

Planinitiativ

Planinitiativ for Gnr. 33 bnr. 754, Lensmannsvegen 14, Sande, 4055 Sola

Utarbeidet av Asplan Viak AS

Datert 21.08.2020

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Monica Reinertsen
	E-post	Monica.reinertsen@asplanviak.no
	Telefon	976 99 362
Forslagstiller & hjemmelshaver	Firma	Sandnes kommune
	Kontaktperson	Magne Olav Bergesen
	E-post	mob@sola.kommune.no
	Telefon	971 60 123

Arkitekt for skisseprosjekt:

Dark Stavanger

Jostein Korsnes - jostein@dark.no / 401 70 500

Olafur Dadi Johannesson - Olafur@dark.no / 950 97 788

Informasjon om planinitiativet

1 Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å omregulere deler av eiendom 33/754 slik at det kan nyttes til boligprosjekt for personer med psykisk utviklingshemming. Det ønskes etablert 8 boenheter, fellesarealer og personalbase med heldøgns bemanning. Beboerne skal eie sin egen bolig.

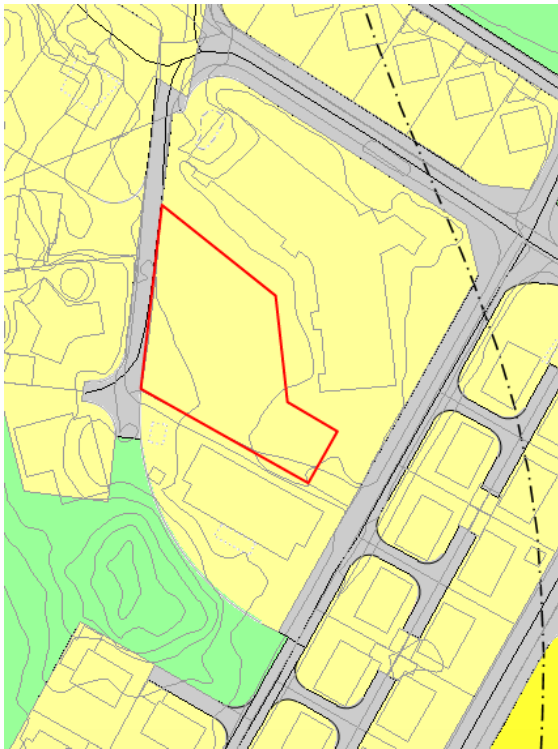
Området søkes omregulert fra boligformål til offentlig- og privat tjenesteyting.

2 Planområdet og omgivelsene

Planavgrensning og lokalisering

Den aktuelle tomte omfatter deler av den kommunale eiendommen 33/754. Hele eiendommen er på ca. 3 350 m², og den aktuelle delen av tomte for prosjektet er på ca. 1 700 m². Eiendommen ligger på Sande i Sola kommune, ved Lensmannskroken 2.

Planavgrensningen vil trolig være større enn selve tomte, for å sikre god adkomst, parkering, snuhammer, renovasjon osv. Avgrensningen ønskes fastsatt i oppstartsmøte i samråd med kommunen.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplan med aktuell tomt markert med rødt.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Gjeldende reguleringsplan er plan 0135 – Sandetun-myra. Den regulerer den aktuelle delen av tomta til boligbebyggelse (boliger for eldre).



Figur: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med aktuell tomt markert med rødt.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det pågår planarbeid med områdeplan for Sande nær tomta. Formålet er boligbebyggelse og planforslaget skal 1. gangs behandles i sept. 2020.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen

Vedlagt følger et illustrasjonshefte som viser foreløpige ideer/skisser av prosjektet.

Det planlegges for 8 boenheter med egen privat uteplass, ulike fellesarealer innvendig, felles uteareal på bakkeplan, i atrium og på tak. Bebyggelsen inneholder også personalbase og andre personalfasiliteter.

I utformingen er det høyt fokus på livskvalitet for beboerne og tilpasning til deres behov, gode arbeidsforhold og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Foreløpige skisser viser en bebyggelse på 1-2 etasjer med et kombinerttak (saltak og flatt parti i midten). Den nye bebyggelsen har foreløpig en BRA på ca. 1100 m².

Adkomst er foreløpig planlagt fra Lensmannskroken og Lensmannsvegen. Parkeringsplasser er foreløpig fordelt tre steder i tilknytning til adkomstveiene. En kan med fordel se på eksisterende parkeringsløsninger ved de kommunale eiendommene innerst i Lensmannskroken for å skape en god helhetlig parkeringsløsning. Det er behov for noen HC-parkeringsplasser, parkering til ansatte og besøkende.

Se vedlagt illustrasjonshefte for mer informasjon om de foreløpige tankene til utforming av prosjektet.

5 Virkninger på omgivelsene

Ny bebyggelse vil påvirke omkringliggende nabobebyggelse, spesielt boligblokk i Lensmannskroken 2 ettersom det i dag ikke er noen bebyggelse på tomte. I prosjektet vil det derfor være viktig med gode tilpasninger til nabobebyggelse og god dialog med naboene.

I videre planarbeid vil en også finne gode løsninger for overvannshåndtering, slik at en sikrer at en utbygging av tomte ikke gir avrenning som medfører negative konsekvenser for ledningsnett og/eller omkringliggende omgivelser.

Formålet med prosjektet er å skape et godt sted å bo for mennesker med psykisk utviklingshemming, og dette prosjektet kan få svært positiv virkning for deres livskvalitet. En god utforming kan også bli en kvalitet i nærområdet.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Foreløpig er det spesielt utfordringer med støy fra nærliggende flyplass som er viktig å utrede. Planområdet ligger i rød støysone for flytrafikk, men er ikke berørt av støy fra veitrafikk.

Brekke & Strand Akustikk AS utarbeider støyanalysen tilknyttet planarbeidet.

7 Konsekvensutredning

Planområdet omfatter deler av kommunal eiendom gnr/bnr 33/754 som i dag er regulert til boligformål og avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Planlagt botiltak medfører omregulering av planområdet til offentlig- og privat tjenesteyting. Vår vurdering er at planarbeidet ikke utløser krav om KU, jfr. Forskrift om konsekvensutredning, og dermed er det ikke behov for å utarbeide planprogram og konsekvensutredning. Nytt forslag om offentlig- og privat tjenesteyting havner inn under §8a vedlegg II 11j, men trenger ifølge §10, ikke å konsekvensutredes da det vurderes at planen ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning

Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved planoppstart:

- Fylkesmannen i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- Naboer
- Lyse Elnett AS
- Rogaland brann og redning IKS
- Avinor
- Ulike interne mottakere i Sola kommune
- Ev. andre berørte parter (avtales i oppstartsmøte)

En sentral del i planarbeidet med tilhørende skisseprosjekt vil være god dialog med representanter for beboergruppen, representanter for ansatte, Sandnes kommune (ulike fagetater), Husbanken og naboene. Dette for å sikre en utforming tilpasset omgivelsene, og at det blir et godt sted å bo og arbeide.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Illustrasjonshefte – skisseprosjekt – idéfase, datert 18.08.2020