

Bestilling av oppstartsmøte (KF-486-1108)



Referansenummer: SVW8I5

Registrert

dato:08.06.2018

10:09:56

Antall vedlegg: 2

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

966833300

Firma

COOP SØRVEST SA

Adresse

Ganddalsgata 1

Postnummer

4306

Poststed

SANDNES

Telefon

95778557

E-postadresse

liv.skretting@coop.no

Involverte parter

Plankonsulent

Firma

Arkitektkontoret Vest as

Kontaktperson

Ann Karin Tjørhom

Adresse

Storgata 48

Postnummer	4307	
Poststed	SANDNES	
Telefon	41534128	
E-postadresse	annkarin.tjorhom@arkvest.no	
Tegner	Ann Karin Tjørhom	
E-postadresse	annkarin.tjorhom@arkvest.no	
Telefon	41534128	
Deltakere på møte		
Navn	Firma	Rolle
Ann Karin Tjørhom	Arkitektkontoret Vest as	Planlegger/arkitekt
Liv Skretting	Coop Sørvest SA	Tiltakshaver
Leif Terje Hegreberg	Coop Sørvest SA	Tiltakshaver

Stedsangivelse

Kartskisse legges ved på siste side i skjemaet

Gnr/Bnr

48/23

Sted

Kvernelandsveien 32, Ganddal

Planinitiativet

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

Formål med planen

Legge tilrette for ny Coop Extra butikk. Eksisterende butikk er for liten, denne skal utvides, dvs bygge ny større butikk tilpasset dagens krav. I tillegg vil det bli lagt tilrette for boliger på tak av butikk.

Planområdet, og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Situasjonen vil være den samme. Eventuelle utenforliggende punkter er sammenkoblingen av turvei mot Sandvedparken, veiløsninger i Kvernelandsveien og forhold til Ålgårdsbanen. Eventuelt også tilkobling til togstasjon (flytting av denne?).

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges en ny butikk på 1000 m2 BRA. I tillegg tenker vi å legge boliger i 4 etasjer på taket av denne. Parkering ser vi for oss løses for bolig i parkeringskjeller, for butikk, noe i kjeller og noe på bakkeplan. Det vi ser i dag er at de som går tur langs Stokkelandsvannet parkerer på butikkens områder, dette er vanskelig å fjerne derfor må vi ha god dekning for også ta høyde for dette.

Utbyggingsvolum, byggehøyder og utnyttelsesgrad

Butikken vil bli på 1000 m2 BRA. Parkeringskjelleren ser vi for oss kan i tillegg til å dekke butikkens fotavtrykk også vil gå inn under uteparkeringen. Vi ser for oss 4 etasjer med leiligheter over butikk. Leilighetene vil i hovedsak være 3-roms ca 80 m2,

<p>med innslag av større, da på toppetasjen.</p>
<p>Funksjonell og miljømessig kvalitet</p> <p>Tiltaket vil være en berikelse for omgivelsene. Forholdene mot rekreasjonsområdene og kobling mot Handelandsmarka vil bli mer definert og rustet opp.</p>
<p>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p> <p>Vi vil få en opprusting av arealene rundt tur- og rekreasjonsområdene. Bygget vil bli høyere og fremstå mer som et sentrumsbygg. Dersom kommunens plan er å få et mer definert sentrum, så vil dette være med å definere en start på dette.</p>
<p>Forhold til kommuneplan, og eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p> <p>Gjeldende plan for området er plan nr 77140, Reguleringsplan for "Kvålmarka" – deler av Lunde-Kvål-Stokke. Stadfestet 17.07.79. I den nye kommuneplanen som ligger ute til høring er området vist som sentrumsbebyggelse, dvs blandet formål. Tidligere planlagt områdeplan for Ganddal er stilt til bero (Hege Skotheim), bestemmelser i ny kommuneplan vil gi svar på den videre utviklingen.</p> <p>Tiltaket vil være i henhold til denne nye kommuneplanen. I denne er tomten avsatt til sentrumsformål. I forhold til gjeldende plan utvides eiendommen med bnr 25 og 113. Dette er meldt inn til den nye kommuneplanen og lagt inn i den.</p> <p>Planområdet vil være berørt av støy fra Kvernelandsveien, flom fra bekken og er også knyttet opp mot arealer som kommer inn under bevaring naturmiljø.</p>
<p>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p> <p>Friluftstinteresser - tilknytting av turområder, dyr- og planteliv, da spesielt fuglelivet i Stokkelandsvatnet. Flom og avrenning til Storånå.</p>
<p>Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p> <p>Trafikksituasjonen mellom biler/varelevering og gående/syklende på løses. Forholdet til Storånå, flom og plante- og fugleliv må belyses. Det utarbeides en ROS-analyse som belyser de ulike forholdene.</p>
<p>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p> <p>Kommunen, veimyndigheter, Bane Nor, Fylkeskommunen</p>
<p>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p> <p>I samsvar med pbl. Kap. 5. Dialogmøte med kommunen, dersom behov infomøte for berørte naboer.</p>
<p>Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p> <p>Vi vurderer at det ikke er behov for egen konsekvensutredning. Tiltaket er i trå med revidert kommuneplan. Planens tiltak omfattes ikke av forskriften §§ 6 og 8 med vedlegg. Tomten er i dag bebyggt med butikk og bolig. Dette vil videreføres. Tiltaket er heller ikke av en slik størrelse at det etter vår vurdering behøves konsekvensutredes. Eventuelle utredninger kan behandles i reguleringsplanen.</p>

Hva ønskes avklart på oppstartsmøtet

Vi ønsker å få avklart byggelinjer mot Kvernelandsveien, plassering av busstopp, eventuelle planer for denne og krysset Kvernelandsvei/Hoveveien. Forhold til Algårdsbanen, hva må vi ta hensyn til her? Kommunens tanker om kobling av turområdene Sandvedparken/Stokkelandsvatnet.

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

2

Vedlagt dokumentliste

Mulighetsstudie_plan.pdf

Mulighetsstudie_volum.pdf