

## **REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE**

### **Plan 202014\_ Detaljregulering for Sportsveien 25, Gnr. 38 bnr.486, Hana**

---

Møtedato: 30.11.20

Deltakere fra forslagsstiller: Kjell Ove Sunde \_ Opteo AS

Deltakere fra plankonsulent: Marie Mjaaland\_ Prosjektil Areal AS

Deltakere fra kommunen: Arne Lea, Eva Gomez\_ Plan

#### **KONTAKTINFORMASJON**

Hovedsaksbehandler: [eva.gomez@sandnes.kommune.no](mailto:eva.gomez@sandnes.kommune.no)

Sidesaksbehandler: [arne.lea@sandnes.kommune.no](mailto:arne.lea@sandnes.kommune.no)

Plankonsulent: [marie.mjaaland@prosjektil.no](mailto:marie.mjaaland@prosjektil.no)

Forslagsstiller: [kjell@opteo.no](mailto:kjell@opteo.no)

#### **Beskrivelse av planområdet**

Planområdet med adresse Sportsveien 25 er på ca. 2,3 daa, og ligger i Hana bydel i Sandnes kommune, omkring 1,2 km nordøst for Sandnes sentrum. Den omfatter gnr/bnr. 38/486 og en del av 38/1557. På eiendommen står det i dag en enebolig med uthus.

Planområdet er i gjeldende plan regulert til boligformål. Planområdet ligger sørøst for Rovikfjellet.

#### **Beskrivelse av planidé**

I planforslaget legges det opp til 16 boenheter, fordelt på tre firemannsboliger, og to vertikale tomannsboliger. Felles uteoppholdsareal og lekeplass får en sentral beliggenhet i planområdet. Det planlegges to atkomster til planområder fra Sportsveien. Parkeringskrav løses i et parkeringsanlegg i sokkeletasje. Bebyggelsen planlegges med inntil to etasjer pluss sokkeletasje som vil bli liggende under bakken pga. skrånende terreng.

Det legges opp til en utnyttelsesgrad på ca. 50% BRA, og %-BYA på ca. 30%.

#### **Aktuelle problemstillinger**

Plankonsulenter ønsker å få diskutert på oppstartsmøte følgende:

- Krav til planleveranse og dokumentasjon
- Fremdrift og videre møter

Sandnes Kommune ser som relevante temaer:

- Antall boenheter
- Solforhold iht. antall boenheter/MUO
- Universell utforming
- Atkomstvei
- Flomveier

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

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

Regulert til boligbebyggelse.

1.15 Krav til minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl § 11- 9, pkt. 5)

Det kreves 30m<sup>2</sup> per boenhet

### Temakart:

- Parkering sone 2: Beboerparkering: maks 1,0 inkl. gjesteparkering
- Hensynsone H190\_1 Prioriterte byutviklingsområder (Retningslinje: utnyttelsen mellom 70- 180 % BRA).
- Støy fra skytebane

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

---

### **Gjeldende reguleringsplaner**

Plan ID 5901-08 \_Endret regulering for et område på Hana mellom Sportsveien, Idrettsveien og Frøyerveien. Ikrafttredelsesdato 13.05.1974

---

### **Fylkesdelplaner/Regionalplaner**

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

---

### **Annet**

- Mulighetsstudie Hana – Alexandria Algard
- Barnetråkk

## **VIKTIGE UTREDNINGSTEMA I PLANARBEIDET**

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

### **Miljø**

- Landskap (*natur-, kulturlandskap, hoveddrag*)  
Rovikfjellet og området rundt Hana stadion ligger rett nord for planområdet, og er registrert som friluftsområde med svært høy verdi.
- Kulturminner og kulturmiljø  
Det finnes ingen registrerte kulturminner innenfor området. Nærmeste kulturminne er noen boliger i sveitserstil fra tidlig 1900-tallet ved Skippergata omkring 160 meter sør for planområdet.
- Forurensning/støy, luft, tomtegrunn  
Radonnivå angis i henhold til NGUs radonkart som moderat til lav.
- Vann og avløp  
Det må tas hensyn til eksisterende VA-infrastruktur i grunnen. Det må innleveres rammeplan for VA. Overvannshåndtering skal være i tråd med KP.
- Kvikkleire – marin grense  
Planområdet ligger på kote +55 til 63, og er ikke flom- eller rasutsatt. Området ligger over marin grense med liten mulighet for marin leire.

## Naturressurser (landbruk, fiske, grunnvann og mineralressurser)

- Massehåndtering: Det vil utarbeides massehåndteringsplan i tråd med KP i planbeskrivelse.

## Samfunn

- Barn og unges interesser i planområdet  
Eventuelle eksisterende stier og barnetråkk kartlegges og tas hensyn til oppført bebyggelse. Det må redegjøres i planforslag at både lekeplass og uteoppholdsarealer fyller krav til sol og brukbarhet.
- Transport  
Planforslag skal utarbeide mobilitetsplan i planbeskrivelse
- Parkering  
Planforslag er innenfor parkeringssone 2, dermed det tillates maks 1,0 inkl. gjesteparkering per boenhet.
- Estetikk  
Bebyggelsen stedstilpasses miljøet og utformes med et volum og fotavtrykk som er sammenlignbart med nabobebyggelse. Takformen avklares videre i planprosess.
- Boligsosial handlingsplan  
Planforslag bør tilrettelegges med varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og beboersammensetninger.
- Folkehelse  
Utearealer og koblinger til bebyggelsen bør være universelt utformet, eventuelle avvik må vurderes i plantutarbeidelsen.  
*Viser til kommuneplan § 1.8 Universell utforming (pbl § 11-9, pkt. 5 og 8)*  
*Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder. Reguleringsplan skal ivareta universell utforming rettet mot målpunkt innenfor grøntstruktur, kollektivtransport, veiinfrastruktur, og felles lek- og uteoppholdsareal.*
- Samfunnssikkerhet  
ROS analyse skal utarbeides.
- Annet  
I bakgrunn av tomtes plassering ber Sandnes kommune om å dokumentere solforhold til både boligbebyggelse, fellesareal og lekeplass. Her ønskes det både sol\_ og skyggediagram og 3D-modell av volumene og terrengsnitt (på langs og tvers)

Planforslag foreslår plassering av lekeplass langs vei og på det laveste nivå av tomt. Sandnes kommune påpeker at areal disponert til lekeplass skal være brukbart; om det kommer i konflikt med siktlinjer må areal til lekeplass økes. Alternativ plassering bør vurderes både mht. trafiksikkerhet og formen.

LOD er et viktig tema i planforslag. Det utredes i VA-rammeplan.

Viktig å avklare atkomstveier for planforslag. Generell, er det bedre for planforslag at antall innkjørsler reduseres til minimum.

### **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.

### **PLANAUGRENSNING OG BYGGEGRENSER**

Forslag til planavgrensning leveres ut med startpakke.

### **REKKEFØLGEKRAV**

Avklares i planprosess.

### **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 KONSEKVENSENTREDNING**

Forslagsstiller har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredninger. Kommunen som planmyndighet etter pbl. vurderer at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger §8 a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, eller få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10.

### **UTBYGGINGSAVTALE**

Avklares i planprosess.

### **FREMDRIFTSPLAN**

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

### **SAKSDOKUMENTER**

Følg med på saken her <http://opengov.cloudapp.net/Cases/SANDNES>, ved å skrive inn saksnummer 20/41428 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: Opteo AS, org.nr.: 921 554 516

Adresse: Welhavens vei 5, 4319 Sandnes

### **KONKLUSJON**

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

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

Sandnes, dato 01.12.20

Eva Gomez