilpasning til eks. bebyggelse og landskap.

*Felles uteoppholdsareal/ lekeplass*: Sikre tilgang ifm. drift og vedlikehold, krav om nærlekeplass, størrelse på areal per boenhet.

*Shared space:* Avstand til nabotomter/bygg, avstandskrav VA, tilkomst brann/drift/vedlikeholdskjøretøy, motvirke grått areal.

*Parkering:* Krav om fellesparkering innenfor sone 2 langs Bussveien.

*Adkomst:* Sikre god og trafikksikker adkomst mot Alveveien.

*VA- ledninger*: Kapasitet på ledningsnett spillvann, åpne overvannsløsninger.

*Renovasjon*: Nedgravd eller tradisjonelle søppeldunker, manøvrering ifm. renovasjonskjøretøy.

*Stedstilpasning*: Planområdets kontekst i eksisterende byform og fjernvirkning

* + Skalatilpasning til eksisterende bebyggelse
  + Sol/skyggevirkninger
  + Sikre gode forbindelser mot viktige friluftsområder/grønnkorridorer
  + Gode overganger mot tilgrensende arealer

*Grunnforhold*: Trolig tykk morene, ligger under marin grense, liten mulighet for marin leire

**OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET**

Digitalt materiale vil bli tilsendt ved bestilling av startpakke.

**Kommuneplan**

[Kommuneplan for Sandnes 2019-2035](https://www.sandnes.kommune.no/teknisk-og-eiendom/kommuneplanlegging/kommuneplan-2019-2035/)

Samfunnsdelen gir overordnede føringer og mål for samfunnsutvikling i Sandnes de neste 15 årene og hvordan kommunen som organisasjon skal bidra til måloppnåelse.

Planområdet er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.

Utdrag av aktuelle krav i kommuneplanen:

* I byutviklingsaksen vist i temakartet- Prioriterte byutviklingsområde bør utnyttelse være mellom 70-180% BRA.
* Krav til 30m2 felles uteoppholdsareal per boenhet.
* Iht. krav til privat uteoppholdsareal for eneboliger og sammenbygde småhus/rekkehus bør hagedybden ikke være mindre enn 6m og areal ikke mindre enn 60 m2 sammenhengende.
* Det skal være sol på minimum 50% av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.
* Krav til nærlekeplass på minimum 175 m2.
* Bilparkering per boenhet: Sone 2 Bussvei: Maks 1,0 inkl. gjesteparkering. Gjesteparkering felles 0,3
* Sykkelparkering per boenheter: Sone 2 Bussvei: Individuell parkering min. 4,0 og felles parkering min. 3,0.
* Blågrønn faktor 0,7

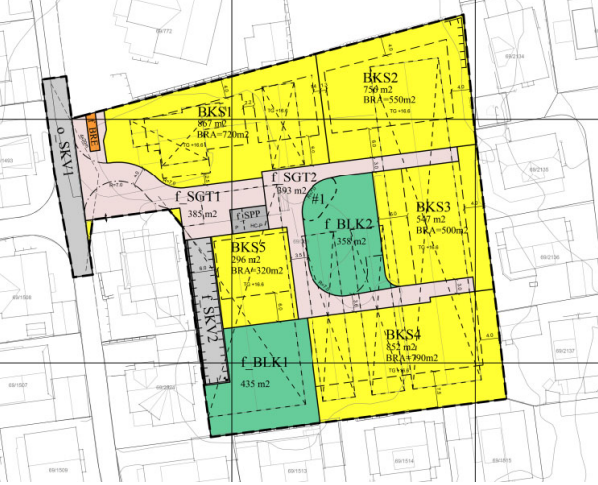
**Klima- og miljøplan for Sandnes kommune 2020-2025**

[Klima- og miljøplan for Sandnes kommune 2020-2025](https://www.sandnes.kommune.no/teknisk-og-eiendom/kommuneplanlegging/klima--og-miljoplan/)

Klima- og miljøplanen samler kommunens politikk og prioriteringer innenfor klima, energi og miljø i én felles plan.

**Gjeldende reguleringsplaner**

Gjeldende reguleringsplan for området er Plan 201709 - Detaljregulering for gnr. 69 bnr. 359, Alveveien, Lura- Lu10. Planen ble vedtatt i 10.09.2018. Planens formål er å legge til rette for boliger i form av rekkehus, firemannsboliger og tomannsboliger med tilhørende uteområder og nedgrav parkeringsanlegg.



**Tilgrensende reguleringsplaner**

Reguleringsplan for Nordre Lura – Stora Myklaberget (Plan 79124) omkranser planområdet.

**Pågående planarbeid** (konsulent/kontaktperson)

Rett vest for planområdet er det en pågående kommunedelplan for IKDP – Forus (plan 2015116).

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Fylkesdelplaner/Regionalplaner**

[Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke](https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/areal-og-samferdsel/areal/regionalplan-for-jaren-og-sore-ryfylke/)

Regionalplanen angir felles rammer og regional politikk for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging i regionen.

[Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040](https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/areal-og-samferdsel/areal/regionalplan-for-massehandtering-pa-jaren-2018-2040/)

[Jordvernstrategi for matfylket Rogaland](https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/areal-og-samferdsel/areal/jordvernstrategi-for-matfylket-rogaland/)

**Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser**

* Barn og unges interesser i planleggingen
* Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
* Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Annet**

* [Lura bydelsrapport - kulturmiljø](https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/kulturminner/bydelsrapporter/lura-bydelsrapport-kulturmiljo-150620.pdf)

**VIKTIGE UTREDNINGSTEMA I PLANARBEIDET**

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

**Miljø**

* **Landskap**

Planområdet ligger på en flat tomt omkranset av småhusbebyggelse. Planområdet ligger noe lavere enn omkringliggende terreng, og ligger på ca. kote 16. Grenser ikke mot særlig vegetasjon.

* **Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ingen kulturminner innenfor planområdet. Mot øst, på Litla Myklaberget er det i Askeladden registrert flere enkeltminner og lokaliteter med sikringssone. I planområdets tilgrensning mot nordøst ligger en reetablert steingard. En bør i planarbeidet forsøke å bevare denne. Dersom det er aktuelt med murer bør disse utføres i stein for å sikre god stedstilpasning.

Et bilde som inneholder kart

Automatisk generert beskrivelse

Figur 1:Utsnitt fra kulturminneregisteret for Sandnes kommune, med registrering av enkeltminne og lokaliteter.

* **Forurensning/støy, luft, tomtegrunn**   
  Planområdet er ikke støyutsatt. Området ligger under marin grense. Geotekniske forhold må være kartlagt før bygging. Eksisterende støyrapport kan brukes forutsatt at det nye plangrepet har samme virkning som forrige plangrep. Hvis ikke må støyrapporten revideres for å tilpasses denne plansaken.
* **Vann og avløp**

Nord i planområdet ligger en vannledning med dimensjon 50. Nytt VA-anlegg bør reguleres som privat og samme avstandskrav som offentlige vannledninger (4m). Ledningskapasiteten for spillvann er allerede i dag overbelastes nedstrøms og bør vies stor oppmerksomhet i planprosessen. Kapasiteten for overvann bør ikke være problematisk ift. dagens ledningsnett. Overvann skal fortrinnsvis løses gjennom åpne løsninger. Brannvannsdekningen i området er mangelfull i dag og må løses i planen. Eksisterende VA- rammeplan kan brukes, men det er viktig å se om de overnevnte problemstillingene har blitt løst, hvis ikke så skal det vurderes på nytt. VA- rammeplan skal oppdateres i henhold til foreslått planforslag.

**Samfunn**

* **Barn og unges interesser i planområdet**

Det finnes en eksisterende kvartalslekeplass kort avstand fra planområdet. Planområdet må uansett inneholde en nærlekeplass med minimum 3 lekeutstyr og sandkasse iht. krav i kommuneplan. Nærlekeplassen kan med fordel være tilrettelagt for både små og mellomstore barn. En bør sikre adkomst for drifts-/vedlikeholdskjøretøy til felles uteoppholdsareal/lekeplass, gjennom fortau med 3m bredde. Trygg skolevei må dokumenteres. Alveveien er registrert som bydelsrute for sykkel og det bør sikres trafikksikker kryssutforming mellom planområdet og veien.

* **Transport**

I kryss mot Alveveien er det ønskelig med et X-kryss. Det må utføres en trafikkanalyse ifm. reguleringsplanen. Det må også utarbeides en mobilitetsplan som synliggjør blant annet kobling mot kollektivtransport og adkomstforhold. Dersom det skal anlegges gatetun må en gjøre grep som sikrer at dette arealet ikke fremstår som grått, men har innslag av grønt. Gatetun bør reguleres som privat. Renovasjon skal være nedgravd ved etablering av 20 boenheter eller mer.

* **Parkering**

Planområdet ligger innenfor sone 2 Bussvei og innenfor byutviklingsaksen, og har dermed krav om samlet parkering i fellesanlegg. Parkeringskrav innenfor denne sonen er maks 1,0 parkeringsplass per boenhet, inkl. gjesteparkering og maks 0,3 gjesteparkering felles. Sykkelparkering per boenhet er min. 4 stk. individuelle parkeringer og min. 3 stk. fellesparkeringer.

* **Estetikk**

Ved utforming av byrom og bygninger skal sammenhengen med omkringliggende bebyggelse, landskap, byens historiske strukturer og kulturminner ivaretas. Tilpasning til eksisterende bebyggelse står sentralt. Avstander mot nabotomter må blant annet vurderes ut ifra tiltakets skyggevirkning på nabotomter.

* **Boligsosial handlingsplan**Det bør legges til rette for variasjon i boligtyper og størrelser, slik at også mindre husholdninger kan etablere seg i området. Ettersom planområdet ligger innenfor byutviklingsaksen, er det krav om utnyttelsesgrad på 70-180% BRA iht. kommuneplanen. Plangrepet bør sikre en god balanse mellom utnyttelse, stedstilpasning og bokvalitet.
* **Folkehelse**Felles uteoppholdsareal og lekeplass skal ha universell utforming og utformes som en møteplass for alle. Felles uteoppholdsareal kan med fordel fremstå som et grønt areal med gode oppholdsmuligheter i ulike soner.
* **Samfunnssikkerhet**

ROS-analyse skal utarbeides iht. kommunens krav. Dersom det er allerede dokumentert i gjeldende plan, kan denne tas i bruk.

På grunn av at det har vært gartnerivirksomhet på eiendommen i mange år er det grunn til å tro at det kan finnes forurensninger i grunnen.

Det må derfor utføres miljøtekniske undersøkelser av grunnen på hele det aktuelle området.

Dersom det finnes forurensninger over Forurensningsforskriftens normverdier, så skal det lages en Tiltaksplan som skal være godkjent av kommunens forurensningsmyndighet (Klima Vann og Miljø) før gravearbeider kan igangsettes.

Hjemmel for slikt krav er Forurensningsforskriften del 1 kapittel 2 «opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider».

**MEDVIRKNING**

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal ligge med varsel om oppstart av planarbeid. Plankonsulent og forslagsstiller inviterer grunneiere til informasjonsmøte før planen går til 1. gangs behandling.

**PLANAVGRENSNING OG BYGGEGRENSER**

Det kan bli behov for å utvide planområdet ut mot Alveveien for å ivareta kryssløsninger, frisikt og lignende.

**REKKEFØLGEKRAV**

*Fra gjeldende plan:*

Sandlekeplasser, gatetun og annet uteoppholdsareal.

Skolekapasitet

Trafikksikringstiltak

Planer for massehåndtering

Spillvannsledning

**ILLUSTRASJONER**

Snitt og fasadeoppriss skal vise maks utnyttelse i planlagt prosjekt, sett i sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Ved behov skal det utarbeides illustrasjoner og 3D-modell som forklarer tiltaket og dokumenterer nær- og fjernvirkning av tiltaket, samt tilpasning til eksisterende terreng.

**KRAV OM KONSEKVENSUTREDNING**

Det er ikke krav om KU, da tiltaket er utredet på kommuneplannivå.

**UTBYGGINGSAVTALE**

Varsles ved planoppstart.

**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 21/17312 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: Alveveien AS org.nr.: 927899647

**KONKLUSJON**

* Planarbeidet antas å kunne fremmes som reguleringsplan.
* Startpakke bestilles av konsulent på [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no) eller bestille selv ved å gå til denne [linken](https://sandnes.e-torg.no/tilpass/NK1108005).

Sandnes, 02.02.2022

Referent: Hiba Saeed Idris

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.