

Planinitiativ

Planinitiativ for Sportsveien 25, Hana bydel, Sandnes kommune

Utarbeidet av Prosjektil Areal AS

Datert 10.11.2020

Revidert 29.04.2021

Ansvarlig

Fagkyndig	Firma	Prosjektil Areal AS
	Kontaktperson	Marie Mjaaland
	E-post	marie.mjaaland@prosjektil.no
	Telefon	977 54 658
Forslagstiller	Firma	Opteo AS
	Kontaktperson	Kjell Ove Sunde
	E-post	kjell@opteo.no
	Telefon	483 54 229
Hjemmelshavere	Navn	Kristina Theodora Egeland (38/486), Anita Hobblesland Hetland (38/1557)
	E-post / Telefon	

1. Formålet med planforslaget

Formålet med planforslaget er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i form av leiligheter i to- og firemannsboliger. Planlagt tiltak vil være godt tilpasset beliggenheten i nærheten av Hana bydelsentrum og den kommende hovedkollektivaksen for buss. Planområdet ligger med kort avstand til Sandnes sentrum. Parkering planlegges hovedsakelig i fellesanlegg, delvis under bakken.

2. Planområdet og omgivelser

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er på ca. 2,3 daa, og ligger i Hana bydel i Sandnes kommune, omkring 1,2 km nordøst for Sandnes sentrum.



Figur 1 - Planområdets beliggenhet i regionen

Beskrivelse av planområdet

Planområdet omfatter gnr/bnr 38/486 og en del av 38/1557, og er i gjeldende plan regulert til boligformål. Det står i dag en enebolig med uthus på eiendommen. Omkringliggende eiendommer preges også av eneboliger med stor grunnflate og to etasjer. Det er noen innslag av nyere fortettende bebyggelse i nærheten. Blant annet ligger tre firemannsboliger omkring 30 meter øst for planområdet, og ca. 50 meter mot nordøst finnes en leilighetsblokk i tre etasjer.

Skippergata, som er en av hovedinnfartsårene til Sandnes sentrum, ligger ca. 170 meter sør for planområdet.



Figur 2 - Foreslått planavgrensning. Eksisterende eiendomsstruktur i området vises i rødt.

Aktuelle tema og interesser som berøres av planinitiativet

Ifølge temakartrogaland.no finnes det ingen fremmede eller truede plantearter innenfor området.

Rovikfjellet og området rundt Hana stadion ligger rett nord for planområdet, og er registrert som friluftsområde med svært høy verdi.



Figur 3 - Verdifulle fritidsområder i nærheten

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.

3. Plansituasjon og føringer

Forhold til overordna planer og føringer

- Statlig planretningslinje for samordnet areal og transportplanlegging
- Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke oppgir Hana som en del av regionalt prioriterte utviklingsområder.

Forhold til kommuneplan

Planområdet er disponert til boligformål, og ligger innenfor prioritert byutviklingsakse i kommuneplan for Sandnes, hvor det slås fast at utnyttelsen bør være mellom 70-180%. Kommuneplanen legger også vekt på etablering av boliger tilpasset barnefamilier i byutviklingsaksen. Planområdet ligger innenfor parkeringszone 2 Bussvei, hvor det tillates maks 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet (inkl. gjesteparkering), og minst 3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.

Planforslaget vil i stor grad være i tråd med overordnede føringer. Det legges opp til en lavere tetthet enn den angitt i kommuneplanen, for å sikre en god tilpasning til omkringliggende område og bebyggelse.

Gjeldende og pågående reguleringsplaner

Den aktuelle eiendommen er i gjeldende plan regulert til frittliggende småhusbebyggelse med tre boenheter. Planen er fra 1974.

Det pågår detaljregulering av Skippergata til bussvei Ruten-Vatnekrossen. Planen ble igangsatt i 2016.

4. Kort presentasjon av prosjektet/planidéen

Utnyttelse og høyder

Planområdet ønskes tilrettelagt for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende uteoppholdsarealer, lekeplass og parkeringsanlegg. Til sammen planlegges inntil 16 boenheter fordelt på tre firemannsboliger og to vertikaldelte tomannsboliger.

Det legges opp til en utnyttelsesgrad på rundt 50%-BRA, og %-BYA vil være på omkring 30%. Bebyggelsen planlegges med inntil 2 etasjer + sokkeletasje som blir liggende delvis under bakken pga. skrånende terreng. Terrengformen og omkringliggende bebyggelse gjør at det tidvis er noe utfordrende solforhold i planområdet, noe som blir et viktig aspekt i det videre arbeidet.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet preges av bratt stigning og er i dag ikke universelt utformet. Det legges opp til boenheter på omkring 60-90 m², der leiligheter i første etasje får atkomst fra bakkeplan, og leiligheter i andre etasje vil kunne nås via trapp. Det planlegges ikke etablering av heis.

Prosjektet planlegges i tradisjonelle materialer - hovedsakelig i tre, men med et moderne preg, med flate tak eller pulttak.

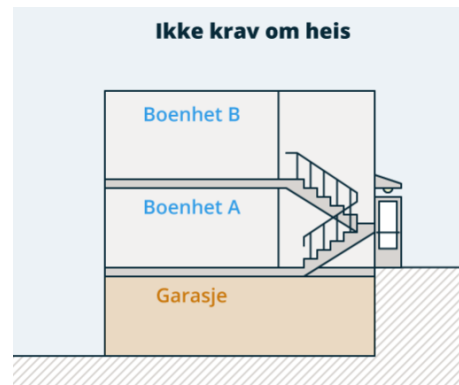
Fellesuteoppholdsareal og lekeplass vil få en sentral beliggenhet i planområdet, og det legges opp til at parkering i hovedsak løses i felles parkeringsanlegg. Innkjøring til parkeringsanleggene vil bli direkte inn fra bakkeplan, i sokkeletasje som blir liggende delvis under terreng. Beboere og besøkende har tilkomst til parkeringsanlegget fra bakkeplan eller via trapp.

Det planlegges to atkomstveger til planområdet – begge fra Sportsveien i sør, i tråd med eksisterende situasjon.

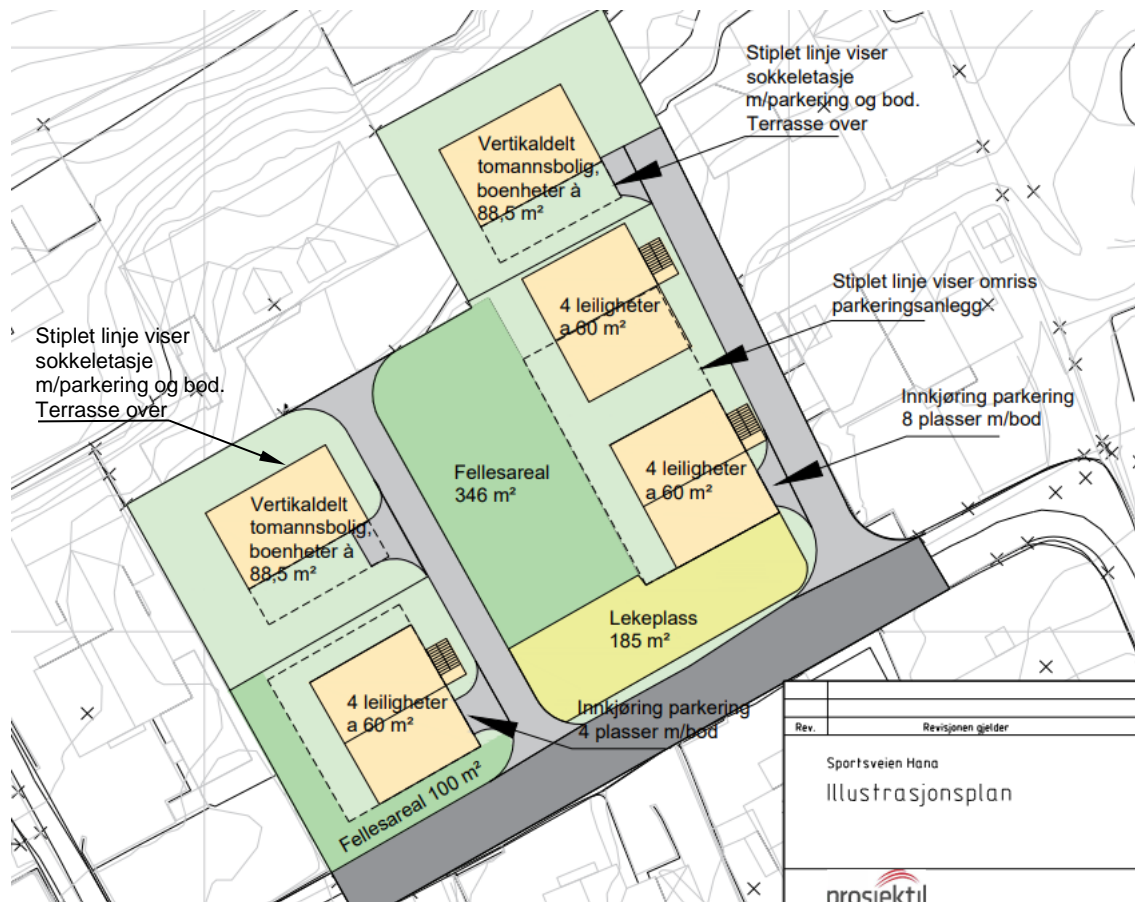
Både private og felles uteoppholdsarealer vil oppfylle kommuneplanens krav vedr. størrelse og sol/skygge-forhold. Fellesarealene vil få en sentral beliggenhet i planområdet, lett tilgjengelig for alle boenheter i planområdet.

Planområdet er ikke støyutsatt.

De planlagte boligene vil ha kort avstand til hverdagsfunksjoner i Hana bydelssentrum, og det ligger godt til rette for bruk av kollektive reisemidler. Skippergata er i dag en viktig innfartsåre til Sandnes sentrum og har et godt busstilbud. Den pågående detaljreguleringen for bussveien vil forbedre tilbudet ytterligere.



Figur 4 - Planlagt løsning for firemannsboligene (hentet fra TEK17)



Figur 5 - Foreløpig illustrasjonsplan med skissert bebyggelse

5. Virkninger på omgivelsene

Planområdet ligger i et eldre eneboligfelt preget av bebyggelse fra 1950- til 1980-tallet. De planlagte to- og firemannsboligene i planområdet vil være godt tilpasset den omkringliggende bebyggelsen, både når det gjelder grunnflate, volum og høyder. På denne måten bevares strukturen i området i stor grad, og det legges til rette for så gode solforhold som mulig, både i og ved planområdet. Området har en luftig karakter – grunnet både den eksisterende bebyggelsesstrukturen og beliggenheten på høyden opp mot Rovikfjellet og Kråkeberget.

Terrenget i planområdet stiger kraftig mot nordvest med en forskjell på 8 høydemeter fra sørøstlig- til nordvestlig plangrense. Terrenge vil trappes noe, og flates ut på lekeplass og felles uteoppholdsarealer, men hovedtrekk og form vil bevares. Ny bebyggelse plasseres naturlig i terrenget, og vil derfor fremstå nedtrappet mot sørøst.

6. Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet

Planområdet ligger på kote +55 til 63, og er ikke flom- eller rasutsatt. Området ligger over marin grense med liten mulighet for marin leire. Radonnivå angis i henhold til NGUs radonkart som moderat til lav.

Det vil i planarbeidet utarbeides ROS-analyse for å ivareta aktuelle tema. Planarbeidet omfatter også utarbeidelse av VA-rammeplan som gjør rede for overvannshåndtering, brannvann, og generell vann- og avløpsplanlegging.

Det vurderes at mobilitet og massehåndtering vil kunne utredes tilstrekkelig i planbeskrivelsen.

7. Vurdering i forhold til behov for konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til §8 og §10 i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes å ikke omfattes av forskriften. Tiltaket er i samsvar med overordnet plan og det vurderes å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn etter § 10 a-h.

8. Planprosess og samarbeid/medvirkning

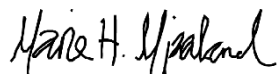
Planforslaget vil bli varslet og hørt iht. gode prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Bl.a. vil Sandnes kommune, Rogaland brann og redning, Fylkeskommune og Fylkesmann vil være naturlige høringsparter. Tilgrensende naboer vil bli hørt på vanlig måte.

9. Tema som ønskes diskutert på oppstartsmøtet

- Krav til planleveranse og dokumentasjon
- Fremdrift og videre møter.

Stavanger, 10.11.2020

Med vennlig hilsen
PROSJEKTIL AREAL AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marie H. Mjaaland', written in a cursive style.

Marie Mjaaland

Tlf. dir: 977 54 658

E-mail: marie.mjaaland@prosjektil.no