

Til Adressater

Stavanger, 29.04.2021

## Varsel om planoppstart av arbeid med detaljregulering for Sportsveien 25, Hana bydel, gnr./bnr. 38/486 og 38/1557, Sandnes kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, varsler Prosjekttil Areal AS på vegne av Opteo AS, oppstart av arbeid med detaljregulering for Sportsveien 25, Sandnes kommune, med planID 202014.

Planområdet er på ca. 2,3 daa og omfatter hele eiendommen gnr./bnr. 38/486, del av eiendom 38/1557. Formålet med planforslaget er å legge til rette for småhusbebyggelse av inntil 16 boenheter. Oppføringen av boligene planlegges 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 %. Byggeriene planlegges med inntil 2 etasjer + sokkeletasje. Sokkeletasjen blir liggende delvis under bakken pga. skrående terreng. Boenhetene vil få en størrelsesorden på omkring 60-90 m<sup>2</sup>, og planlegges i tradisjonelle materialer av tre med flate tak eller pulttak – med et moderne preg. Planområdet ligger i et eldre eneboligfelt med bebyggelse fra 1950- til 1980 tallet. Planforslaget vil ha utgangspunkt i den eksisterende bebyggelsen når det gjelder grunnflate, volum og høyder, for å best ivareta og videreføre strukturen i området. Det legges videre opp til felles uteoppholdsareal og lekeplass i planområdet, og parkering planlegges løst i eget anlegg under bakkenivå. Både private og felles uteoppholdsarealer vil oppfylle kommuneplanens krav vedr. størrelse og sol/skygge-forhold. Planområdet er ikke støyutsatt. Det er tiltenkt to atkomstveier til planområdet – begge fra Sportsveien.

Planområdet er disponert til boligformål, og ligger innenfor prioritert byutviklingsakse i kommuneplanen for Sandnes, som slår fast at utnyttelse bør være mellom 70-180%. I kommuneplanen ligger også planområdet innenfor parkeringssone 2 Bussvei, hvor det tillates maks 1 p-plass for bil pr. boenhet (inkl. gjesteparkering), og minst 3 p-plasser for sykkel pr. boenhet. Planområdet er i gjeldende plan fra 1974, regulert til frittliggende småhusbebyggelse med tre boenheter. Planforslaget er i tråd med overordna føringer, men for å sikre god tilpasning til den porøse boligbebyggelsen i området vil tiltaket ha noe lavere tetthet enn hva kommuneplanen for Sandnes legger opp til.

Planforslaget er vurdert i forhold til §6 og §8 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser ikke krav til konsekvensutredning. Tiltaket er i samsvar med overordnet kommuneplan og det vurderes å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn. I samsvar med plan- og bygningslovens §17-4 varsles det samtidig om at arbeid med utbyggingsavtale for omtalt område settes i gang.

For mer utdypende informasjon om planforslaget, se oppstartsmøtereferat og planinitiativ på Sandnes kommunes nettside og på Prosjekttils nettside ([www.prosjekttil.no](http://www.prosjekttil.no)) under kunngjøringer. Her beskrives planforslaget og dets innvirkning på omkringliggende områder ytterligere.

Eventuelle innspill og spørsmål kan sendes til: Prosjekttil Areal AS, Gamle Forusveien 1, 4033 Stavanger, eller e-post: [petter.skogen@prosjekttil.no](mailto:petter.skogen@prosjekttil.no) innen 01.06.2021. Spørsmål kan også svares på telefon: 468 05 114.

Kopi av innspill sendes til Sandnes kommune på e-post: [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no)

Mottatte merknader og innspill til melding om oppstart vil ikke bli besvart direkte, men blir vurdert i planarbeidelsen og kommentert når planforslaget legges fram til politisk behandling.

Med vennlig hilsen  
PROSJEKTIL AREAL AS



Petter Skogen

Vedlegg:  
Varslingskart