

## Planinitiativ

(Jf. [pbl § 12-8](#), forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og [prop. 149 L](#))

**Planinitiativ for** Gnr/bnr 101/43, 101/1042 og 101/324 / Kaiveien 47 og 64, 1108 Sandnes / Hommersåk / Hommersåkvågen

Utarbeidet av Prosjektil Areal AS

Datert 04.05.2023

## Ansvarlig

Fagkyndig	Firma	Prosjektil Areal AS
	Kontaktperson	Marie Mjaaland
	E-post	marie.mjaaland@prosjektil.no
	Telefon	977 54 658
Forslagstiller	Firma	Masiv Eiendom AS / Skjæveland & Co AS
	Kontaktperson	Rune Herdlevær / Egil Skjæveland
	E-post	<a href="mailto:rune@masiv.no">rune@masiv.no</a> / <a href="mailto:egil@s-o.no">egil@s-o.no</a>
	Telefon	482 61 222
Hjemmelshavere	Navn	
	E-post / Telefon	

## Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

### 1. Tidligere saksgang

I april 2021 ble det avholdt et dialogmøte hvor det ble presentert en tidlig mulighetsstudie. Det ble avholdt et nytt dialogmøte i mars 2022, hvor planinitiativ og illustrasjonsmaterieell ble gjennomgått. I april 2022 ble det avholdt et oppstartsmøte med gjennomgang av endringer i planinitiativ og illustrasjonsmaterieell. Administrasjonen stoppet planinitiativet med begrunnelse i manglende tilpasning til Hommersåks kulturmiljø og landskap i volum og høyder.

Utvalg for by- og samfunnsutvikling behandlet spørsmål om oppstart i møte 26.10.2022. Planinitiativet ble avvist, og det ble stilt krav om at ev. nytt planinitiativ måtte bygge på følgende rammer:

- *Bygningsmassen må stedstilpasses, og underordne seg eksisterende typologi i Hommersåkvågen, som er dominert av sjøhus med gavlmotiv og er i mindre skala enn stoppet planinitiativ. Landskapstilpasning og utsikt fra Hommersåkvågen må ivaretas.*
- *Det må sikres gode sammenhengende offentlige uterom og byrom, i tilknytning til sjø. Småbåtplasser i sammenheng med offentlig rom må ikke privatisere eller redusere kvaliteten av uteområdene.*

Kommunen er uenig i foreløpig ønsket utbyggelse, og synes forslaget legger opp til en bebyggelse som er i en skala som ikke er akseptabel. Dette er grunnlaget for rammene som er satt i planinitiativet; bebyggelsen skal oppføres i 2-5 etasjer og ha en utnyttelse på 60-100 % BRA.

### 2. Formålet med planforslaget (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner ved Hommersåkvågen i Riska bydel. Området skal gjøres tilgjengelig for offentligheten med et offentlig byrom mot sjøen. Det legges opp til parkering i felles anlegg delvis under terreng, og gjesteparkering ved adkomst i sør. Området kan dermed bli tilnærmet bilfritt. Bebyggelsen skal oppføres i 2-5 etasjer og ha en utnyttelse på 60-100 % BRA.

### 3. Planområdet og omgivelser (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

#### Planavgrensning og lokalisering

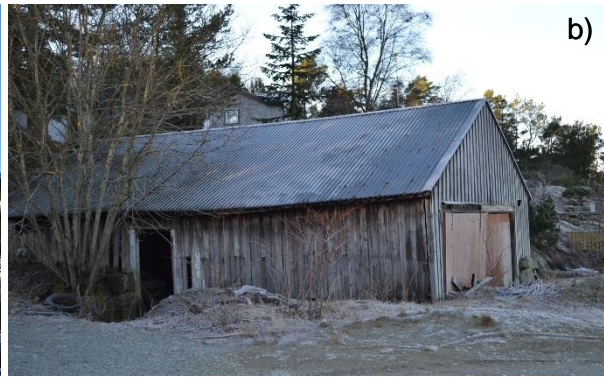
Planområdet ligger helt ved sjølinjen i Hommersåkvågen i Riska bydel, ca. 11 km nordøst for Sandnes sentrum. Planområdet har en størrelse på ca. 14 daa slik planavgrensningen er foreslått i vedlegg til planinitiativet. Området Ri5 i kommuneplanen, samt noe veiareal er foreslått inkludert i planområdet for å sikre en helhetlig plan.



Figur 1 Planområdets lokalisering og foreslåtte avgrensning

### Beskrivelse av planområdet

I dag består planområdet av tre industribygg og én enebolig i vest. Riska Sveis AS holder til sentralt i planområdet, i den største bygningsmassen, omringet av asfalterte og grusbelagte flater. Det er også et gammelt naust helt nord på tomten. Innenfor planområdet er de største byggene plassert lengst ut mot sjøen hvor det er flatt, mens det er mindre bebyggelse mot skråningen i vest. Eksisterende bygningsmasser er fra 1-2,5 etasjer.



Bilde 1 a) Eksisterende næring og b) naust

Planområdet er privateid, men grenser i hovedsak til offentlig eiendom, i form av friluftsområde og veiareal, med unntak av en hyttetomt i nord. Tilstøtende arealbruk til planområdet er friluftsområde i vest med spredt fritidsbebyggelse, og småbåthavn, sentrumsfunksjoner og boliger i sør. Adkomst til planområdet er fra Kaiveien, langs Hommersåkvågen. Kaiveien er en noe trafikkert vei med ÅDT 4500.

Planområdets identitet preges av sjø og natur, samt industriell aktivitet som har foregått på tomten i flere tiår. Planområdet ligger som en grense mellom bebygd areal og friluftsområde, men er ikke tilgjengelig for offentligheten. Det er stort potensial i planområdet, både for utvikling av tomten, og for å bidra til å forsterke nærområdets kvaliteter.

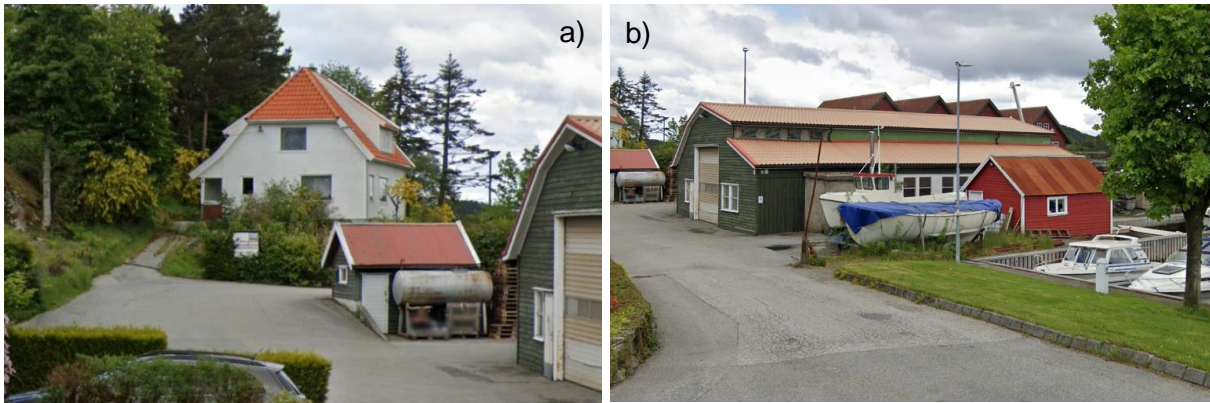
Nærliggende områder har stor variasjon i arkitektur, organisering og skala. Boligene er i hovedsak ene- og tomannsboliger med noe leilighetsbebyggelse i sentrum.

Alle nødvendige funksjoner er i gangavstand fra planområdet. Det er kort vei til kollektivholdeplass, hvor det går buss til Sandnes sentrum/Forus og båt til Stavanger sentrum. Planområdet er godt egnet for å tilrettelegge for bruk av gange, sykkel og kollektivtransport.

Sør for planområdet ligger kulturmiljøet Hommersåk kai, et tett sjøbruksmiljø ved kai. Bygningene er knyttet til virksomhetene som skapte stedet, med båtnaust og sjøhus. Fra 1927 har Hommersåk kai vært hjemmehavn for MS Riskafjord II.

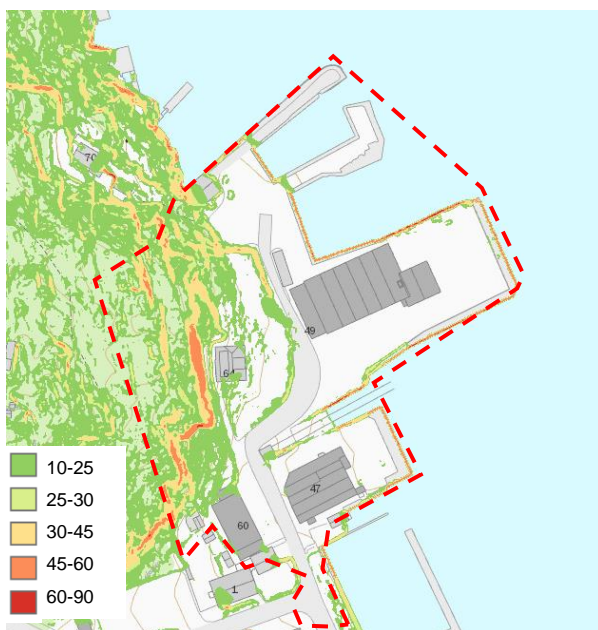
Det er registrert to verneverdige bygg i planområdet, et bolighus og et tidligere båtbyggeri. Begge byggene er registrert som verneverdig i kommunedelplan for kulturminner, som tilsier at juridisk vern skal avgjøres i reguleringsplanprosessen. Båtbyggeriet er fra 1917, men ble fornyet straks etter 2. verdenskrig. Det har en særpreget form, med oppbygd midtparti som er tilpasset båtens form og speiler husets funksjon. Eksteriørdetaljer er i stor grad endret, med et tilbygg i bredden og endringer på fasaden. Det har kommet en støpt kai foran bygget som reduserer kontakten med havet. Det er fortsatt en slipp ved siden av bygget. I 1918 ble det bygget et bolighus i tilknytning til båtbyggeriet. Huset er tidstypisk, influert av jugendstil og nybarokk. Detaljene er i stor grad endret, men hovedformen er godt bevart. Det er lett å lese som et hus fra perioden og har et tilbakeføringspotensial. Bolighuset og båtbyggeriet ses i sammenheng og har sammen kunnskapsverdi om en typisk næring knyttet til denne kyststrøpen.





Figur 2 a) Bolighus og b) tidligere båtbyggeri

Planområdet er hovedsakelig flatt, med en bratt stigning opp mot friluftsområdet Ulsneset i vest.



Figur 3 Bratthetskart målt i grader helning. Hentet fra: [temakart-rogaland.no](http://temakart-rogaland.no)

#### 4. Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

##### Forholdet til regionalplanen

I regionalplanen er Hommersåk definert som et lokalsenter i senterstrukturen. Lokalsentrene skal utvikles med publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for senterets nærmeste omland. Arealprioritering skal skje «innenfra og ut» med fokus på fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder, og i allerede bebygde områder. Planforslaget vil bidra til fortetting og transformasjon i allerede bebygde sentrumsnære områder.

Krav i regionalplanen:

- Mobilitetsplan ved BRA større enn 1000 m<sup>2</sup>
- Tomteutnyttelse: 70-200% BRA
- Minste felles uteoppholdsareal (MFUA): 30 m<sup>2</sup> per boenhet

##### Forholdet til kommuneplan

I kommuneplan for Sandnes er planområdet disponert til kombinert bolig og næring (Ri5). Deler av planområdet inngår i faresone for stormflo og havstigning, der kommuneplanen slår fast at gulvnivå ikke skal legges lavere enn kote +2. Det skal være allmenn tilgjengelighet gjennom området, og offentlig byrom i tilknytning til sjø i nordlig del. Det kan tillates utfylling i sjø. Småbåthavnplasser som går tapt ved utvikling av området, må erstattes.

Planområdet ligger rett utenfor avgrenset sentrumsformål i kommuneplan, som er et lokalsenter utenfor byutviklingsaksen, hvor anbefalt tetthet er 70-160%BRA.

Kommuneplanens retningslinjer angir en utnyttelse på 60-100% for «øvrigt område» utenfor byutviklingsaksen og sentre, med følgende retningslinje; *utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og stedskvaliteter vil være førende.*

Maks parkering inkl. gjesteparkering for området er 1,5 per boenhet. Planforslaget utløser krav til kvartalslekeplass. Planforslaget vil i stor grad være i tråd med kommuneplan for Sandnes.

##### Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er en eldre reguleringsplan med planID 94115.

Planområdet er regulert til industri, og grenser til formål for bolig og friområde i sørvest.

Gjeldende reguleringsplan er ikke i tråd med ønsket utvikling iht. kommuneplan for Sandnes.

##### Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det er ikke noe pågående planarbeid i nærhet til planområdet.

## 5. Kort presentasjon av prosjektet (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

### Gjennomføring og arkitektoniske grep

Innenfor planområdet er det planlagt 5 leilighetsbygg.

Iht. regionalplanen defineres %BRA som forholdet mellom tomtearealet og bruksareal. Ved regulering av nye områder defineres gjerne nye eiendomsstrukturer, og områder som reguleres til offentlige veger og byrom holdes utenfor beregningen. Innenfor planområdet vil det bl.a. legges til rette for et offentlig byrom på omkring 1,5 daa som dermed ikke medregnes. Da endelig fordeling av arealbruk i området ikke er fastsatt ved oppstart av reguleringsprosessen, er det gjort en foreløpig overslagsberegning for utnyttelse i området. Overslagsberegningen viser at det legges opp til en %BRA på omkring 75% når BRA for parkeringsanlegg delvis under terreng, samt omtrentlig areal til offentlig byrom, holdes utenfor. Dette tilsvarer en tetthet i nedre del av intervallet gitt i regional- og kommuneplanen (70-200/60-100%). Utnyttelse for planen skal ligge på mellom 60-100% BRA, i tråd med kommuneplan.

Det skal legges til rette for opptil 70 varierte leiligheter fra 45 til 150 m<sup>2</sup>. Sokkeletasjer planlegges benyttet til fellesfunksjoner, med mulige innslag av næring. Deler av sokkeletasje i to bygg vil også benyttes til parkeringsanlegg.

Det planlegges noe utfylling i sjø innenfor eksisterende molo/kai i nord. Utover dette ønskes eksisterende sjølinje i stor grad videreført. Ny brygge langs sjøkant planlegges som trekonstruksjon med mindre fundamenter. Det planlegges et begrenset antall småbåtplasser tilknyttet boligene.

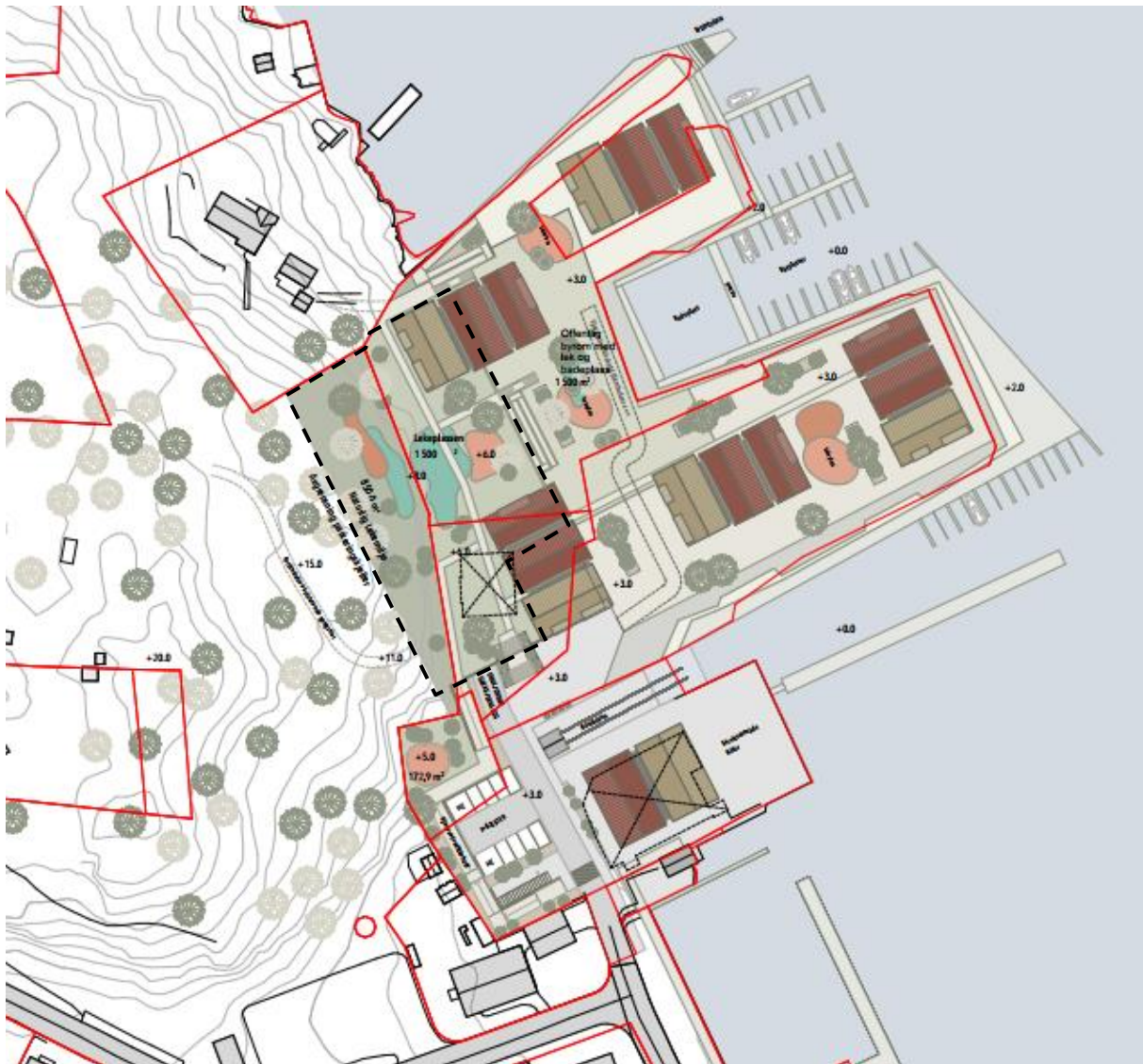
Bebyggelsen vil være mellom 2 til 5 etasjer. Den høyeste bebyggelsen plasseres inn mot terrenget i vest, og trappes ned mot sjøen i øst. Det legges vekt på å sikre godt med luft mellom byggene, for å skape et romslig preg, og ha åpent bakkeareal som er tilgjengelig for offentligheten. Materialitet på bebyggelse skal gjenspeile identiteten til området. Ved bruk av blant annet tegl og grove trekonstruksjoner vil området kunne få et maritimt og industrielt preg.

Innenfor Kaiveien 47, som ligger i sørlig del av planområdet, foreslås det tilrettelagt for kombinert formål næring og bolig. Det er planlagt et bygg med næring i første etasje og bolig i øvrige etasjer. Grunnflaten på bygget vil være ca. 200 m<sup>2</sup>, og det tilrettelegges for balkong/terrasse for boligene over.

Eksisterende bolighus som er registrert i Sandnes kommunes kulturminneplan, har en utfordrende plassering i planområdet som bidrar til at det vanskelig kan videreføres på stedet. Planområdet er av begrenset størrelse, og det er mange hensyn som skal ivaretas i planforslaget: bl.a. hensyn til sjø og eksisterende friområde, og det skal sikres areal med gode kvaliteter til et offentlig byrom i tillegg til kvartalslekeplass. Også båtbyggeriet sør i planområdet har en plassering som gjør at eiendommen ikke kan utvikles og bebygges uten at byggeriet fjernes.

Dette er bakgrunnen for at det i utgangspunktet ikke legges opp til videreføring av bolighuset og båtbyggeriet. Muligheter for ev. flytting av bolighuset, eller for gjenbruk av bygningselementer, vil utredes i løpet av planprosessen.





Figur 4 Situasjonsplan, datert 30.03.2023. Sort stiplet linje viser omtrentlig omriss av planlagt parkeringsanlegg.

### Trafikk og parkering

Parkering foreslås løst i felles anlegg i sokkel under to av blokkene, kvartalslekeplass og delvis inn under det tilliggende friområdet. I tillegg tilrettelegges det for noe gjesteparkering ved adkomst til planområdet. Parkeringsdekningen vil være ca. 1 p-plass per boenhet, inkludert gjesteparkering. Ved hovedsakelig å plassere parkeringen i en sokkel etasje som går inn i terrenget, vil bil og trafikk løses slik at man oppnår et bilfritt område mot sjøen. Kjøreadkomst inn til offentlig byrom vil være forbeholdt av-/pålesing, samt utrykningskjøretøy.

### Uteområder

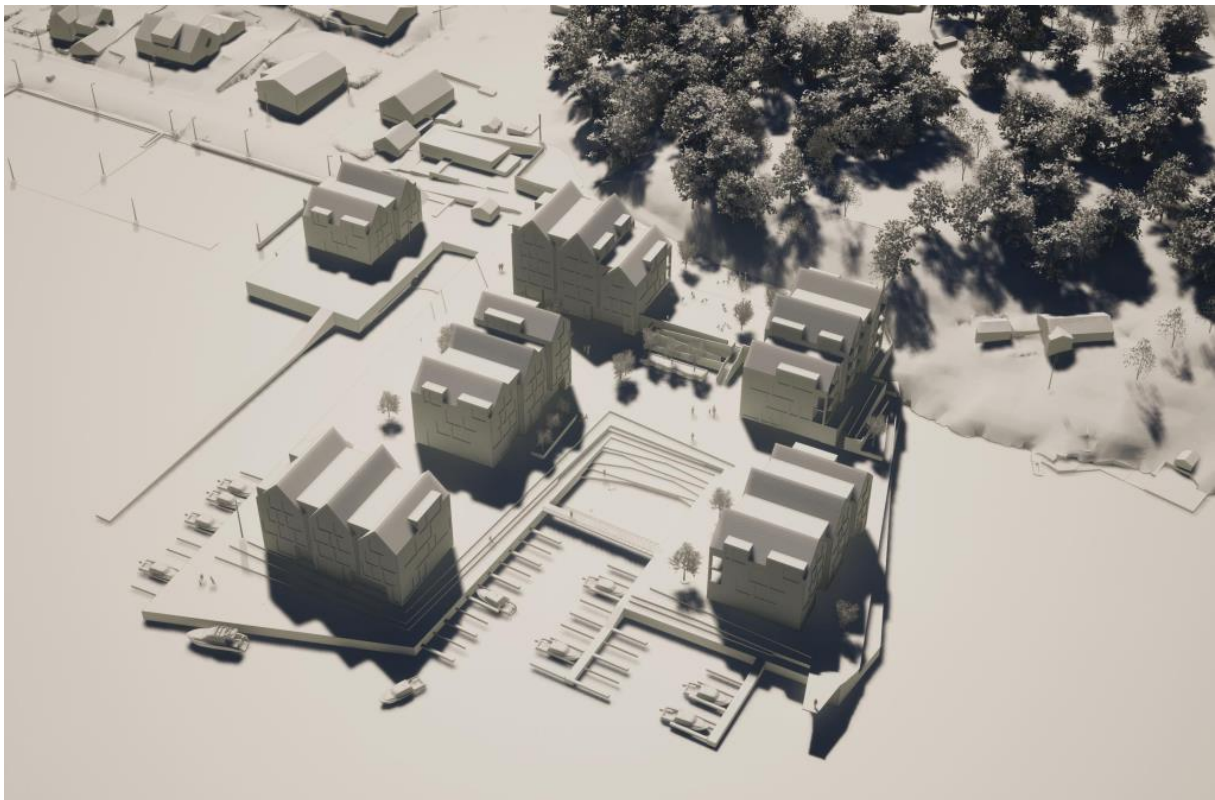
Det er planlagt å skape et åpent offentlig byrom mot sjø hvor det tilrettelegges for opphold og vannaktivitet, med bla. stupetårn og badebasseng. I tillegg legges det opp til promenade langs sjøen som vil bidra til at uteområdene oppleves offentlige.



Det planlegges lekeplass delvis på lokket til parkeringen, med lekeapparater og sittemøbler. Dette området sikrer en fin og glidende overgang fra det opparbeidede arealet til friområdet i vest. Dette vil knytte planområdet til det eksisterende sti-nettet i Ulsneset. Området er vestvendt og får gunstige solforhold store deler av dagen, og egner seg godt til kvartalslekeplass. Adkomst til kvartalslekeplass vil være godt synlig ved adkomst til planområdet i sør og fra offentlig byrom midt i planområdet. Adkomsten skal være fra universelt utformet gang- og sykkelveg og rampe, i tillegg til flere snarveier via utvendige trapper. Lekeplassen knyttes dermed til det offentlige byrommet ved sjø, både visuelt og fysisk, og en får gjennomgående forbindelse helt fra sjø til friområdet i vest.

Alle leiligheter får privat uteoppholdsplass på balkong. At bebyggelsen planlegges med luftige arealer mellom, bidrar til at også de private uteoppholdsarealene får høy kvalitet, da en sikrer gunstige solforhold og flott utsikt, og reduserer innsynsproblematikk.

Endelig plassering av lekearealer i planområdet vil vurderes i løpet av planprosessen. Det er ønskelig å se på muligheten for å plassere deler av kvartalslekeplass innenfor eiendom gnr/bnr. 101/1, som inngår i planområdet i vest. Her kan det sikres forbindelser til turstier i området, og legges til rette for naturlige lekeområder i terrenget. Innsendt illustrasjonsmateriale viser at arealkrav til kvartalslekeplass løses innenfor gnr/bnr 101/43, og at det legges opp til supplerende arealer i offentlig friområde.



Figur 5 3D-illustrasjon av bebyggelsesstruktur, datert 10.03.2023

## 6. Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

### Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

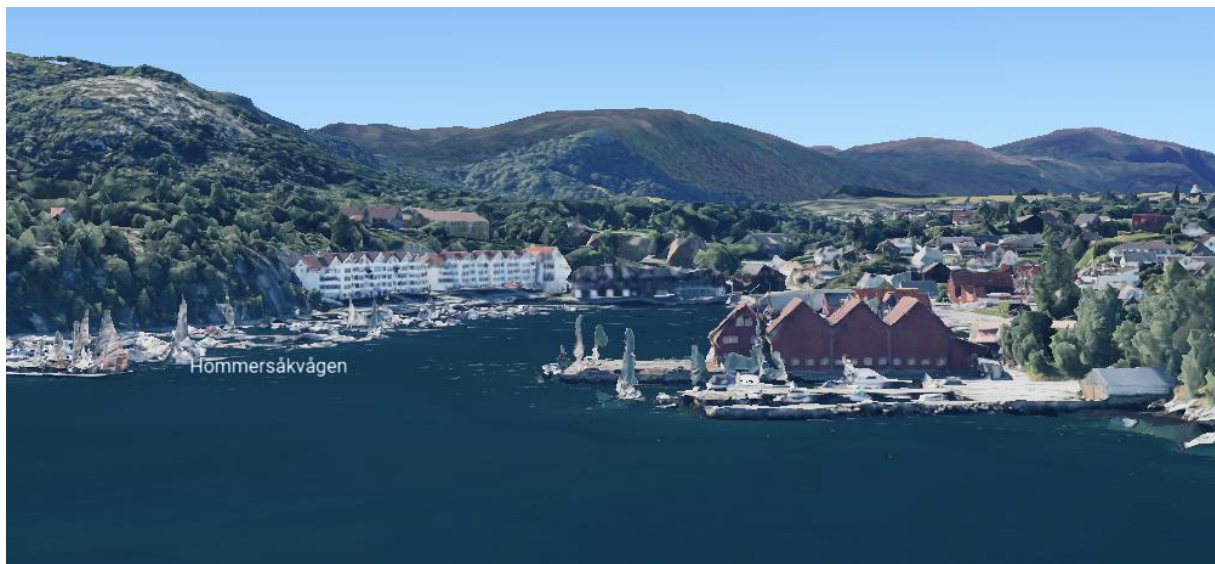
Den sentrale beliggenheten i Hommersåk med nærhet til kollektivholdeplass for buss og båt, og til Hommersåk sentrum, gjør at planområdet er godt egnet for fortetting. Alle nødvendige funksjoner er innen gangavstand, og biltilgjengelighet til andre steder i regionen er ikke spesielt god. Det medfører at kollektivtransport er et svært aktuelt reisemiddel for beboere i Hommersåk sentrum, og dermed også planområdet.

Dagens bebyggelse frarøver sjølinjen fra offentligheten. Planlagt tiltak vil gjøre sjølinjen mer tilgjengelig, samt skape mye rom for opphold på bakkeplan, med nærhet til sjø. Foreslått byrom skal tilrettelegges for sjøaktivitet, og opphold langs hele sjølinjen. I Hommersåk sentrum er det lite tilrettelagt for opphold ved sjøen, og planområdet vil dermed gi en kvalitet som ellers er manglende i området.

Tiltaket skal også gi bedre tilkobling til friområdet og det tilrettelegges for aktivitet og opphold utendørs. Ved å løse parkering ved inngang til planområdet skaper man tilnærmet bilfrie uteområder. Kvartalslekeplass plasseres over parkeringsanlegg i vest, med gode sol- og utsiktsforhold, tilgjengelig for alle.

Den planlagte bebyggelsen gir rom for mye luft, selv om det legges opp til høyder på inntil 5 etasjer. Hommersåk har mye boligfelt med ene- og tomannsboliger, med noe større og mer voluminøs bebyggelse i og ved sentrumsområdet. Blokkbebyggelse med leiligheter i ulike størrelser i utkanten av sentrum kan dermed bidra til å skape et miljø og en boligsammensetning som er tilpasset lokasjonen. Ny bebyggelse vil være synlig ved innseiling, og fra Hommersåk sentrum. Dette er også tilfellet for eksisterende bebyggelse på eiendommen, og for øvrige bygde eiendommer langs vågen.

Planlagt bebyggelse tilpasses byggeskikk og miljø i Hommersåk ved å videreføre saltak og materialer som gir assosiasjoner til maritim og industri. Alle boenheter vil kunne få god utsikt, uten at uteområder får redusert kvalitet. Tiltaket kan også gjennomføres i flere byggetrinn, noe som bidrar til gradvis tilpasning til omgivelsene.



Figur 6 Hommersåk sett fra sjøen - planområdet med eksisterende bebyggelse til høyre. (Google Earth)

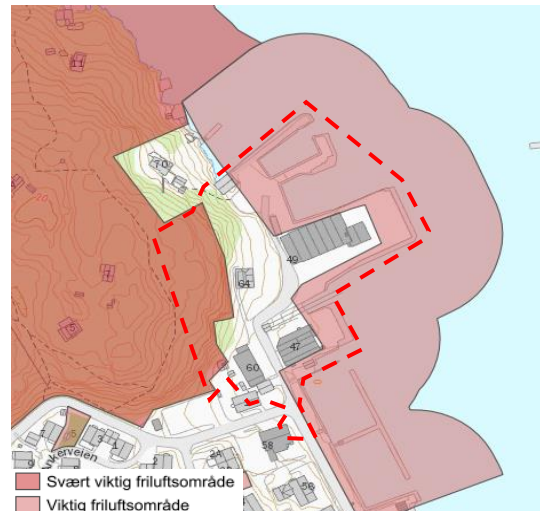
## Vesentlige interesser som berøres av planområdet

Iht. temakart-rogaland.no er det ikke registrert kulturminner eller trua arter i, eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Eksisterende bolighus på eiendommen er fra 1918, og er omtalt som verneverdig i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sandnes. Bolighuset ses i sammenheng med båtbyggeriet som ligger sør i planområdet. Båtbyggeriet ble fornyet i tidlig etterkrigstid og er også oppført som verneverdig i kommunedelplan for kulturminner.

I planforslaget legges det opp til at bolighuset og båtbyggeriet rives eller flyttes. Verneverdi, og muligheter for ev. flytting utredes og avgjøres i reguleringsfasen.

Barn og unges interesser berøres av planområdet, da tiltaket tilrettelegger for mer uteoppholdsareal og bolig.

Ulsneset er kartlagt som et svært viktig friluftsområde. Kaiområdet fra småbåthavnen i sør til nord for planområdet er kartlagt som et viktig friluftsområde. Kaiområdet er ikke tilgjengelig for offentligheten i dag.



Figur 7 Kartlagte friluftsområder. Hentet fra: temakart-rogaland.no

## 7. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det vil i planarbeidet utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet. Området ligger under marin grense og i umiddelbar nærhet til sjø. Grunnforhold bør dermed utredes nærmere. I forbindelse med utfylling i sjø, bør vannmiljø og grunnforurensning undersøkes. Store deler av området ligger i faresone for havnivåstigning. Det går en avrenningslinje fra Breivikveien og ut i sjøen. Ved store nedbørmengder kan adkomst til planområdet være utfordrende. Det er ingen spesielle utfordringer knyttet til støy- og luftforurensning. Havnivåstigning, grunnforhold,



Figur 8 Havnivåstigning, hentet fra: temakart-rogaland.no



klimatilpasning, og andre relevante tema vil utredes i ROS-analysen.

## 8. Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Iht. KMDs veileder for planlegging i sjøområder (2020), skal reguleringsplaner som omhandler tiltak som omfattes av vedlegg II, vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Vurderingene skal gjøres i henhold til kriteriene i KU-forskriftens kapittel 3. Eksempler på tiltak som skal vurderes nærmere er bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskerihavner og offshorerelaterte havner, samt utvidelser eller vesentlig endret bruk av eksisterende farleder, akvakulturanlegg, og landgjenvinning fra havet.

Store deler av Hommersåkvågen er regulert og opparbeidet til småbåthavn ved dagens situasjon. I planområdet er det aktuelt å omregulere gjeldende formål *Havneområde i sjø*, til *Småbåthavn*, og ev. utvide/justere formålet i begrenset grad. Planlagt tiltak er av begrenset omfang, og det planlegges en svært begrenset utfylling i sjø. Det er vurdert at forslaget ikke vil føre til økte utlipp eller påvirke vannmiljø negativt, med bakgrunn i planlagt omfang, og gjeldende formål/eksisterende situasjon. Omregulering fra havneområde til småbåthavn vurderes ikke å få vesentlige konsekvenser for verneområder, truede arter eller statlige/regionale interesser. Det vurderes også at det ikke vil føre til vesentlig forurensing eller medføre økt risiko for ulykker.

Planforslaget er vurdert i henhold 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.

## 9. Planprosess og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Planarbeidet regnes å ha særskilt interesse for følgende parter:

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Statsforvalteren.
- Rogaland fylkeskommune.
- Rogaland brann og redning IKS.
- Lnett.
- Statens vegvesen.
- Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister).
- Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister).

Det søkes samarbeid med interessenter, naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.

Planforslaget vil bli varslet og hørt iht. gode prosedyrer etter plan- og bygningsloven.



## Vedlegg

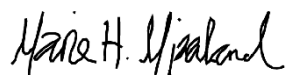
Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse, datert 31.03.22
2. Illustrasjoner, datert 10.03.2023

Stavanger, 04.05.2023

Med vennlig hilsen

PROSJEKTIL AREAL AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marie H. Mjaaland', is positioned above a thin horizontal line.

Marie Mjaaland

977 54 658

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