

Bestilling av oppstartsmøte (KF-486-1108)



Referansenummer: N84ENQ

Registrert dato: 27.06.2019 13:00:03

Antall vedlegg: 3

Innledning

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter Plan- og bygningsloven, skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter Plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. Dette gjøres ved å fylle ut og besvare skjemaet nedenfor. Besvarelsen brukes til kommunens interne samordning av planinitiativet, og til forberedelse av oppstartsmøtet. Kommunen er derfor avhengig av at skjemaet fylles ut korrekt. Dersom planinitiativet ikke er i tråd med overordnede planer, er det ønskelig med et avklaringsmøte med planavdelingen før et eventuelt oppstartsmøte. Henvendelse om dette skal sendes til plan@sandnes.kommune.no.

Tiltakshaver/forslagstiller

Tiltakshaver

Har tiltakshaver organisasjonsnummer?

☒ Ja

☐ Nei

Organisasjonsnummer

912882470

Firma

SANDNES EIENDOMSSELSKAP KF

Adresse

3. etasje Vågsgata 20B

Postnummer

4306

Poststed

SANDNES

Telefon

9064 8556

E-postadresse

marianne.nyhus@sandnes.kommune.no

Involverte parter

Plankonsulent

Firma

Asplan Viak

Kontaktperson

Helene Lustrup

Adresse

Østervågkaian 1a

Postnummer

4006

Poststed

STAVANGER

Telefon

97535788

E-postadresse

helene.lustrup@asplanviak.no

Tegner

Hanna Philipos

E-postadresse

Hanna.Philipos@asplanviak.no

Telefon

481 56 440

Deltakere på møte

Navn	Firma	Rolle
Marianne Nyhus	SEKF	Prosjektleder reg.plan

Jarle Angelsen	SEKF	Prosjektleder
Helene Lustrup	Asplan Viak	Oppdragsleder reg. plan
Line Wilhelmsen	Asplan Viak	Fagansvarlig arkitekt

Stedsangivelse

Kartskisse legges ved på siste side i skjemaet

Gnr/Bnr

101/606

Sted

Hesthammer, Hommersåk

Planinitiativet

Planinitiativet skal, iht forskriften, i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

Formål med planen

Formål med planen er å tilrettelegge for fire små boliger for bostedsløse (ROP-boliger).

Planområdet, og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er nylig omdefinert til boligformål i gjeldende kommuneplan (Ri35). Det er opparbeidet to avkjørsler innenfor kommunal eiendom inn til utbyggingsområdet, løsninger knyttet til adkomst vil avklares i planprosessen.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges å hjemle utbygging av fire små boliger på én etasje. Boligene vil være små, < 40 kvm. Om det blir duplex eller små eneboliger avgjøres i prosessen. Beboerne har ikke sertifikat, så behovet for parkeringsplasser er lavere enn vanlig.

Utbyggingsvolum, byggehøyder og utnyttelsesgrad

Planområdet er ca. 1,5 daa og får en lav utnyttelse og lave bygningsvolum/-høyder.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det vil være fokus på miljøvennlige og robuste løsninger og materialvalg. Bebyggelsen skal gis en funksjonell utforming og skal ha grønne tak.

Ingen kulturminner er registrert, ingen truede eller nær truede arter er registrert i omgivelsene.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tanken er å bevare en del av eksisterende vegetasjon og trær, og vurdere behov for noe terrengbearbeiding. Landskapstilpasning vil være viktig del av vurderingene våre.

Forhold til kommuneplan, og eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Eiendom inngår i eldre reguleringsplan for Hesthammar industriområde, 08.12.1980. I planen er utbyggingsområdet avsatt til industriformål. Gitt formålsendringen i KPL og reguleringsplanens alder må eiendommen detaljreguleres. Eiendommen grenser til boliger og formålsendring til bolig antas å være lite konfliktfylt.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Utbyggingstomten ligger litt skjermet, men forhold til naboer må belyses. Det er planlagt informasjonsmøte i forbindelse med høring av planen. Det er planlagt stor boligutvikling i vest (Ho14), det er en fordel at ROP-boligene blir etablert før Ho14-bygges ut med tanke på naboforhold.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

ROP-boliger har vanligvis en tøffere medfart enn tradisjonelle boliger. Forebyggende tiltak vil bl.a. være ingen innvendig bod, adskilte inngangspartier, én etasjes bolig. Det kan tilrettelegges for flere forebyggende tiltak i planprosessen. En viss sannsynlighet for brannutløp, derfor krav om brannsikker avfallsbeholder til hver boenhet. Alle småhus skal ha sprinkelanlegg med direkte varsling til brannvesenet.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Naboer og alle ordinære høringsparter. I tillegg bør mestringsenheten + boligsosial handlingsgruppe og kanskje andre avdelinger i kommunen få et oppstartsvarsel.

Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Boligsosial handlingsgruppe har utarbeidet eget notat for håndtering av informasjonsarbeid og medvirkning. Notatet anbefaler informasjonsmøte ved offentlig ettersyn. Ytterligere behov for informasjonsarbeid blir vurdert fortløpende.

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planen utløser ikke krav om KU.

Hva ønskes avklart på oppstartsmøtet

Adkomst, behov for tiltak knyttet til overvann/flom, behov for støyrappport, rekkefølgekrav,

Antall vedlegg (vedlegg lastes opp på siste side i skjemaet)

3

Vedlagt dokumentliste

Planraster og eiendom.url

25004 Arbeidsnotat småhus prioritering.url

Ri35 - KU og ROS.url