Planinitiativ for Solakrossen – Kulturtorget

Sola kommune

Datert: 27.11.2024

Solakrossen - Kulturtorget

Innholdsfortegnelse

1. Formålet med planforslaget 3
2. Planområdet i dag 3
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak 4
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder 5
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet 6
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser 6
7. Forhold til kommuneplan, områdeplan og reguleringsplan. 7
8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet 9
9. Risiko, sårbarhet og samfunnssikkerhet 9
10. Prosess for medvirkning, varsling og berørte offentlige organer 9
11. Vurdering i forhold til behov for konsekvensutredning 10

Fagkyndig	Firma	Prosjektil Areal AS
	Oppdragsleder	Marie Mjaaland
	Arealplanleger	Silje Nesbø Røstøen
	E-post	marie.mjaaland@prosjektil.no
	Telefon	977 54 658

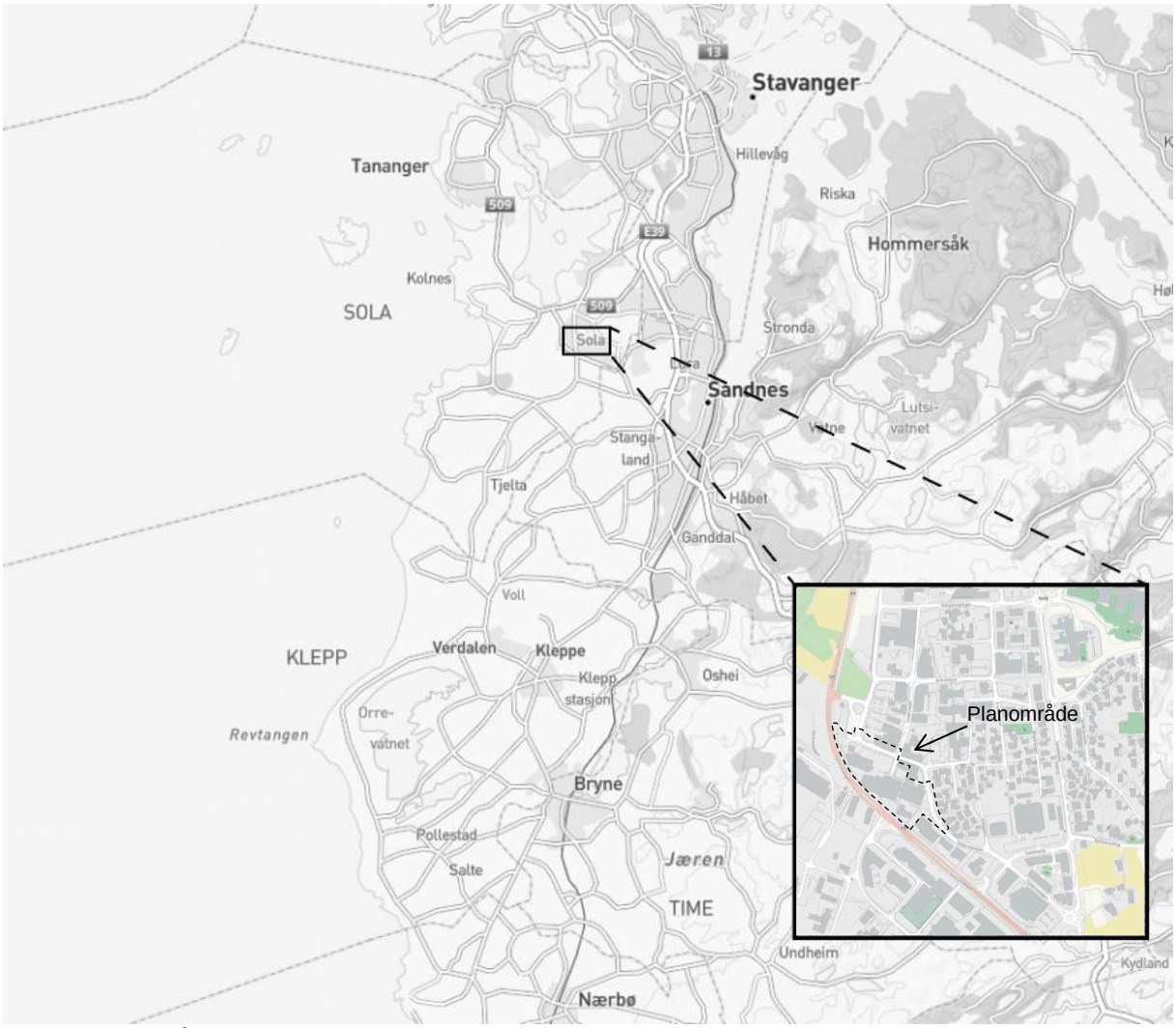
Forslagstiller	Firma	Solakrossen AS
	Kontaktperson	Rune Herdlevær
	E-post	rune@masiv.no
	Telefon	482 61 222

1. Formålet med planforslaget

Formålet med planforslaget er å legge til rette for ulike sentrumsfunksjoner som handel, tjenesteyting og bolig, - et kulturtorg. Det er i dag næring- og handelsvirksomhet innenfor planområdet. Planområdet omfatter gnr. 15, bnr. 334, 84, 26, 464, 85, 125, 364, 76, 49, 312 og deler av 306 og 38.

2. Planområdet i dag

Planområdet er omkring 24,2 daa og ligger i Sola sentrum, ca. 11 km sørvest for Stavanger og 5 km nordvest for Sandnes



Figur 1: Planområdets lokasjon i Sola kommune.

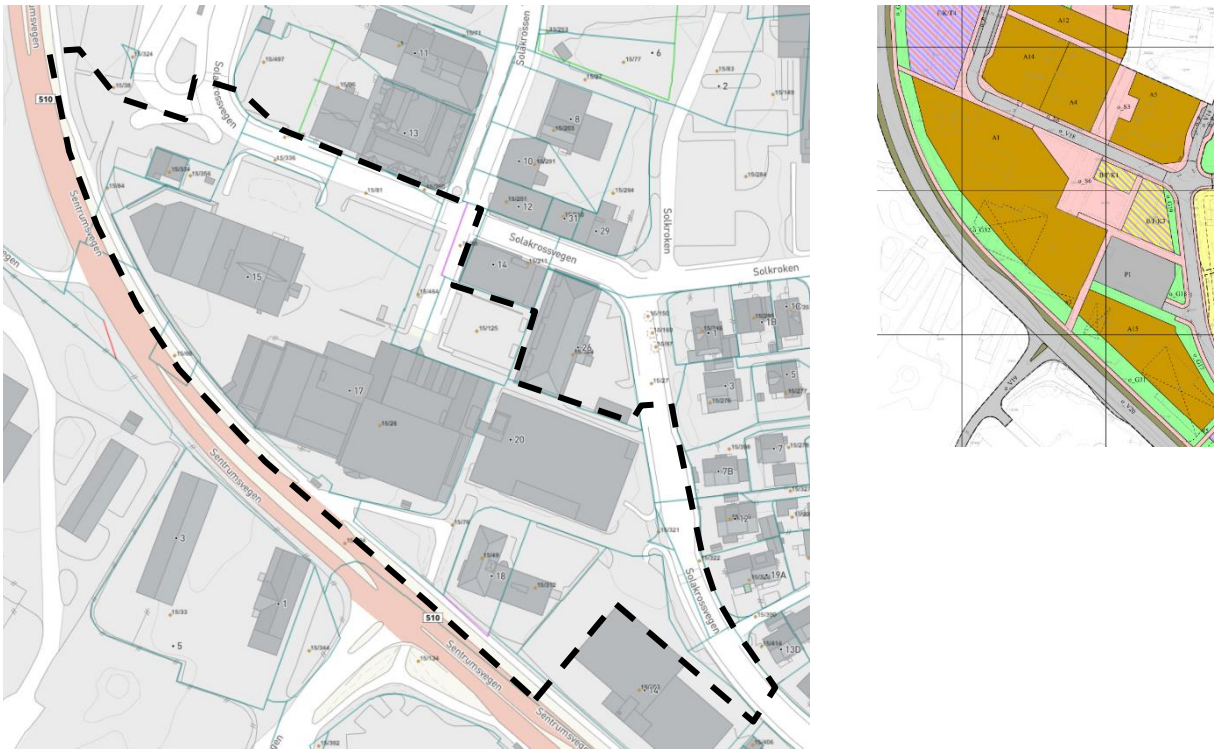
Beskrivelse av planområdet

Kommunesenteret Sola er lokalisert mellom flyplassen i vest og boligområder i øst, og planområdet utgjør sørlig del av Sola sentrum. Nord for planområdet finnes varierte handels- og tjenestetilbud, og mot sør finnes varierte næringsområder.

Området ligger mellom Sentrumsvegen og Solakrossvegen, ca. 300 meter sør for Sola Rådhus. Flyplassen ligger omkring 250 meter mot vest. Det er i dag næring- og handelsvirksomhet i planområdet.

Planavgrensning:

Planavgrensningen foreslås langs gater og gang- og sykkelforbindelser som omkranser området. Samtidig er overordnet områdeplan og høringsutkast hensyntatt. Det foreslås å ta med den nordvestlige delen av felt F/K/T2 (A15 i foreslått endring av områdeplanen), jf.kap.7. Det foreslås å dele feltet i to formål i eiendomsgrensen. I nord legges grensen slik at rundkjøring o_V12 i gjeldende områdeplan ikke tas med, da dette er et av aspektene i planen som foreslås endret. Plangrensen foreslås å følge o_V18, og avsluttes sør for felt f/K/T4 i endringsforslaget.
Dette er i tråd med vedtak fra kommunestyret 03.10.2024, der spørsmål om oppstart ble behandlet.



Figur 2 Forslag til planavgrensning. Høringsutkast til ny områdeplan er innfelt til høyre

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet ønskes tilrettelagt for sentrumsfunksjoner som variert handel, tjenesteyting og offentlige funksjoner.

Det planlegges å styrke og utvide eksisterende torg i området, som vil omsluttes av ny- og eksisterende bebyggelse. Det planlegges for aktive fasader på bakkeplan ut mot byrom som tilrettelegges for myke trafikanter. Sørøst i planområdet vil eksisterende parkeringshus videreføres. Det vurderes mulighet for p-anlegg under deler av bebyggelsen.

Figur 4 Foreløpig skisse av planlagt bebyggelse, Holon Arkitekter

Figur 3 Foreløpig skisse av planlagt bebyggelse og torg, av Holon Arkitekter

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges en utnyttelse med ca. 26 000m², der omkring 5 000 av disse er eksisterende bebyggelse som videreføres. Næring vil utgjøre ca. 16 000m², og det planlegges i tillegg en boligdel på ca. 5000 m² med rundt 50 boenheter.

Ny bebyggelse planlegges med høyder på 3 til 6 etasjer, der de største høydene er lagt mot nord. Eksisterende bygg innenfor eiendommene med gnr/bnr. 15/211 og 15/364 videreføres som de er, og kommer i tillegg.

Figur 5 Foreløpig skisse fra mulighetsstudiet (Holon Arkitekter). Byggene vist med hvit farge innen gnr/bnr. 15/211 og 15/364, videreføres som de er.

Bebyggelsen vil hovedsakelig ha flate tak, med innslag av saltaksformer. Dette gir et variert inntrykk, og bidrar til at bygningsmassen fremstår som en gruppert bebyggelse. Det representerer også tilpasning til eksisterende bebyggelse i sentrum, som har varierte takformer.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Universell utforming iht. plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter, vil ivaretas i planforslaget.

Det er en målsetning i planarbeidet å styrke tilgjengelighet og tilføre nye kvaliteter for myke trafikanter i og rundt området. Uterom og uttrykk mot resten av Sola sentrum vil ha særskilt prioritet, og det vil vektlegges funksjonalitet og aktiv bruk av vegetasjon i utearealene.

Det vil i forbindelse med planarbeidet ses på mulige blågrønne tiltak, energieffektivisering, massehåndtering og materialbruk, for å sikre en bærekraftig utvikling i planområdet.

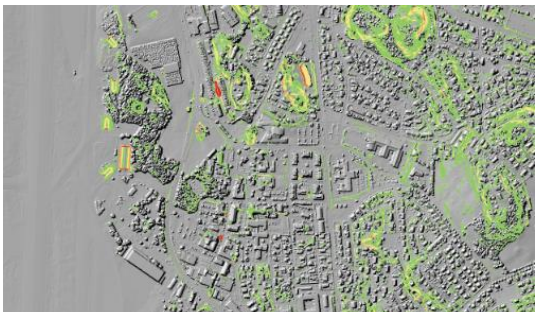
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Landskapet i området inngår i kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen, med bebygde områder og jordbruksdominans. Dette er landskap uten kystlinje, der høydeforskjellene innenfor et nabolag på 1 kilometer ikke overstiger 50 meter. Hovedtypen omfatter bl.a. leirsletter og lavlandssletter. Landskapet har tydelig preg av menneskelig påvirkning.

Innenfor planområdet er terrenget forholdsvis flatt, og ligger på kote +6 til +8.

Ca. 1 km nordøst for planområdet stiger terrenget opp mot Varden og Storaberget som har høyder opp til henholdsvis +47 og +40.

Sømmevågen ligger ca. 1,3 km nord for området, og Solastranden ligger ca. 2,5 km mot vest. Sjøen er ikke synlig fra området.



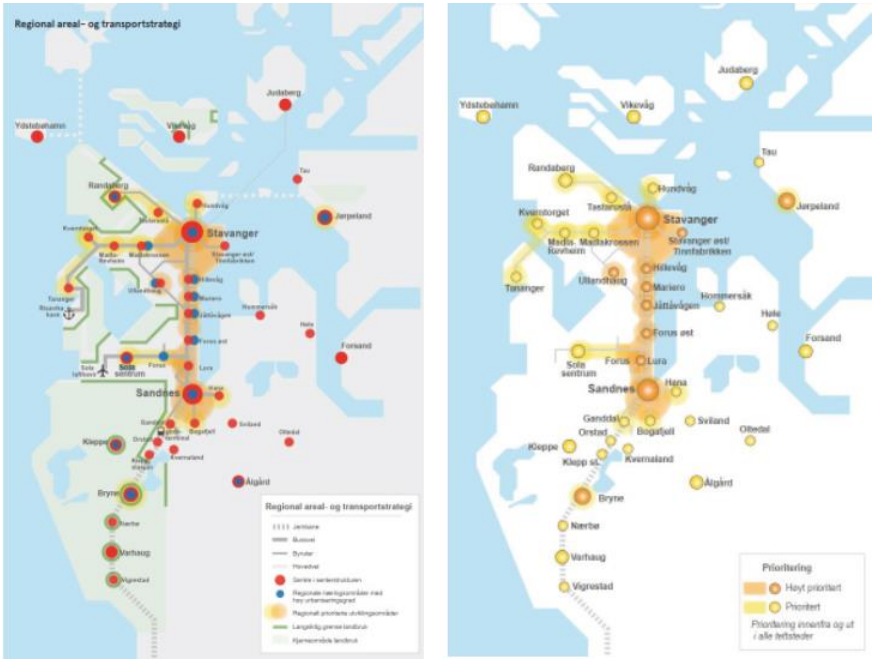
Figur 6 Høydemodell Sola sentrum (temakart-rogaland.no)

Sola kommune har styrket identitet og attraktivitet i sentrum ved å investere i nytt rådhus, sykehjem og kirke. De planlagte tiltakene i planforslaget vil kunne bidra til denne positive byutviklingen. Prosjektet svarer på delmål fra Regionalplanen i stor grad, da det legges opp til varierte funksjoner med korte innbyrdes avstander, byrom med gode lokalklimatiske forhold, og en organisering som vil kunne bidra til tydelig å definere Sola sentrum. Bebyggelsens omfang vil i stor grad være tilpasset eksisterende bebyggelse i volum. Det legges opp til noen økte høyder, men disse er plassert mot ytterkant av planområdet og sentrum, og kan bidra positivt som skjerming mellom Sola sentrum og flyplassen.

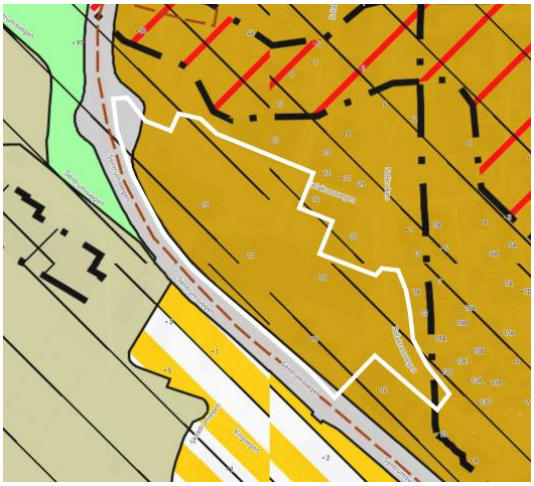
7. Forhold til kommuneplan, områdeplan og reguleringsplan.

Aktuelle føringer

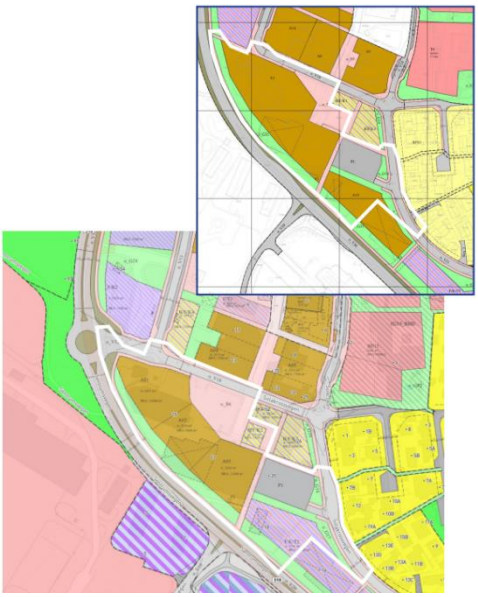
I Regionalplanen er Sola definert som et regionalt prioritert utviklingsområde, og et regionalt næringsområde med høy urbaniseringsgrad. Om kommunesentre sier regionalplanen at disse bør utvikles med sikte på å bli sentre for hele kommunen. Det er her publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for senterets omland skal lokaliseres.



Figur 7 Prioritering og areal- og transportstrategi fra Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke



Figur 9 Kommuneplan for Sola 2023-2040



Figur 8 Gjeldende områderegulering, plan 0442. Innfelt: Foreslått endring av områdeplan

I Kommuneplan for Sola 2023-2040 er planområdet disponert til sentrumsformål. Bestemmelsesområde for fremtidig bussvei ligger ca. 180 meter nord for planområdet.

Gjeldende reguleringsplan er Områdeplan for Sola Sentrum, med plannr. 0442, som ble vedtatt i 2013. Her er området regulert til sentrumsformål samt kombinert formål for tjenesteyting, kontor og forretning. Bolig tillates kun innen kombinert formål for bolig/forretning/kontor som er begrenset til felt B/F/K2 i nordøstlig del av planområdet.

Det pågår en endring av plan 0442, som var på høring i perioden 24.08.23-05.10.23. Planforslaget er ikke ferdig behandlet.

For planområdet er de viktigste endringene justering av vegsystem, at felt B/F/K2 utgår til fordel for torg, at bolig tas inn som mulig underformål i sentrumsformål, og at felt F/K/T2 omgjøres til sentrumsformål.

Planforslaget

Det legges opp til en utvikling i planområdet som svarer godt ut overordnede føringer, og som vil være i tråd med krav til parkeringsdekning, tetthet, høyder og uteoppholdsareal. Det er vektlagt at løsninger skal være i tråd med de endringer som er foreslått i den pågående prosessen for områdeplanen.

For å sikre gode helthetlige løsninger for Sola sentrum, skal VA-løsninger inkludert overvann, trafikkløsninger og rekkefølgekrav fra pågående arbeid med områdeplanen følges opp i detaljreguleringen.

Noen føringer vil utfordres i planarbeidet. Dagens Coop Mega-butikk planlegges videreført selv om den ligger inne i områdeplanen som «forutsatt revet». Bebyggelsen er delvis i strid med felt for grønnstruktur, o_G32 (i høringsutkast til områdeplanen), og det er derfor behov for å justere formålsgrense mot dette feltet noe.

Det er også ønskelig å ta med nordvestlig del av felt A15, slik at dette deles i to felt ved eiendomsgrensen. Bakgrunnen for dette er at nordvestlig del/eiendom er moden for utvikling, mens det på sørøstlig del/eiendom ligger en dagligvarebutikk som skal videreføres, og ikke skal inngå i planforslaget. Denne butikken ligger også inne i områdeplanen som «forutsatt revet».

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet er allerede bebygd og det er derfor lite naturinteresser som påvirkes av planinitiativet. Ifølge miljostatus.no finnes det ingen fremmende eller truede plantearter innenfor området

Nærmeste kulturminne ligger ca. 200 meter utenfor planområdet mot sørøst. Rett nord for planområdet ligger to næringsbygg fra 50- og 60-tallet, der verneverdi skal vurderes i forbindelse med bebyggelsesplan iht. gjeldende områdeplan. Planområdet er et historisk viktig område i utviklingen av Sola som kommunesenter, og planforslaget representerer en mulighet til å formidle dette.

Barn og unges interesser kan berøres av planforslaget, ettersom det tilrettelegges for flere samlingspunkt for barn og unge, og styrkede forbindelser. Planforslaget vil kunne løfte uteområdene og skape flere møtesteder, der kriminalitetsforebygging vektlegges.

Planlagt tiltak vil få fjernvirkning gjennom endret silhuett innenfor Sola sentrum og utsiktsforholdene påvirkes for flere. Det vil redegjøres for arkitektonisk og estetisk utforming i planarbeidet, der fjernvirkning vil dokumenteres. For aktører i sentrum og nærliggende områder, kan lokasjon av ulike typer handel og tjenesteyting i planområdet være viktig og gi positiv synergieffekter. Naboer og brukere av sentrum påvirkes av mulig endret aktivitet og trafikkmengder i området.

9. Risiko, sårbarhet og samfunnssikkerhet

Området inngår i databasen *sensitiv artsdata* der stedfestet informasjon er skjermet. Dette er større områder som gjelder flere arter.

Temakart Rogaland viser følgende registreringer innenfor planområdet:

- Nær trua – Piggsvin
- Områdestabilitet – Under marin grense og stor mulighet for marin leire
- Vind
- Støy – Deler av planområdet ligger innenfor rød støysone

Temakart Rogaland viser registreringer av følgende i nærheten av planområdet:

- Kulturminner

Disse og andre relevante tema vil utredes i ROS-analysen.

10. Prosess for medvirkning, varsling og berørte offentlige organer

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

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 (iht. kommunens varslingslister).
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunens varslingslister).

11. 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.

Ved behandling av spørsmål om oppstart i kommunestyret 03.10.2024, ble det stilt krav om utarbeidelse av planprogram. Dette for å styrke den innledende fasen av planarbeidet, klargjøre behovet for utredninger og følge opp kommunens intensjon om en bred og åpen diskusjon om hvilke premisser som skal være styrende for Sola sentrum. Det vil derfor utarbeides planprogram til planforslaget.

Vedlegg:

Forslag til plangrense

Med vennlig hilsen

PROSJEKTIL AREAL AS

Marie Mjaaland

Tlf. dir: 977 54 658

E-mail: marie.mjaaland@prosjektil.no