

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

### Plan 201815 - Detaljregulering for gnr. 47 bnr. 40 m.fl. – Ganddal

---

Møtedato: 30.8.2018

Deltakere fra forslagsstiller:

Liv Skretting, Coop Sørvest SA  
Leif Terje Hegreberg, Coop Sørvest SA

Deltakere fra plankonsulent:

Ann Karin Tjørhom, Arkitektkontoret Vest as

Deltakere fra kommunen:

Geir Sunde Levang  
Kathrin S. Schuler

Vi gjør oppmerksom på at all kommunikasjon med kommunen i saken, med tanke på arkivverdig materiell, skal skje via [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no) med henvisning til plannummer og saksnummer, og evt. med kopi til hovedsaksbehandler.

Når det bes eksplisitt om å bruke en annen mail enn postmottaket, skal denne *kun* brukes til spesifikt angitt formål og ikke ellers. Alt materiale bes innsendt digitalt, uten papirkopi.

#### KONTAKTINFORMASJON (navn, e-post, telefon)

Hovedsaksbehandler: Geir Sunde Levang, [geir.sunde.levang@sandnes.kommune.no](mailto:geir.sunde.levang@sandnes.kommune.no),  
51336491

Sidesaksbehandler: Kathrin S. Schuler, [kathrin.susanne.schuler@sandnes.kommune.no](mailto:kathrin.susanne.schuler@sandnes.kommune.no)  
51 33 56 95

Plankonsulent: Ann Karin Tjørhom, [annkarin.tjorhom@arkvest.no](mailto:annkarin.tjorhom@arkvest.no), 41534128

#### Beskrivelse av planområdet

Gnr/ bnr:

47/38,40,48

47/113

48/23

Mulig deler av 47/963, 48/13 og 51/57

Adresse: Kvernelandsveien 32,36 og 38.

Størrelse:

Ca.3200 m<sup>2</sup>, opptil ca. 5000 m<sup>2</sup> avhengig av endelig planavgrensning.

#### Beskrivelse av planidé

Legge til rette for ny Coop Extra butikk med boliger i 4 etasjer på taket. 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. Forholdene mot rekreasjonsområdene og kobling mot Handelandsmarka vil bli mer definert og rustet opp.

### **Aktuelle problemstillinger**

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

Trafikksituasjonen mellom biler/varelevering og gående/syklende på løses. Forholdet til Storånå, flom og plante- og fugleliv må belyses.

### **OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET**

Digitalt materiale vil bli tilsendt ved bestilling av startpakke.

### **Kommuneplan**

Sentrumsformål- nåværende.

Veg- nåværende

Grønnstruktur

Hensynssone H320 Flomfare

Hensynssone H220 Støysone- gul

Hensynssone H810\_04 krav om felles planlegging (*Merknad*: I forslag til ny kommuneplan er kravet borte, og foreslått erstattet av føringer for lokalsentre som Ganddal. Disse kan brukes som utgangspunkt i reguleringsarbeidet.)

Båndlegging etter lov om naturvern – H720:

*I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr. § 10 og §§ 21, 22 og 23 er våtmarksområde ved Gandal i Sandnes kommune, Rogaland fylke fredet som fuglefredningsområde ved kgl. res. av 20.12.1996 under betegnelsen "Stokkelandsvatnet fuglefredningsområde"*

### **Kommunedelplaner**

- Kdp. for kulturminner og kulturmiljøer  
*Nabohus (gbnr. 48/13) er klassifisert som verneverdig.*

### **Miljøplan**

Her er Stokkelandsvannet nevnt spesielt i forbindelse med ovenfor nevnte naturvernområde, og flom. For flomsituasjon henvises det til eget dokument.

---

### **Gjeldende reguleringsplaner**

77140 Reguleringsplan Kvålamarka, deler av Lunde - Kvål – Stokkeland:

Felt D: Forretning og kontor

Felt E og F: Boliger

Deler av planområdet omfatter areal regulert til veg/fortau.

### **Tilgrensende reguleringsplaner**

7002-01 Endret regulering med beb.plan for en del av industriområde på Kvål og Lunde

96105 Endret regulering av Hoveveien (FV 330) på Ganddal, fra Haugen til Elgveien

### **Pågående planarbeid**

Ikke p.d.d.

---

### **Fylkesdelplaner/Regionalplaner**

Viktige føringer eller bestemmelser herfra er implementert i gjeldende kommuneplan.

### **Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser**

Planarbeidet berører ikke nasjonale plandokumenter.

Likevel ligger rikspolitiske retningslinjer til grunn for planleggingen i området med tanke på:

- Samordnet areal - og transport planlegging
  - Barn og unges interesser i planlegging
- 

### **Annet**

- Stedsanalyse for Ganddal av Superunion Architects (2016)
- Mulighetsstudie Ganddal – Alexandria Algard
- Helhetlig plan for miljøtiltak og Flomrapport for Storånavassdraget, vedtatt av Formannskapet 15.1.2018

## **VIKTIGE UTREDNINGSTEMA I PLANARBEIDET**

Komplett planmateriale skal være i henhold til kommunens krav til reguleringsplaner, jfr. startpakken. Punktene under er utredningstema som har særskilt betydning i foreliggende planarbeid.

### **Miljø**

- **Landskap**

Ligger i skille mellom rekreasjonsområdet Stokkelandsvannet med Storånavassdraget og bebygde omgivelser, avgrenset av veg og bane på begge sider av mulig planområde.

- **Naturmiljø**

Meddelelse fra Park: Storåna forvaltes som verna vassdrag, med naboskapet til dette ville det vært gunstig for naturmangfoldet å se på mulighet for å tilbakeføre naturlig kantsone/kantvegetasjon langs åna, men det er viktig å tilse at det sikres mot partikkelavrenning mot Storåna.

Det bør sees på mulighet for å tilpasse anleggsvirksomheten slik at det ikke forstyrrer fulgene i paring og hekketid.

Vedrørende byggehøyder, må det foretas sol-/skygge analyser. F.eks hvis bygget blir høyere enn eksisterende gir det konsekvenser for solforhold på turstien (algedannelse...).

Det forutsettes som del av planarbeidet at det gjøres nødvendige vurderinger iht.

naturmangfoldlovens §§7,8-12. Torborg Berge hos Park, idrett og vei kan kontaktes ved spørsmål om naturmangfold, dyre- og fugleliv.

- **Kulturminner og kulturmiljø**

Planområdet omfatter ikke direkte kulturminner eller miljøer, men er beliggende mellom eldre bebyggelse og objekter av interesse i denne sammenheng. Kommunens kulturminneregister vurderer tre eiendommer tilliggende planområdet i sør som bevaringsverdig

kultur(bygningsmiljø). Ålgårdsbanen er en av de større, bevarte historiefortellende strukturer i Sandnes, med høy kunnskapsverdi knyttet til samferdselshistorie og industrihistorie. I planarbeidet og ved utforming av nybygg må dette tas hensyn til.

- Forurensning/støy, luft, tomtegrunn (*miljøplan + T-1442/2016 + T-1520*)

Planområdet er flom- og støyutsatt, med både veg og jernbane som støykilder.

Av miljøplanen fremgår det bla:

Kart 3.1 og 3.2- risikoområde for radon.

Kart 3.4 – lav luftforurensning.

Dette må ivaretas gjennom planarbeidet, med grunnlag i utarbeidelse av ROS-analyse og obligatoriske delutredninger.

- Vann og avløp

Det må tas hensyn til eksisterende VA-infrastruktur i grunnen; dette ser i utgangspunktet ut til å være ivaretatt på foreløpige skisser. Det må innleveres rammeplan for VA.

Overvann må disponeres lokalt på tomten før det eventuelt ledes til Storånavassdraget.

Infiltrasjon er ønskelig hvis mulig.

- Marin grense

Deler av planområdet (nord-øst) ligger under marin grense, i hovedsak grunn bestående av breelavsetning med noe bresjø/innsjøavsetning i nordøst. Marine avsetninger innebærer muligheter for marin leire. Før det planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marin leire må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere (områdestabilitet). Dette må gjøres senest på reguleringsplannivå.

## Samfunn

- Friluftsliv/grønne interesser

Stokkelandsvannet er et rekreasjonsområde av regional betydning. Viktig med god forbindelse for gående og syklende. Det bør sees på mulighet for tydeligere skilting mot turveien på eiendommen.

Etter runder med medvirkningsopplegg i forbindelse med mulighetsstudier er det tydelig at innbyggere er opptatt av å forbedre gangforbindelsen fra Kvernlandsveien/Hoveveien til Stokkelandsvannet.

- Barn og unges interesser i planområdet

Eventuelle eksisterende stier og barnetråkk kartlegges og tas hensyn til (avbøtende tiltak) ved iverksetting av ønskede tiltak.

*Vedrørende uteoppholdsareal er 20 leiligheter på ca. 3,5 daa grunnlag for krav om 600 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (basert på 30 m<sup>2</sup> per boenhet), med minst 150 m<sup>2</sup> utformet som nærlekeplass iht. kommunens norm med gode solforhold, trafikkisikker plassering og skjerming mot vind, jfr. §1.13.1.2 i kommuneplan. Dette forutsettes løst på egen grunn.*

*Merknad under møtet: Forslagsstiller har lagt fremtidig kommuneplan til grunn for lekeareal. Kan begrunne valg og løsninger. Gjeldende kommuneplan er uansett utgangspunktet og man må forholde seg til denne.*

- Transport

Det skal jf. Kommuneplan § 1.16 utarbeides mobilitetsplan.

Regulering av ny bebyggelse skal ikke være til hinder for mulig framtidig bruk av

Ålgårdsbanen.

Forslagsstiller bes ta kontakt med Statens vegvesen for avklaring av byggegrenser mot veg og plassering av bussholdeplasser.

En bør undersøke og vurdere mulighet for samlokalisering av varelevering og adkomst til boligparkering.

- Estetikk

Kommuneplan § 1.6 gjelder. Bebyggelsen stedstilpasses miljøet, skal fremstå med en «bymessig» utforming, som er i tråd med den sentrale beliggenheten. Samtidig er beliggenheten mellom sentrumsområder og natur – hvordan vil nybygg oppleves turstien (høyde, materialitet)?

Verneverdige hus sør for planområdet utgjør et kulturmiljø. Det kreves en bevisst holdning til disse husene når nybygg skal utformes og materialiseres. *Det forutsettes utført særskilte vurderinger og virkninger for landskap (fjernvirkning), arkitektur og estetikk.*

- Boligsosial handlingsplan

Ikke noe konkret ifm. Intern rutine før oppstart av plan. Eventuell bebyggelse bør utvikles med variasjon i leilighetsstørrelse.

- Folkehelse

Utearealer og koblinger skal være universelt utformet, eventuelle avvik må vurderes i plantutarbeidelsen. Områdets funksjon som møteplass må utvikles. Utearealer og parkeringsløsning må utvikles i tråd med pbl.§ 3-1 f. Veiledere finnes tilgjengelig.

- Byutvikling

Samfunnsplan: Planen har stor betydning for videre utvikling av Ganddal med lokalsenterfunksjon. Parkering som fronter bygget anses ikke som et godt plangrep med tanke på lokalsenterfunksjonen.

Ganddal skal utvikles med utgangspunkt i krysset Hoveveien / Kvernelandsveien. Plan og byggeprosjekter skal bidra til opparbeidelse av sammenhengende hovedforbindelser for gående fra Stokkelandsvannet til Sandvedparken. Hovedforbindelsen skal omfatte et eller flere offentlige byrom. Ganddal stasjon skal videreutvikles og tilrettelegges for vendespor.

Etter runder med medvirkningsopplegg i forbindelse med mulighetsstudier er det klart at innbyggere ønsker et mer samlet sentrum for Ganddal.

Det vises til stedsanalyse og mulighetsstudie.

- Parkering

Med tanke på byutviklingsstrategier skal gående og syklende prioriteres høyt. Bilparkering skal ikke tvinge gående og syklende til lange veier eller omveier.

Parkering ønskes løst under bakkenivå eller på tak, eventuelt bak bygget.

Jfr. 1.15.3 skal parkering for nærbutikk fastsettes av Sandnes kommune. 1.15.2.2 og utarbeidet mobilitetsplan legges til grunn. Eventuell turparkering kan ikke benyttes til begrunnelse for ytterligere kapasitet enn hva kommuneplanen angir. Offentlig turparkering finnes ved Sørbo skole. Sambruksmuligheter kan vurderes.

Vedrørende beregning av utnyttelse vises det til «Grad av utnyttning (H2300-B)».

- Samfunnsikkerhet

Deler av planområdet ligger innenfor flomsone for 200-årsflommen til Storåna. Det må ikke tillates heving av terreng i flomsone, da dette kan få konsekvenser nedstrøms. Arealer innenfor flomsone må opparbeides for å kunne tåle flom i perioder.

Eventuell nedgravd parkeringskjeller må sikres mot flom, tekniske løsninger må være flomsikre.

Byggegrunnskvalitet må undersøkes, se punkt «marin grense».

ROS-analyse skal utarbeides som en analyse.

- Annet (*spesifiser*):

Generell tilbakemelding- planskisse vedlagt planinitiativet:

- Bebyggelsen må i større grad henvende seg mot sentrum/nordover. Nødvendig med noe parkering, uheldig med flateparkering. For å passe inn i begrepet «sentrumsbygg», kan parkering ikke gis en så dominerende plassering og størrelse.
- Problematisk å ha adkomst/utkjørsel fra parkeringskjeller ut i Kvernlandsveien og midt i eksisterende kryss.
- Hvor er utearealer tenkt?
- Etasjer over butikk kan vurderes å følge fasadeliv til første etasje mot offentlig veg.
- Er svalgangsløsning en god måte å utnytte potensiell utsikt østover?
- Finnes det andre mulige traseer som løser koblingsproblemet? Bussholdeplassene er til hinder for traseen som er vist i kommuneplan. Uansett må man over vegen øst for Storånå.  
*Turvegkobling som vist i planinitiativskisse tas med videre i planarbeidet, men det kan undersøkes muligheter for alternative løsninger.*
- Mulighet for orientering av terrasser/flere terrasser mot sør?

### **MEDVIRKNING**

Det forutsettes at det minimum legges opp til en medvirkningsprosess i tråd med kravene i plan- og bygningsloven. Behov for informasjonsmøter/møter med berørte parter og faginstanser skal vurderes fortløpende.

Ganddal bydelsutvalg og Byantikvaren varsles ved oppstart.

### **PLANAUGRENSNING OG BYGGEGRENSER**

Byggegrenser mot veg og jernbane avklares gjennom planprosessen. *Plan kan sende utkast først.*

### **REKKEFØLGEKRAV**

Anleggsperioden vil medføre behov for midlertidige trafikksikringstiltak som bør løses og kommuniseres før tiltak igangsettes.

### **ILLUSTRASJONER**

3D-modell utarbeides og skal vise maksimal utnyttelse iht. forslag.

Sol- og skyggeanalyse baseres på eksisterende vegetasjon.

Illustrasjoner av bebyggelsen må vise fjernvirkning og forhold til omgivelser, fra relevante perspektiver.

Dette i tillegg til hva som fremgår av krav i Startpakken.

### **KRAV OM KONSEKVENSENTREDNING**

Forslagsstiller har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredninger.

Kommunen som planmyndighet etter pbl. vurderer at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger §8 a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, men at tiltaket kan komme i konflikt med område omfattet av § 10 annet ledd bokstav a): Stokkelandsvatnet fuglefredningsområde.

Det må som del av planarbeidet utføres en særskilt vurdering av tema naturmangfold etter forskriftens §21. Vurderingen er gjort med grunnlag i opplysninger gitt av forslagsstiller.

### **UTBYGGINGSAVTALE**

Det må ved varsling om oppstart opplyses om at forhandling om utbyggingsavtale innledes- hvis behov.

## GEBYR

Reglement for gebyr i arealplansaker (kfr. Startpakken). Gebyret betales av:

firma: ..Coop Sørvest SA..... org.nr.: ....966833300.....

## KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som reguleringsplan/-endring.
- Startpakke bestilles av konsulent på [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no)
- Startpakke bestilles på oppstartsmøtet.

Startpakken er til hjelp ved oppstart og utarbeiding av reguleringsplaner og utbyggingsavtaler i Sandnes. Den inneholder bl.a. lister over hva som skal sendes inn til kommunen av materiell, i ulike stadier av planprosessen. Det er avgjørende for fremdriften at disse følges! Du finner startpakken her: <https://www.sandnes.kommune.no/utarbeide-reguleringsplan> under «Startpakke». Den oppdateres kontinuerlig.

Den delen av startpakken som du bestiller etter oppstartsmøtet, består av oversiktskart, kart med plangrense, en oversikt over tilgrensende planer, gjeldende reguleringsplan med bestemmelser, barnetråkk, naboliste, liste over høringsinstanser, et følgebrev med informasjon om KU-plikt, og et tekstforslag til avisannonsen for planoppstart. Kart sendes både som pdf og SOSI-fil der det foreligger digitale plandata. Det du får tilsendt som startpakke fra kommunen, er derfor kun en liten del av den totale startpakken.

Sandnes, dato...30.8.2018.....

Referent: ...Geir S.Levang.....

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra planavdelingen er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.