

Detaljregulering for

Reguleringsbestemmelser

PlanID XXXXX

Saksnummer XX/XXXXXX

1. Planens hensikt

Hva som er hovedhensikten med planen, poengtert angitt. Utfullende beskrivelse skal fremgå av planbeskrivelsen. Hensikten med planen bør formuleres slik at den er til støtte i vurderinger av søknader om dispensasjon eller forslag til endring av planen. Hensikt med planen kan sammenlignes med formål med lover/forskrifter, som alltid er § 1.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøttende tiltak (tette rekksverk, levegger, og fasadetiltak), og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden , jf. T-1442.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Konsentrert småhusbebyggelse

Felt BK24-26

kjedehus

78 BYA pr bolig, gesims maks 6 m, mønehøyde maks 8 m

Parkering i garasje på tomt

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Type bebyggelse

- *Grad av utnytting*
- *Plassering*
- *Byggehøyder*
- *Takform og/eller møneretning*
- *Materialbruk*
- *Andre krav om utforming*
- *Funksjons- og kvalitetsskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):*
 - *Adkomst*
 - *Tilgjengelighet*
 - *Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng*
- *Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)*
 - *Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse*
 - *Tilgjengelighet*
- *Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)*
- *Juridiske linjer, eksempelvis støyskerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)*
- *Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14). For fellesområder angis hvilke eiendommer eierfellesskapet omfatter.*

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kan eksempelvis omfatte:

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*
 - *Krav til opparbeidingen*
- *Funksjons- og kvalitetsskrav (§ 12-7 nr. 4))*
 - *Stigningsforhold, krav til type dekke*
- *Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)*
- *Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)*
- *Juridiske linjer, eksempelvis støyskerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)*

Asfalt eller grus

<Arealformål>, (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*
 - *Arealbruk*
- *Funksjons- og kvalitetsskrav (§ 12-7 nr. 4)*
 - *Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt*
- *Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)*
 - *Krav til fartsdempende tiltak*
 - *Parkeringsbestemmelser*

- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14). For fellesområder angis hvilke eiendommer eierfellesskapet omfatter.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for grønnstruktur, kan eksempelvis omfatte:

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Arealbruk
 - Krav og vilkår til opparbeiding
- Funksjons- og kvalitettskrav (§ 12-7 nr. 4)
- Dokumentasjonskrav – eksempelvis krav om landskapsplan

<Arealformål>, (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Arealbruk
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)
- Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Fellesbestemmelser for forsvarsområder (felt x, x, x, x, etc)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for Forsvaret, kan eksempelvis omfatte:

- Lokalisering og utforming av bygg og anlegg (§ 12-7 nr 1)
 - Arealbruk
- Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)
- Vilkår for bruk av arealer og anlegg (§ 12-7 nr 2)
- Funksjons- og kvalitettskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Beredskap og sikkerhet
 - Miljøtiltak

<Arealformål>, felt x, x, etc.

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Arealbruk
 - Grad av utnytting

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (felt x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift områder, kan eksempelvis omfatte:

- Vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 2)
- Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

<Arealformål> (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

- Lokalisering og utforming av bebyggelse og anlegg til landbruk og reindrift (§ 12-7 nr. 1)
- Nydyrkning (§ 12-7 nr. 1)
- Bestemmelser om arealbruk, plassering, grad av utnytting og vilkår for bebyggelse i områder for spredt utbygging av boliger, fritidsboliger og næringsvirksomhet innenfor LNFR-formål (§ 12-7 nr. 1, 2)

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Felt x, x, x, etc.) og/eller bestemmelser for <Arealformål>, felt x, x, etc, kan eksempelvis omfatte:

- Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)
- Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål (felt x, x, x, etc.) og/eller bestemmelser for <Arealformål>, felt x, x, etc.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

- Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone x, x)

- Nærmere angitte løsninger for infrastruktur

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)

- Som angir hensyn og/eller følger opp vedtatte sektorplaner
- Om tilrettelegging for eller begrensning av ferdsel
- Om bruk og vern

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone x, x)

- Rådighetsbegrensninger som gjelder inntil forvaltningsvedtak er gjort
- Hvilke tiltak/virksomheter som er tillatt eller forbudt i henhold til båndlegging etter annen lov

5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (sone x, x)

- Krav om at området skal planlegges samlet (bare aktuelt i områderegulering)

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Gi nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)

- Bestemmelser og eller retningslinjer særskilt knyttet til et avgrenset område innenfor et, eller på tvers av flere arealformål (§12-7 nr 1-14)

7. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)

7.2 Før rammetillatelse (felt x, x, x)

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)

7.5 Rekkefølge i tid (felt x, x x)

Typisk gjelder dette hvilke utbyggingsområder (felt) som skal bygges ut i hvilken rekkefølge

7.6 <Annet rekkefølgetema> (felt x, x, x)

- Eksempelvis bruk av matrise for å angi hvilke rekkefølgebestemmelser som gjelder for hvilke felt for å gi god oversikt over rekkefølgebestemmelser i omfattende planer

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BK	Boligbebyggelse-koncentrisk småhusbebyggelse
BB	Boligbebyggelse-blokkebyggelse
BH	Barnehage
UTE	Uteoppholdsareal
LEK	Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

KV	Kjøreveg
FO	Fortau
GS	Gang-/sykkelveg
PP	Parkeringsplasser

§12-7 - Bestemmelseområder

Uformning	Linjesymbol
Plangrense	Plangrense
Formålsgrense	Formålsgrense
Regulert tomtegengrense	Regulert tomtegengrense
Bestemmelsegrense	Bestemmelsegrense
Byggegrense	Byggegrense

Punktsymboler	Avkjørel - både inn og utkjøring
---------------	----------------------------------

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89-UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000
0 25,0 50m



Områderegulering Reguleringsplan for XXX

Arealplan-ID: 1108_Forslag
Forslagsstiller: XXX

Sandnes kommune
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLLOVEN

SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato XXX	Revisjon XXX	
Dato XXX	Revisjon XXX	
Dato XXX	Revisjon XXX	

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gang behandling	
Offentlig eterstyrn fra til	
2. gangs behandling	
Offentlig eterstyrn fra til	
1. gangs behandling	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	
Oppstartsnotat.....	

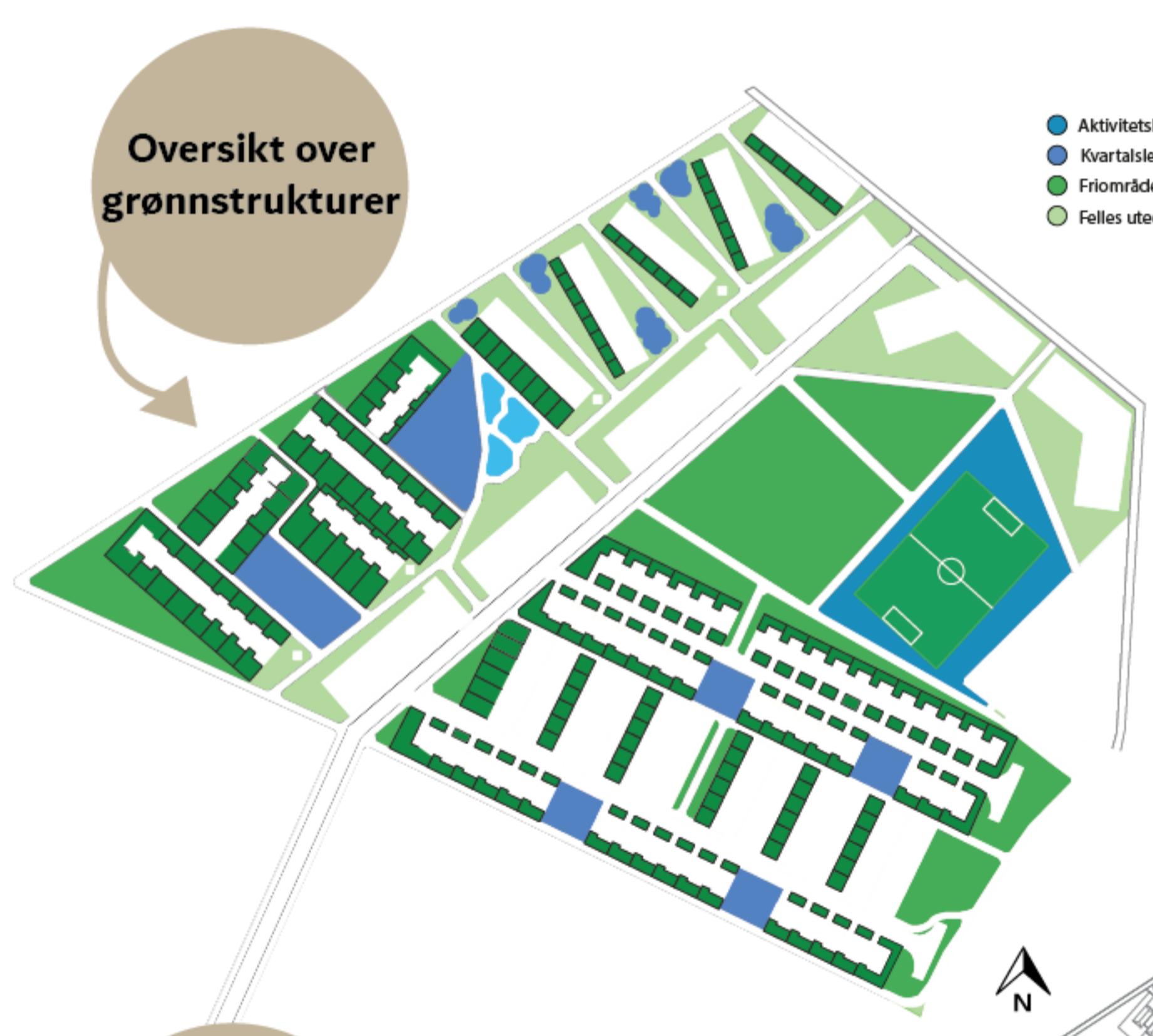
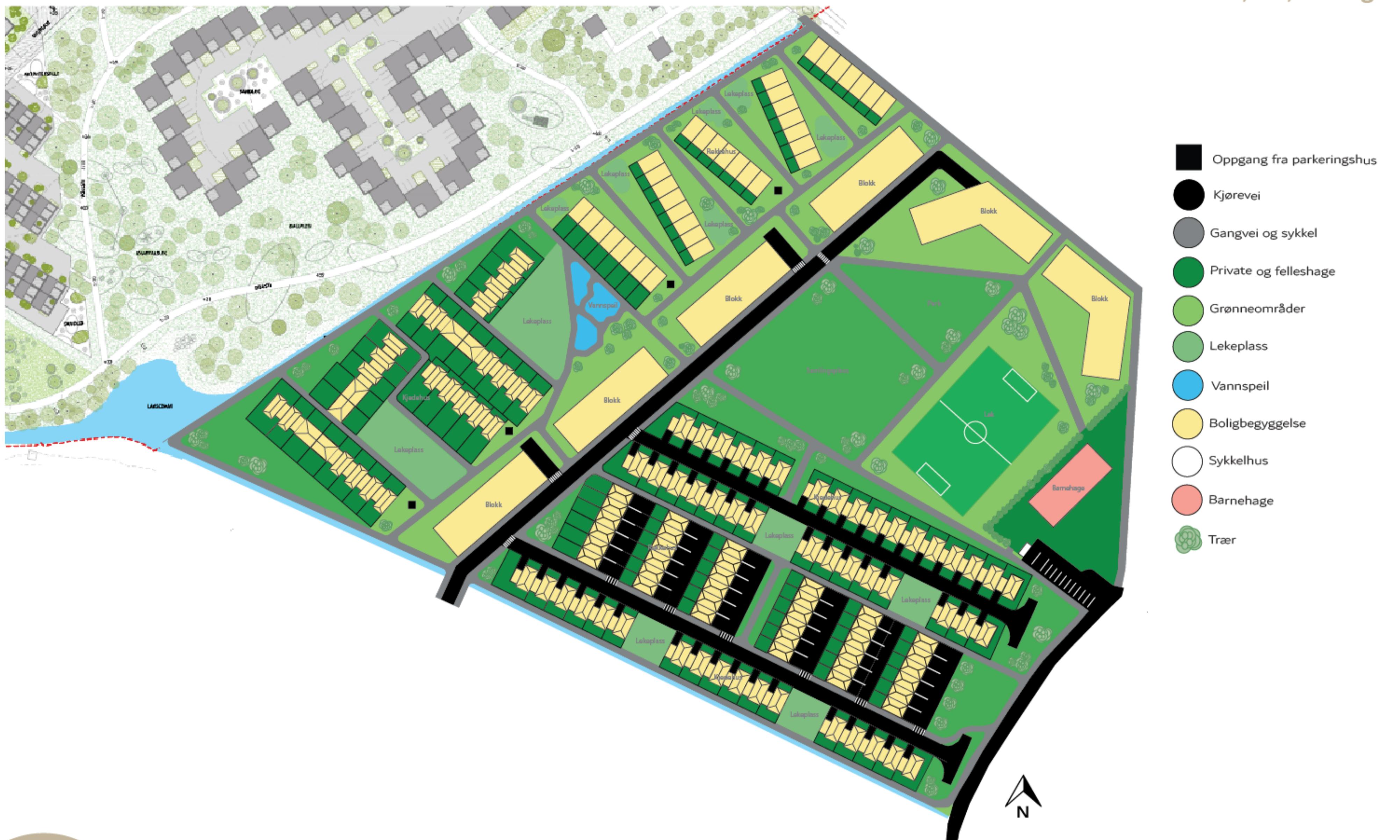
PLANEN ER UTARBEIDET AV: PLANKONSULENT TEGNNR. DATO SIGN

BekrefDate PLANSJEFNAVN
Data Plansjef

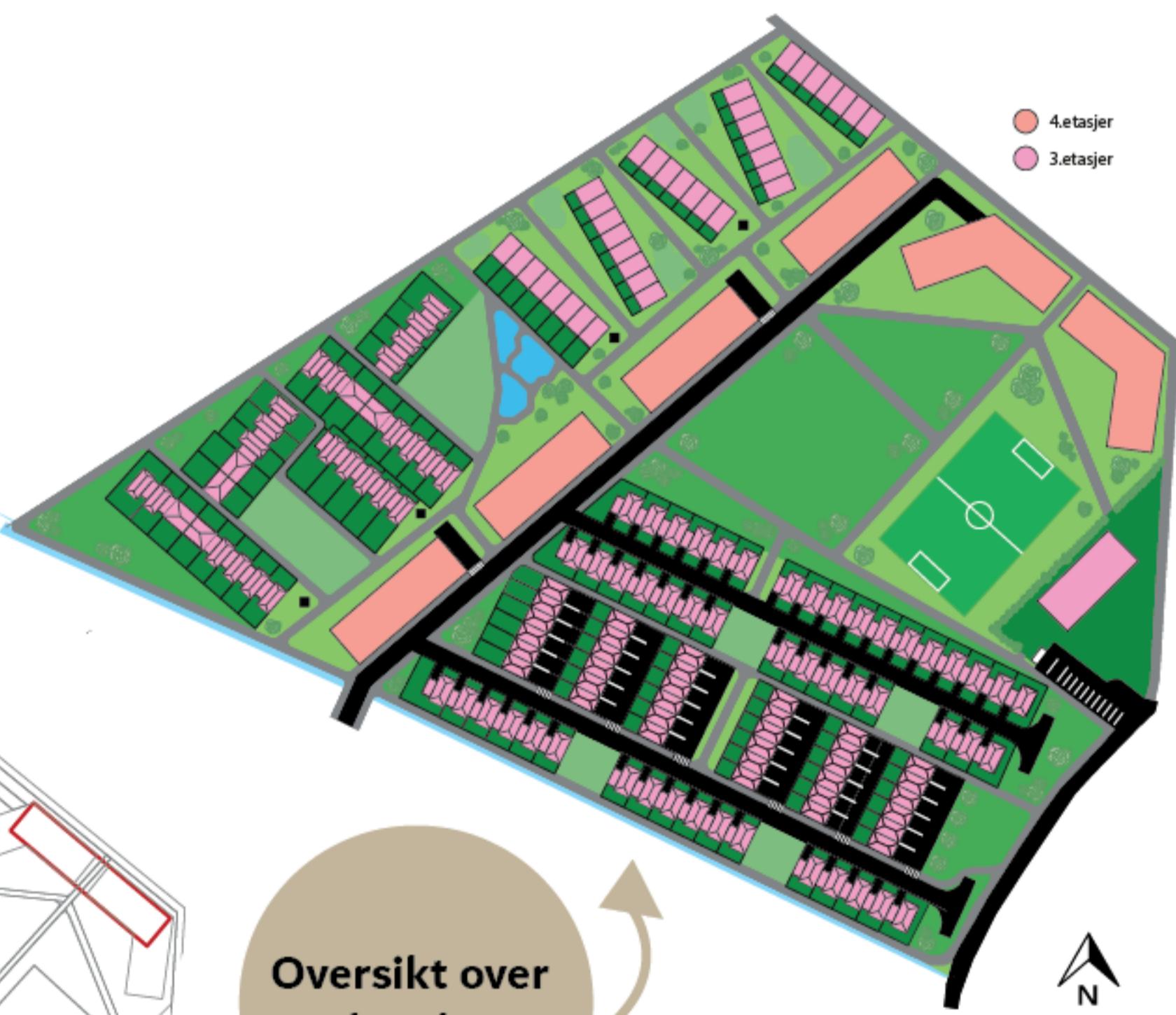
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Høylandsmyra planforslag

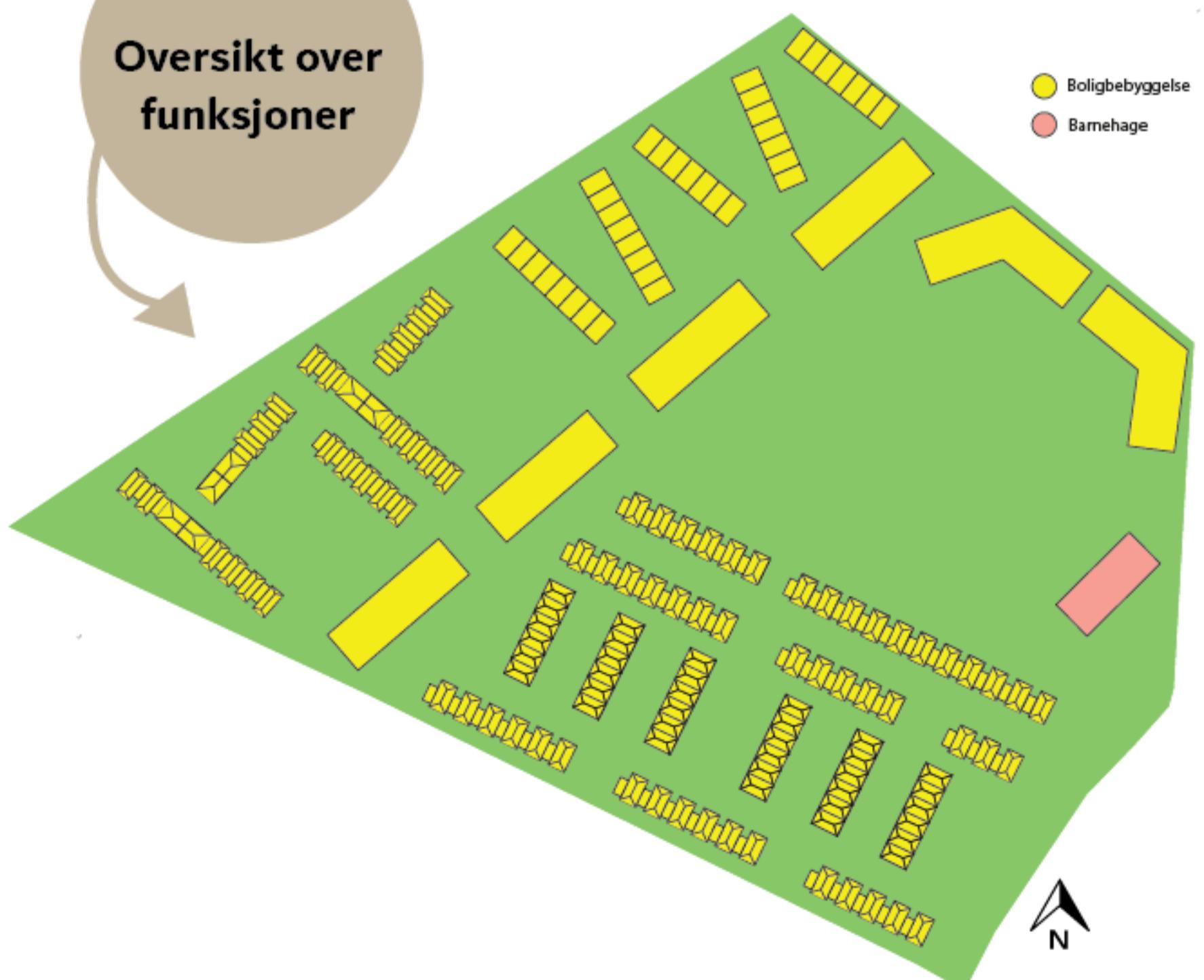
Selma, Jas, Thiv og Sari



Oversikt over grønnstrukturer

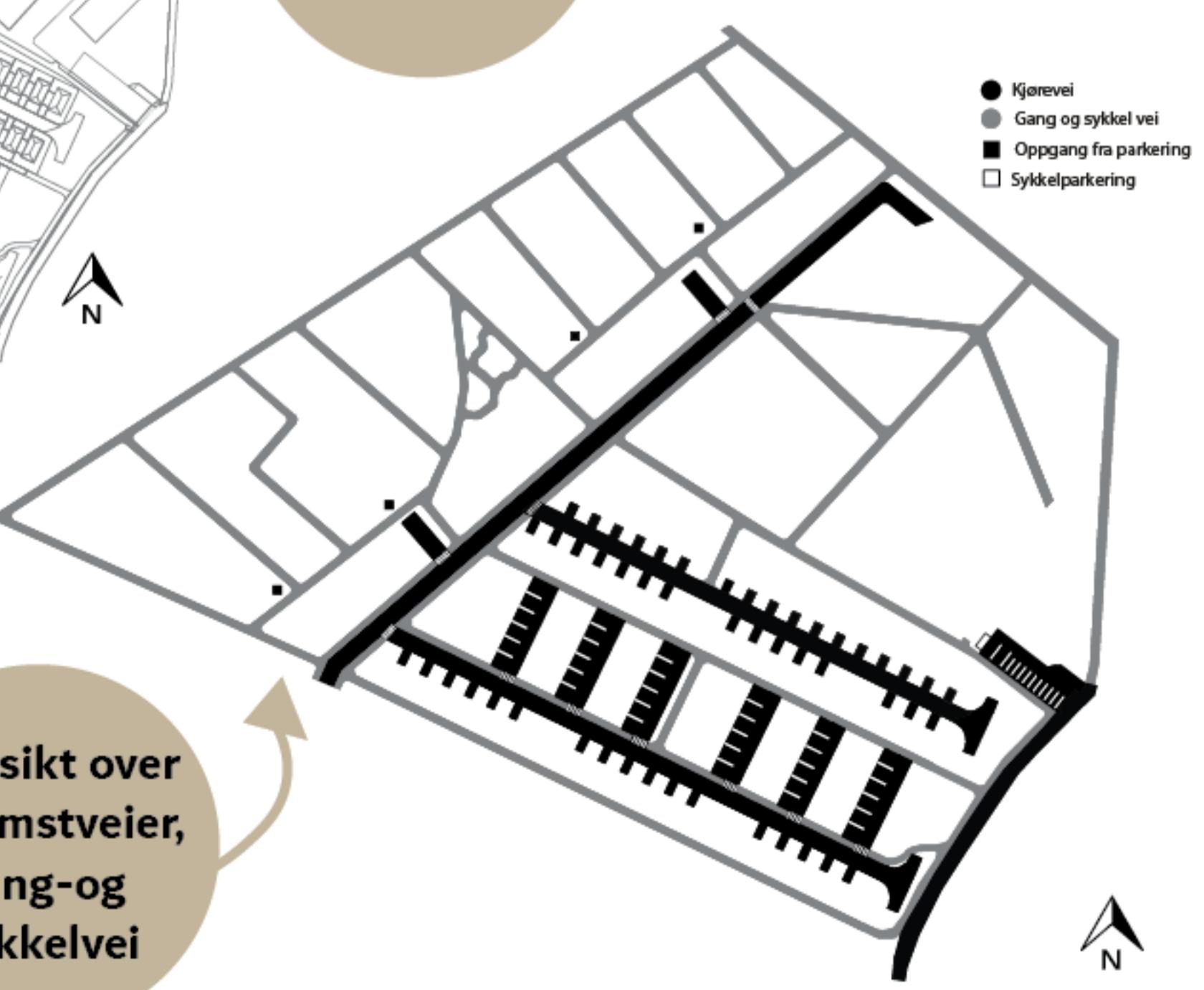


Oversikt over p-kjeller

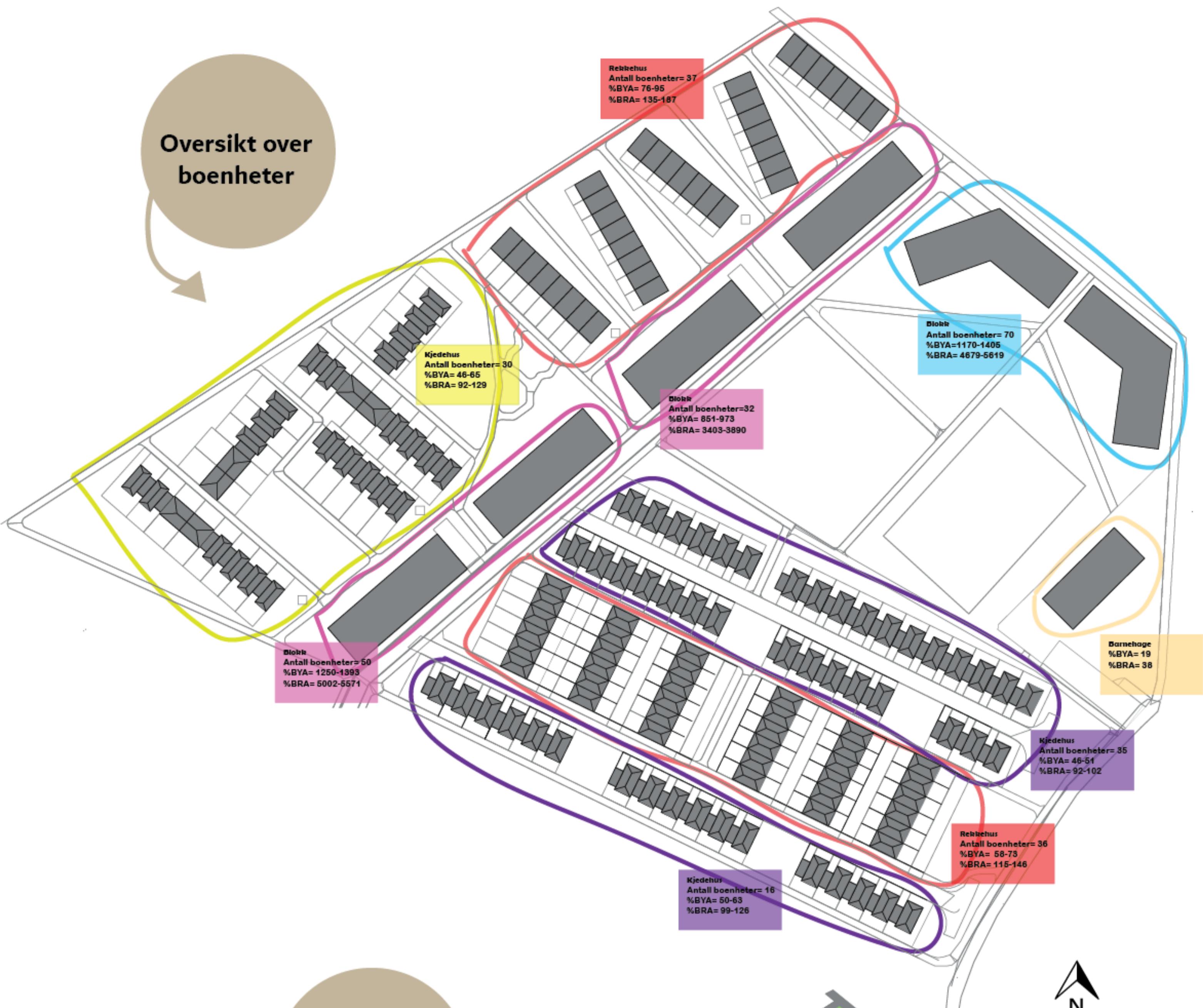


Oversikt over funksjoner

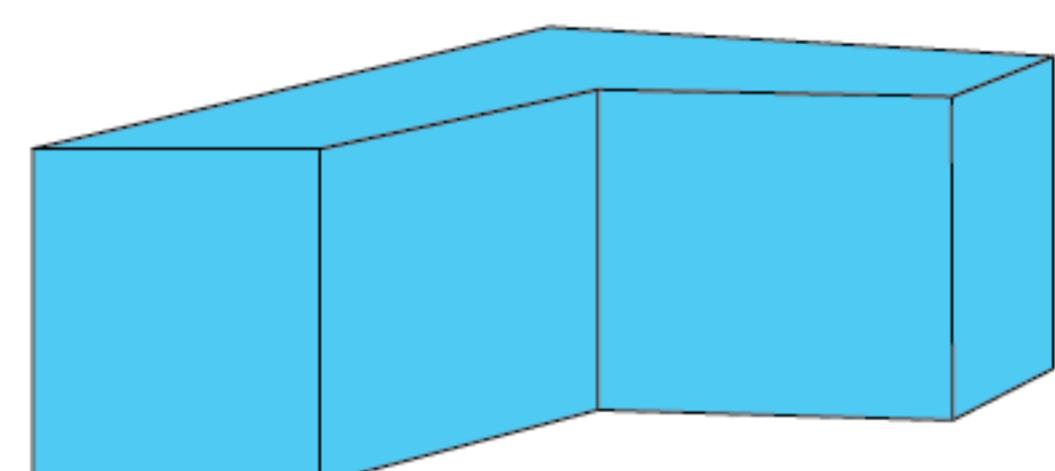
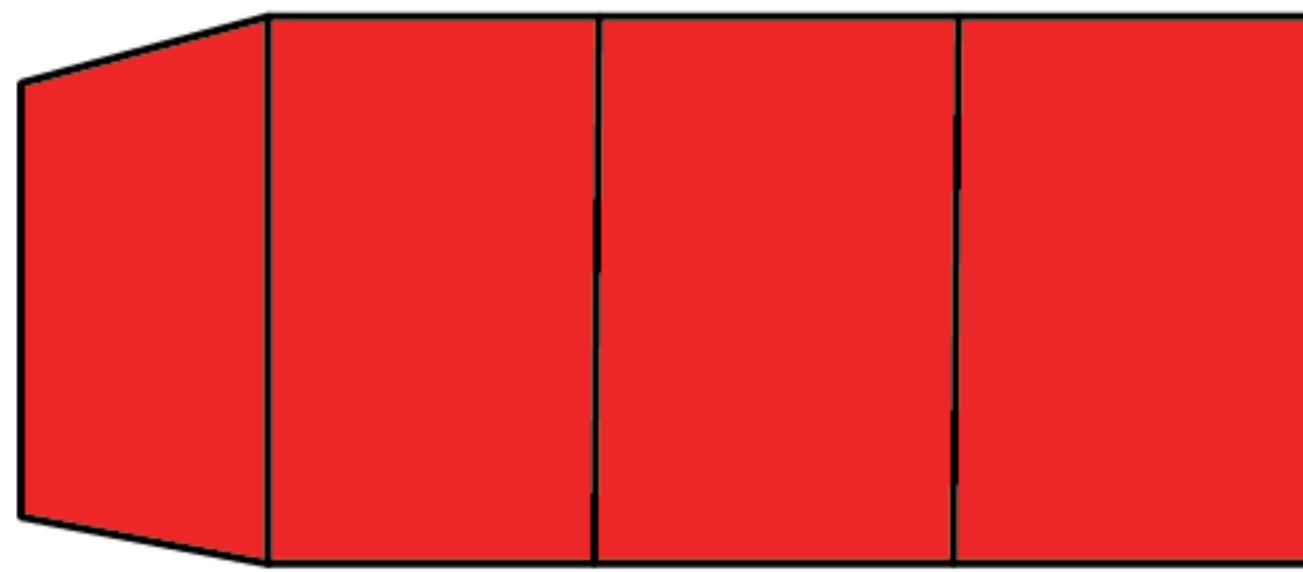
Oversikt over adkomstveier, gang-og sykkelvei



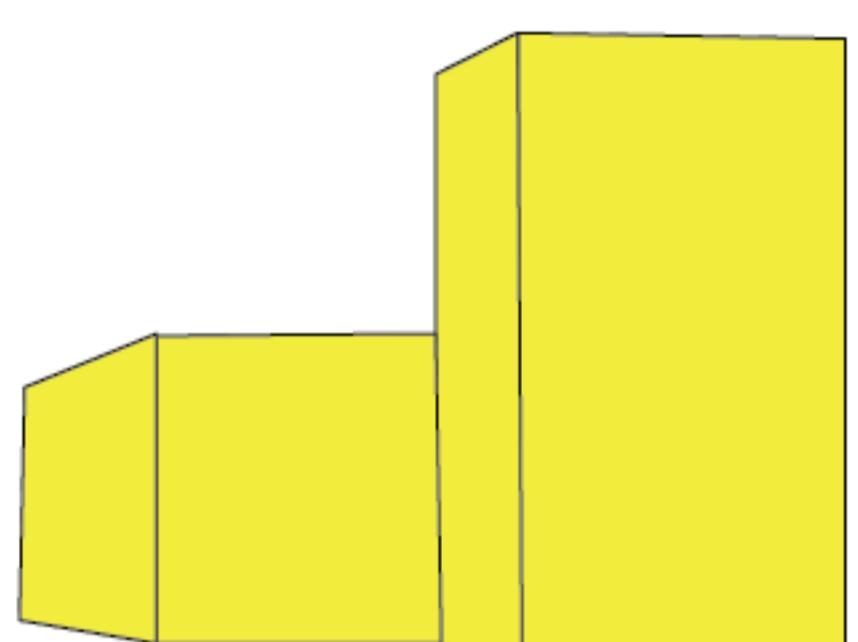
Oversikt over boenheter



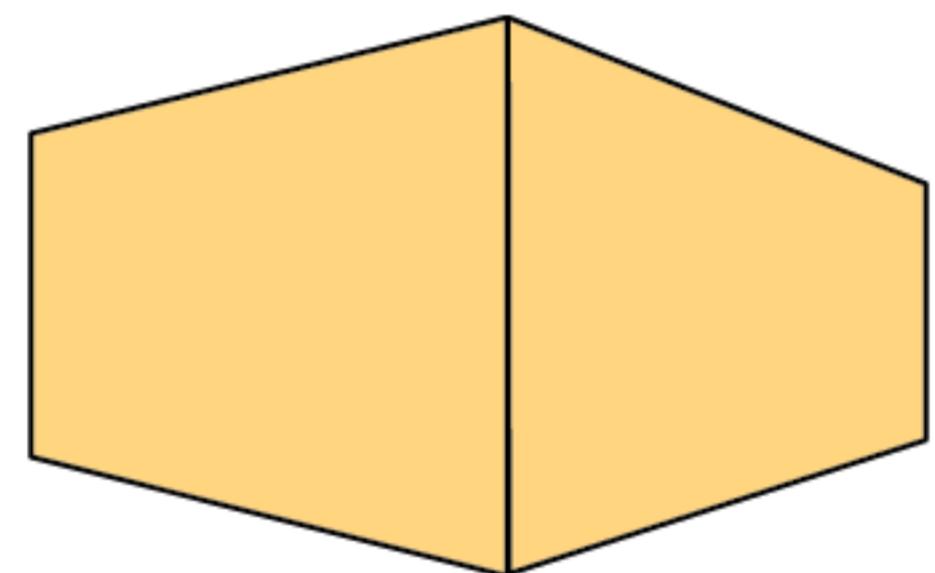
med valmtak eller saltak



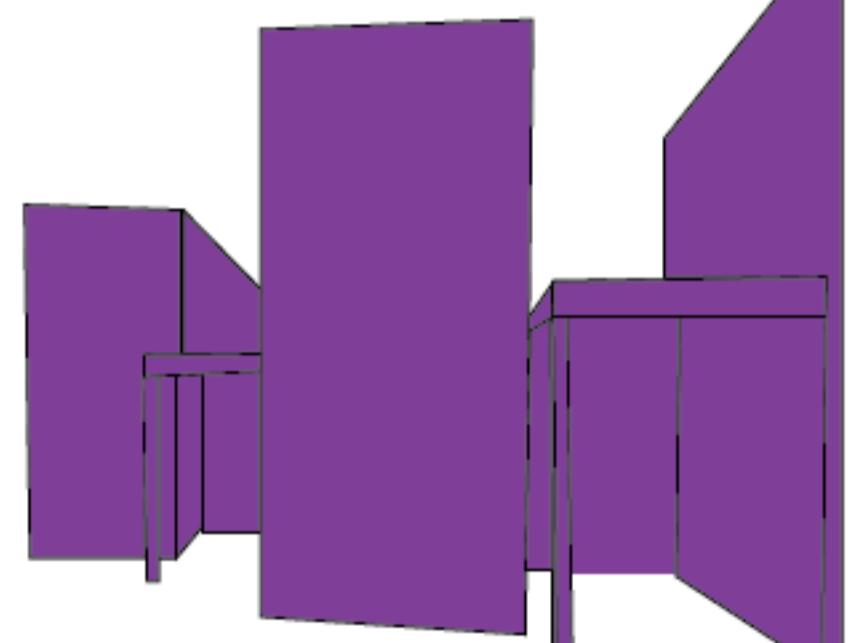
med valmtak eller saltak



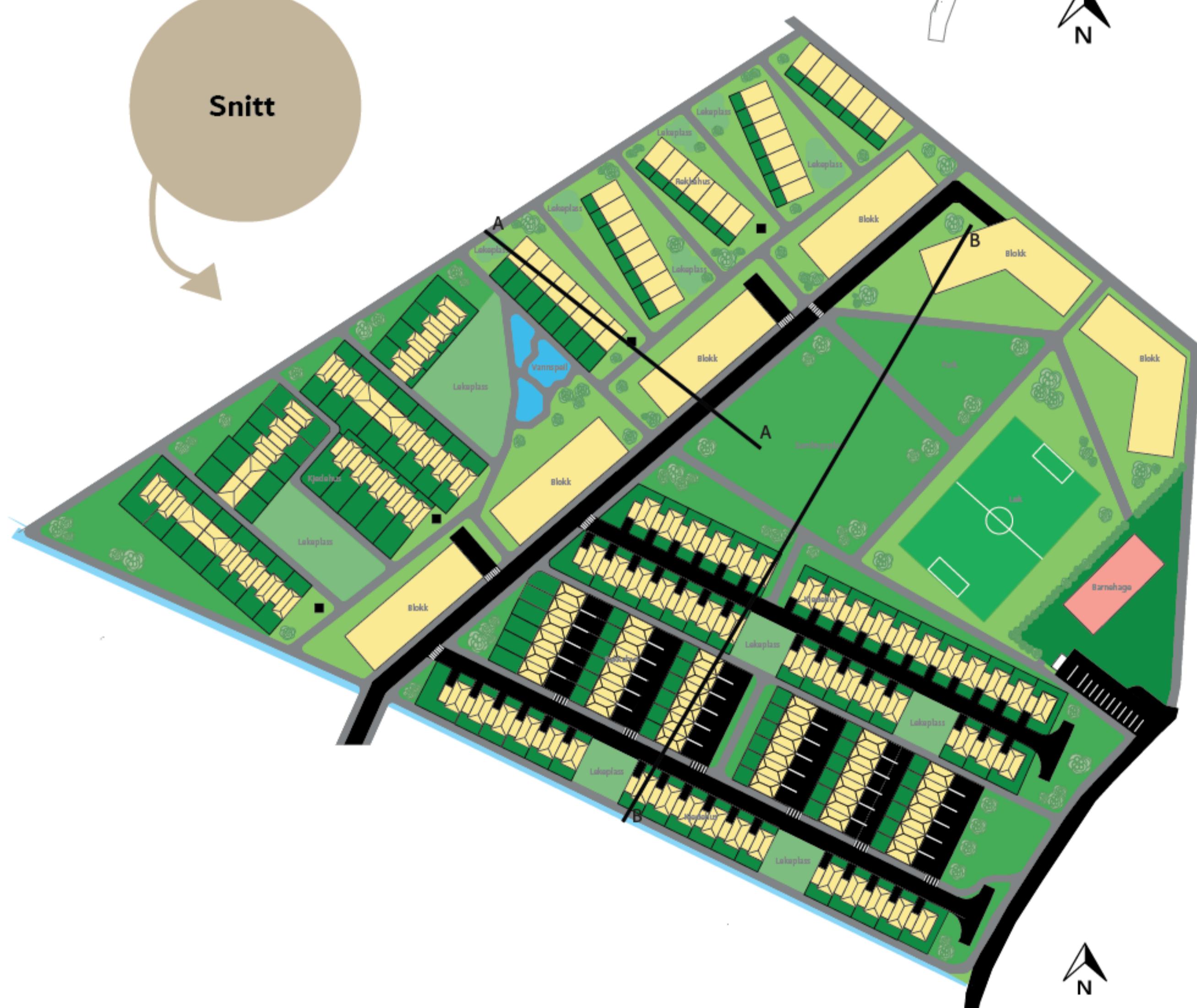
med valmtak eller saltak



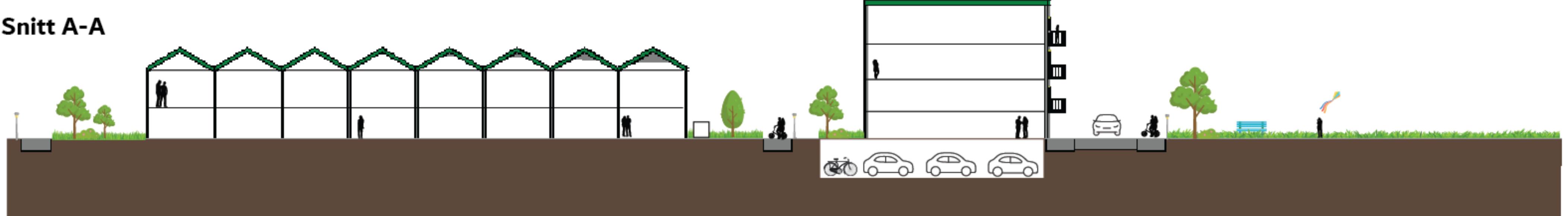
med valmtak eller saltak



Snitt



Snitt A-A



Snitt B-B





Inspirasjonsbilder





- Oppgang fra parkeringshus
- Kjørervei
- Gangvei og sykkel
- Private og felleshage
- Grønneområder
- Lekeplass
- Vannspeil
- Sykkelhus
- Boligbegyggelse
- Barnehage
- Trær

Prosjekt oppgave detaljregulering plan Austrått

Av Selma Jun, Sarithan, Jasanth og Thivyen

Innholdsfortegnelse

4. PLANSTATUS AV OG RAMMEBETINGELSER	3
4.1 Overordnede Planer	3
4.2 Gjeldene Reguleringsplaner	4
4.3 Tilgrensende planer.....	5
4.4 Temaplaner	5
4.5 Statlige planretningslinjer/ Rammer/ Føringer	6
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG EKSISTERENDE FORHOLD.....	7
5.1 beliggenhet	7
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende areal	7
5.3 Stedets karakter.....	8
5.4 Landskap	9
Lokalklima.....	10
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	11
5.6 Naturverdier.....	12
5.7 Rekreasjonsverdi / Rekreasjonsbruk, uteområder.....	13
5.8 Landbruk	14
5.9 Trafikkforhold.....	14
5.9.5 Sykkelruter i nærområdet	16
5.10 Barns interesser og 5.11 Sosial infrastruktur	17
5.12 Universell tilgjengelighet	19
5.13 Teknisk infrastruktur	19
5.14 Grunnforhold.....	19
5.15 Støyforhold.....	20
5.16 Luftforurensing.....	22
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	22
5.18 Næring	24
6.1 Planlagt arealbruk	25
6.1.1 Reguleringsformål.....	25
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	25
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	27
6.3.1 Bebyggelsens høyde.....	27
6.3.4 Antall boliger og 6.3.2 Grad av utnytting	28
6.4 Boligmiljø/bokvalitet.....	28

<i>6.5 Parkering</i>	29
<i>6.7 Trafikklosning.....</i>	30
<i>6.7.1 Kjøreadkomst.....</i>	30
<i>6.7.2 Utforming av veier</i>	31
<i>6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse.....</i>	31
<i>6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende</i>	32
<i>6.7.6 Felles adkomstveier og eiendomsforhold.....</i>	32
<i>6.8 Planlagte offentlige anlegg.....</i>	32
<i>6.9 Miljøoppfølging.....</i>	32
<i>6.10 Universell utforming.....</i>	33
<i>6.11 Uteoppholdsareal.....</i>	34
<i>6.12 Landbruksfaglige vurderinger</i>	36
<i>6.13 Kollektivtilbudet</i>	36
<i>6.15 Sosial infrastruktur.....</i>	37
<i>6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett</i>	37
<i>6.17 avbøtende tiltak/ løsninger ROS</i>	37
<i>6.18 avbøtende tiltak/ løsninger ROS</i>	37
<i>6.19 Rekkefølgebestemmelser</i>	38
<i>7. Virkninger av Planforslaget.....</i>	39
<i>7.1 overordnede planer.....</i>	39
<i>7.2 Landskap</i>	39
<i>7.3 Stedets karakter</i>	42
<i>7.4 Byform og estetikk</i>	42
<i>7.5 Kulturminner og kulturmiljø, eventuelt verneverdi</i>	42
<i>7.6 Forholdet til naturmangfold.....</i>	42
<i>7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk</i>	42
<i>7.9 Trafikkforhold.....</i>	43
<i>7.10 Barns interesser</i>	43
<i>7.11 Sosial infrastruktur.....</i>	43
<i>7.12 Universell tilgjengelighet</i>	44
<i>7.13 Energibehov – energiforbruk</i>	44
<i>7.14 ROS</i>	44
<i>7.15 Jordressurser/landbruk</i>	44
<i>7.16 Teknisk infrastruktur</i>	45
<i>7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen</i>	45
<i>7.19 Interessemotsetninger</i>	45
<i>7.20 Avveining av virkninger.....</i>	45

4. PLANSTATUS AV OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede Planer

- Fylkeskommunal plan**

Regionsplanen for Jæren og Søre Ryfylke fra 20. oktober 2020 (sist endret 14.juni 2023) er den gjeldene for planområdet AuN5. Planens visjon er å danne «en bærekraftig og endringsdyktig region» denne planen strekker seg mot 2050.

Planområdet er innenfor «regionalt prioriterte utviklingsområder», og er rett utenfor sirkelen som markerer Sandnes sentrum som en del av senterstrukturen i regionen. Samtidig avgrenses planområdet seg rett utenfor Prestegårdsveien, Svebastadveien og Høylandsåna. Prioritering forekommer «innenfra og ut», ved utbygging av sentrum og sentrumsnære områder i første omgang, før man beveger seg utover. Fortetting og endring av allerede eksisterende områder utnyttes før man bygger ut nye arealer

Retningslinjer for bokvalitet og tetthet:

- Tomteutnyttelse på 70-200%-BRA i Byutvidelsesområder, og i kommunesentra og større tettsteder
- Minimum 50% av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15, dette skal dokumenteres ved soldiagram der dette ikke er mulig å oppnå kan det åpnes for at 50% av utearealet skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn
- Minste felles uteoppholdsareal er 30 m² per boenhet

Planområdet har en god kollektiv tilgjengelighet og er godt knyttet til Sandnes sentrum gjennom både kollektivhovedruten og hoved sykkelnettet. Dermed faller AuN5 innenfor kategori 2 for næring. Det vil si at det skal være middels arbeidsplass- og besøksintensitet, god tilgjengelighet for gåing, sykling og kollektivtransport, samt lav dekning for bil per ansatt og besökende samtidig som høy dekning for sykkel. I tillegg skal det være middels arealutnyttelse. Det anbefales en tomteutnyttelse på 60-140%-BRA til næring i kategori 2.

Retningslinjer for parkering

Planområdet AuN5 ligger innenfor parkeringssone 2. Det betyr at:

- Maks 0,9 parkeringsplasser per 100 m² BRA for næring med høy arbeidsplass- og besøksintensitet
- Maks 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA for nærig med lav arbeids- og besøksintensitet
- Maks 1 parkeringsplass per boenhet inkludert gjesteparkering, disse skal etableres enten med ladepunkt eller med opplegg som gir mulighet for senere etablering av elbillading
- Ved barnehager, skoler, offentlig bebyggelse, sykehjem, kirker, og idrettsanlegg vurderes krav til parkering spesielt og fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle
- Parkering skal ikke være til hinder for myke trafikanter
- Parkering for bil bør primært løses som fellesanlegg
- Ved næring med høy arbeids- og besøksintensitet skal det være minst 2 sykkelparkeringer per 100 m² BRA
- Ved næring med lav arbeids- og besøksintensitet skal det være minst 0,5 sykkelparkeringer per 100 m² BRA
- Ved boliger skal det være minst 3 sykkelparkeringer per boenhet, dette inkluderer gjesteparkering

Kommuneplan

Sandnes kommune vedtok 11.mars 2019 en kommuneplan for Sandnes i perioden 2019-2035 som gir en rekke bestemmelser med innvirkning for planområdet på Austrått (AuN5)

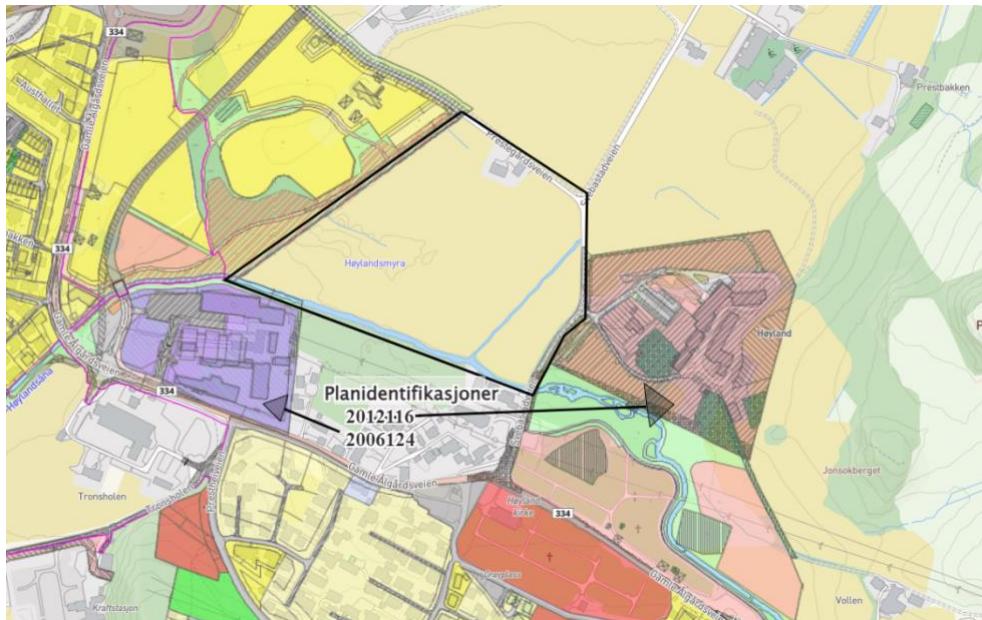
4.2 Gjeldene Reguleringsplaner

Det er to gjeldene reguleringsplaner som har direkte innvirkning på området AuN5. Disse er:

1. Planidentifikasjon: 2012116- Reguleringsplan for Høylands Forsøksgård
2. Planidentifikasjon: 2006124- Reguleringsplan for næringsområde på gnr. 33 og 44, Tronsholen

Planidentifikasjon 2012116 er plassert sør i område langs Gamle Ålgårdsveien og er markert i lilla. Reguleringsplanen genser på kanten inn mot området AuN5.

Planidentifikasjonen 2006124 er plassert øst langs Svebastadveien og er markert i lyserød. Reguleringsplanen går litt inn mot området AuN5



(Kartillustrasjon 1, planidentifikasjoner)

4.3 Tilgrensende planer

Som vist i kartillustrasjon 1 er det tilgrensende planer rundt AuN5 i sørøst (regulert for utvidelse av Høyland gravlund. I sør (regulert for Håbet hageby) I vest (endret reguleringsplan for Hovemarka) I nord er det ikke noe område som er regulert i nærheten

4.4 Temaplaner

Sandnes har en rekke Temaplaner for fremtidig utvikling av kommunen. Staten har også temaplaner som er viktig for alle kommuner i Norge å prioritere. De temaplanene som er viktig og relevant for planområdet er: Klima og miljøplaner og kulturminner

Klima og miljøplaner:

Klima- og miljøplanen i Sandnes omfatter 5 hovedkapitler som omfatter klima, naturen, forurensing, friluftsliv og miljøfyrtånet Sandnes. Disse setter retningslinjer og krav til hvordan utbygging og planområdet skal blant annet redusere klimagassutslipp, sikring av planter og dyr og sikring av viktige naturverdier.

Kulturminner og kulturmiljøer:

Tranegården er et eksempel på kulturminner i planområdet. Kulturminner- og miljøer er viktig for å styrke stedets identitet og utgjør en bærekraftig ressurs i by- og stedsutviklingen.

4.5 Statlige planretningslinjer/ Rammer/ Føringer

De statlige planene tilrettelegges under plan- og bygningsloven (pbl) og har som hensikt å skape god kommunal, regionalt og statlig samspill for en god steds- og byutvikling. I regjeringen sin.

reguleringsplanveileder er det på nasjonalt nivå lagt forventninger til regional og kommunal planlegging å fremme bærekraftig utvikling i henhold til plan- og bygningsloven § 6.1.

Staten har planretningslinjer som tilrettelegger for fylker og kommuner skal gjennom planleggingen bidra til reduksjon av klimagasser, men samt økt miljøvennlig energiomlegging. Klimatilpasning er også en faktor som spiller inn i planretningslinjene for å forberede samfunnet på fremtidige risikoer og farer knyttet til klimaendringer.

De statlige planene tilrettelegges under plan- og bygningsloven (pbl) og har som hensikt å skape god kommunal, regionalt og statlig samspill for en god steds- og byutvikling. I regjeringen sin reguleringsplanveileder er det på nasjonalt nivå lagt forventninger til regional og kommunal planlegging å fremme bærekraftig utvikling i henhold til plan- og bygningsloven § 6.1. Staten har planretningslinjer som tilrettelegger for fylker og kommuner skal gjennom planleggingen bidra til reduksjon av klimagasser, men samt økt miljøvennlig energiomlegging. Klimatilpasning er også en faktor som spiller inn i planretningslinjene for å forberede samfunnet på fremtidige risikoer og farer knyttet til klimaendringer. De statlige planretningslinjene legger også til rette for en samordning mellom areal-, bolig- og transport-planleggingen for å kunne effektivisere planprosessene. Retningslinjene legger til 17 grunn at by- og stedsutviklingen skjer mellom kommuner, region og stat på en god og produktiv måte. De statlige planretningslinjene legger også til rette for en samordning mellom areal-, bolig- og transport-planleggingen for å kunne effektivisere planprosessene. Retningslinjene legger til 17 grunn at by- og stedsutviklingen skjer mellom kommuner, region og stat på en god og produktiv måte.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG EKSITERENDE FORHOLD

5.1 beliggenhet

Planområdet hører til bydelen Austrått som ligger i bunnen av Gandsfjorden, sørøst for Sandes sentrum og strekker seg fra Austrått ved fjorden og opp til Hove i sør, Høyland i sørøst og Skaret i øst. Bydelen består av jordbruk, boligområder og noe næring. Bydelen Austrått har de siste årene gjennomgått en sterk befolkningsvekst med nye boligområder i eksempel Skaret og Hovemarka. Planområdet ligger ca 2,5km fra Sandes sin bykjerne og er avgrenset gjennom et jordbruk. Hvor en elv strekker seg langs hele vestsiden og østsiden av tomten. Tomten avgrenses ellers av veier, hvor vi finner Prestegårdsveien i Nord og Svebastaveien i Øst. Gamle Ålgårdsveien er en viktig forbindelse fra vårt område til Sandes sentrum.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende areal

Planområdet kjennetegnes i dag som et jorde, hvor mesteparten av arealet består av beitemark til sauер. Tilhørende jordet finner vi en enebolig Nord på området i Prestegårdsveien. Området rundt domineres av jordbruk og beitemark. På østsiden består området av en elv og litt næringsliv.



(Kartillustrasjon 2, markering av området)

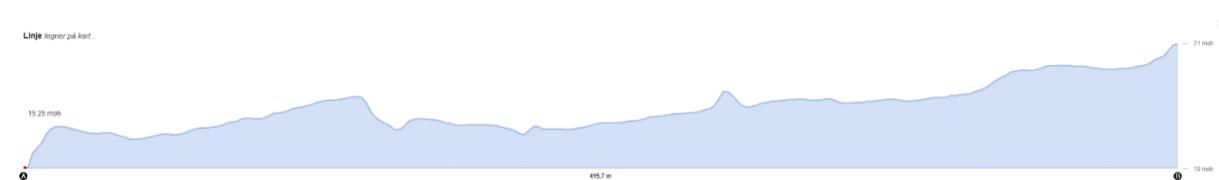
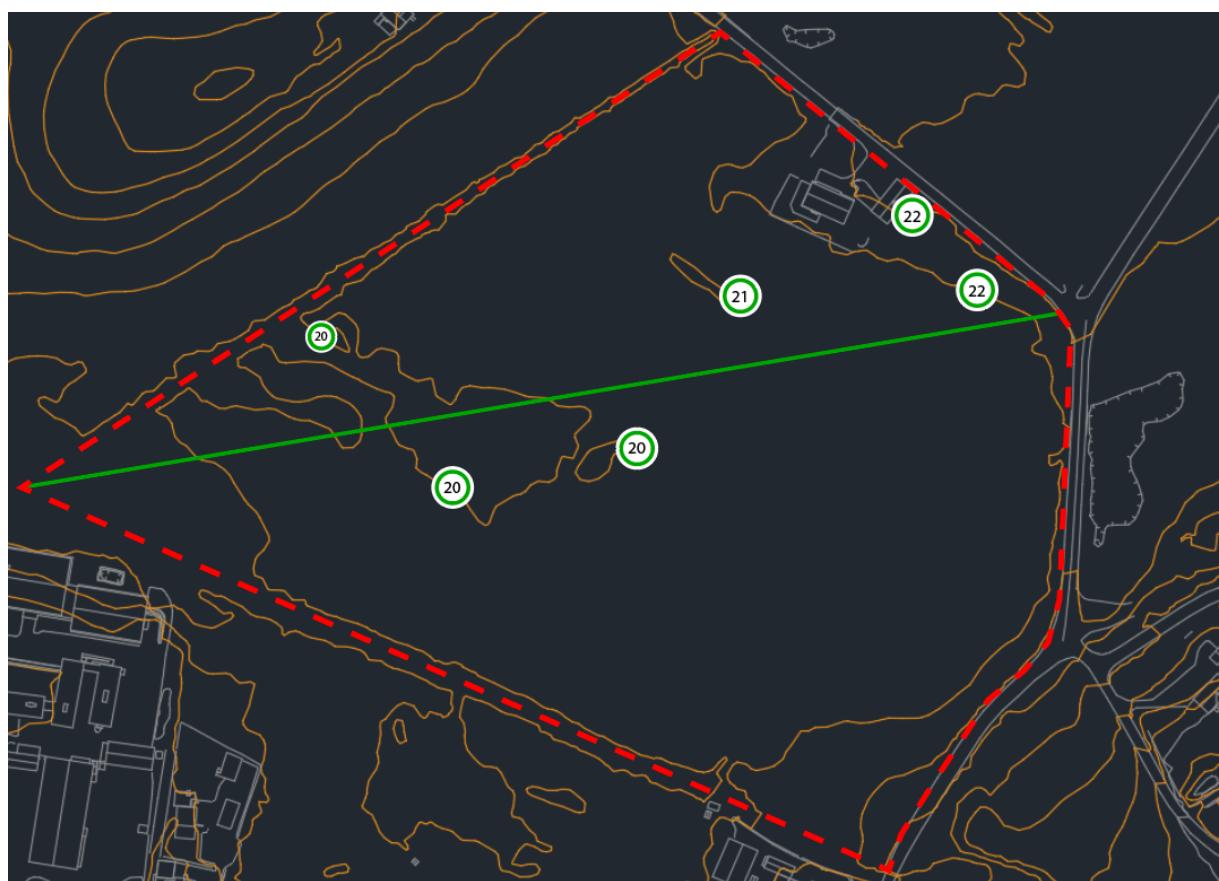
5.3 Stedets karakter

Planområdet er knyttet til jordbruk og består av beitemark. Det er grunnen til at det er lite bebyggelse på tomten. Prestegårdveien 77 som ligger Nord på området består av et murhus med en låve i grønt metall. Åpent område som gir det en estetisk kvalitet. Stedet har en koselig hage med flere ulike naturelementer noe som skaper et naturlig inntrykk.

På analyseområdet får man en følelse av en grense mellom landliv og byliv. I nærheten til analyseområdet er det infrastruktur i form av veier og elv. Du har tilgang til offentlige tjenester som barnehage, skole, idrettsanlegg, matbutikk, kirke og servicetilbud. Dette er typiske byliv godter, men uavhengig av dette vil du få en følelse av å være på landet. Analyseområdet er luftig og svært åpent, det samme gjelder området rundt og særlig i vest, nord og i sør hvor det er lokalisert flere boliger med store landområder til både jordbruk og positive sanseinntrykk gjennom det grønne, plate- og dyrerike landskapet.

5.4 Landskap

Ved bruk av kvotekart oppdages det at analyseområdet ligger i et område som er lite preget av høydeforskjell. Prestegårdsveien ligger på det høyeste punktet og ligger på 22 moh, se grønt punkt. Videre ligger resten av området på 20-21 moh som vil si at området ligger på relativt samme høyde.



(Kartillustrasjon 4, høydeforskjell)

Lokalklima

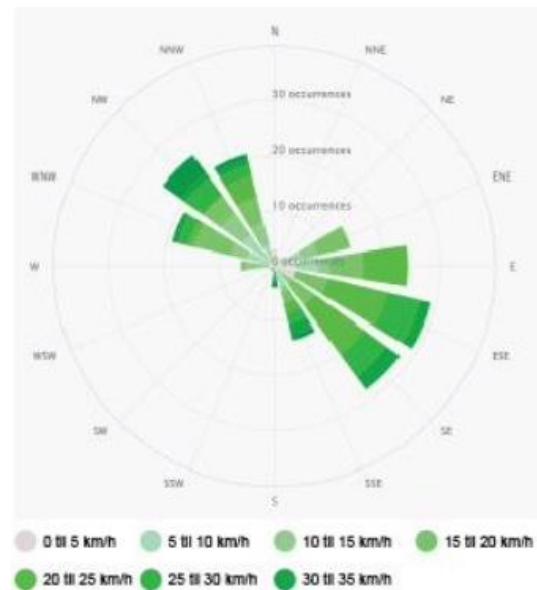
Sandes er kjent for å være svært væreutsatt med tanke på landskapets utforming og kystklima.

Det er generelt en del nedbør i Stavanger og milde vintrer. Det er i tillegg mye vind i

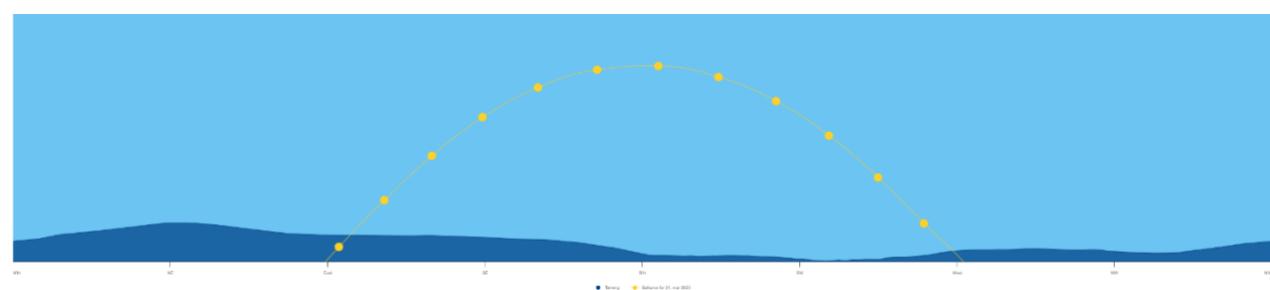
Stavanger regionen og særlig i havneområdene som er mest utsatt for vind i havet.

Planområdet ligger relativt nært Sandes sentrum og Gandsfjorden som er svært utsatt for vind.

Området AuN5 er helt åpent, men det finnes noen trær i området som stopper vinden.



(Kartillustrasjon 5, soldiagram)

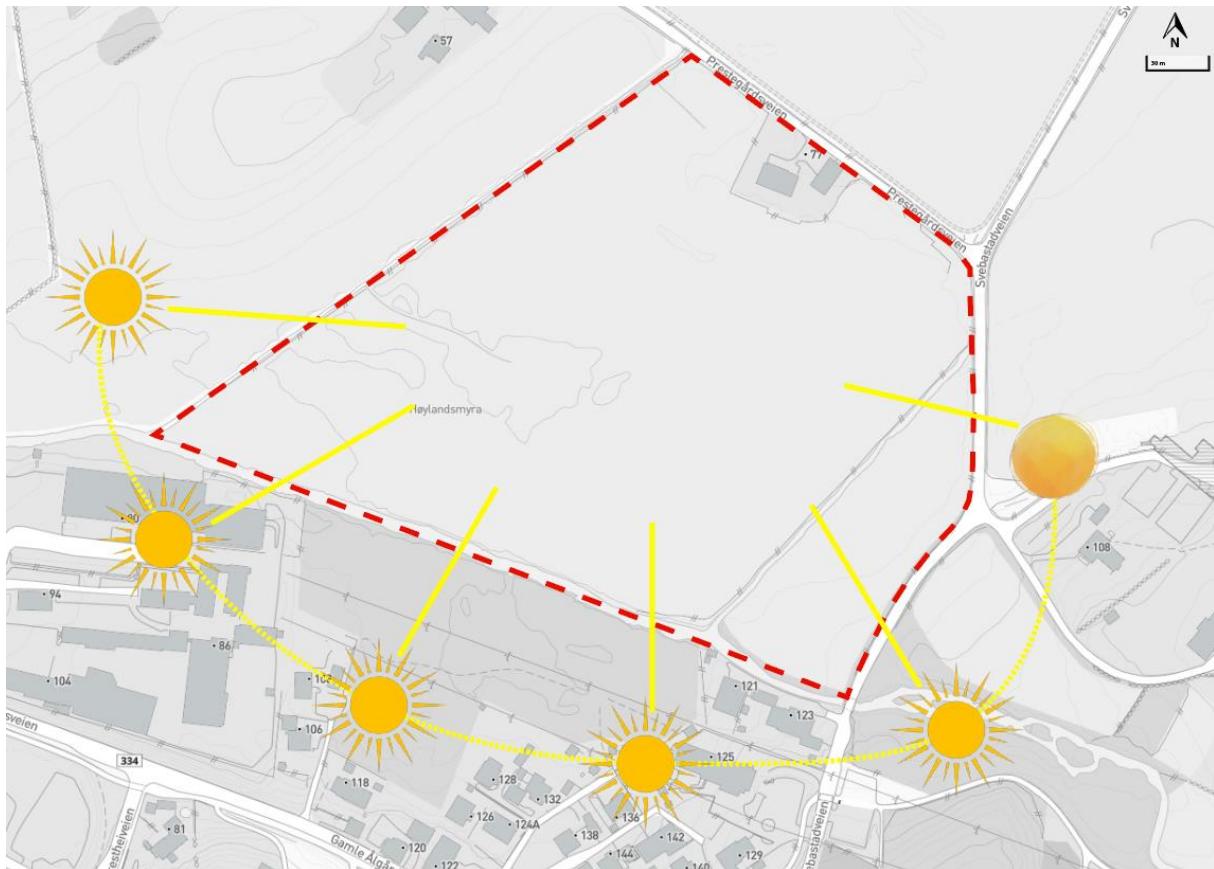


(Kartillustrasjon 6)

Solkurve vårjevndøgn

Soloppgang	Solnedgang	Faktiske soltimer
07:12	18:40	11:27

Solforholdene på analyseområdet er gode. Figur x viser at det er ca. 12 timer sol ved vårjevndøgn, ut ifra den informasjonen kan vi se at det er gode solforhold i området.

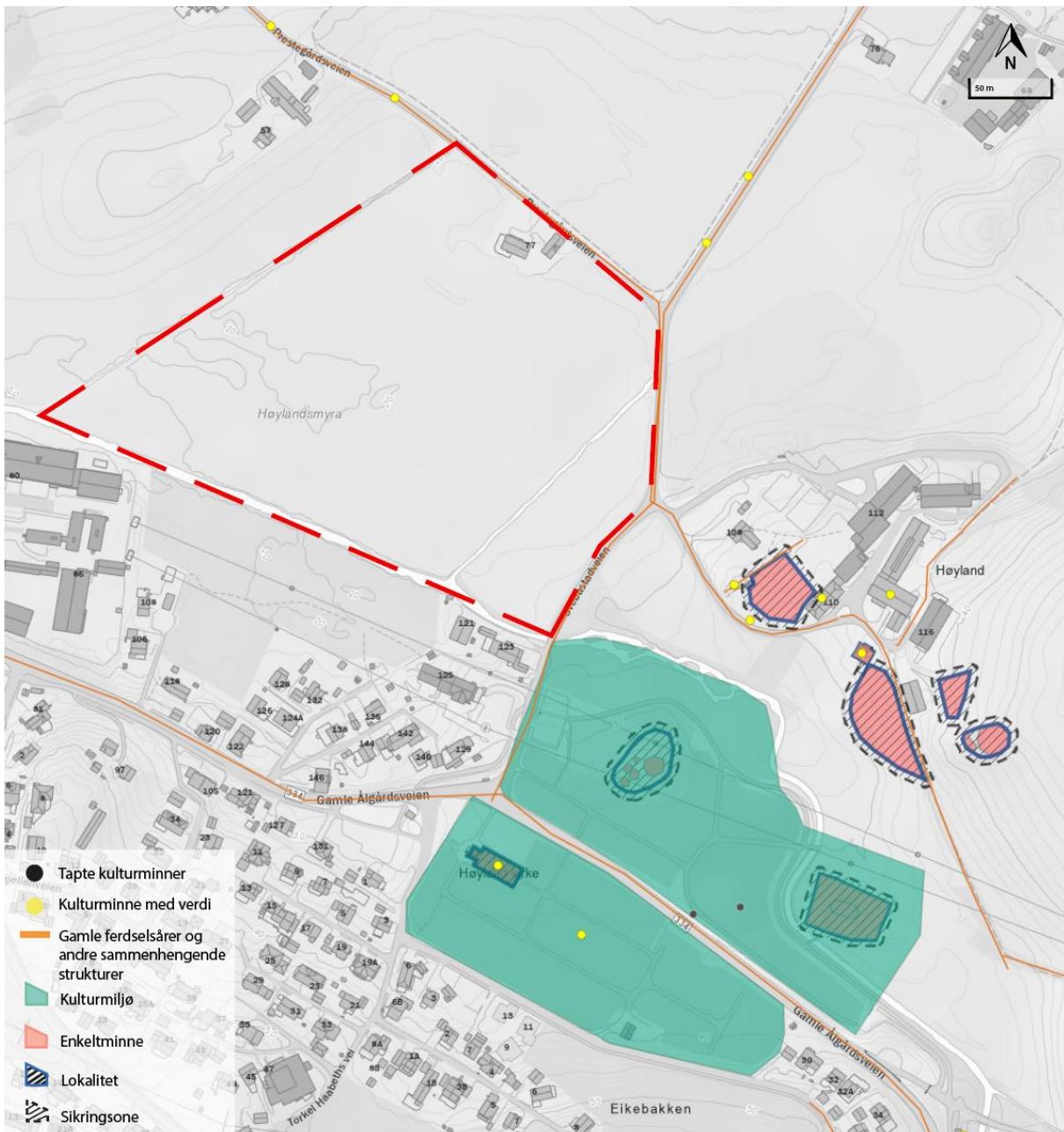


(Kartillustrasjon 7)

Solforhold

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

På analyseområdet finner vi ingen kulturminner. Det er kun i området rundt vi finner kulturminner slik som gamle ferdsselsårer og andre sammenhengende strukturer.



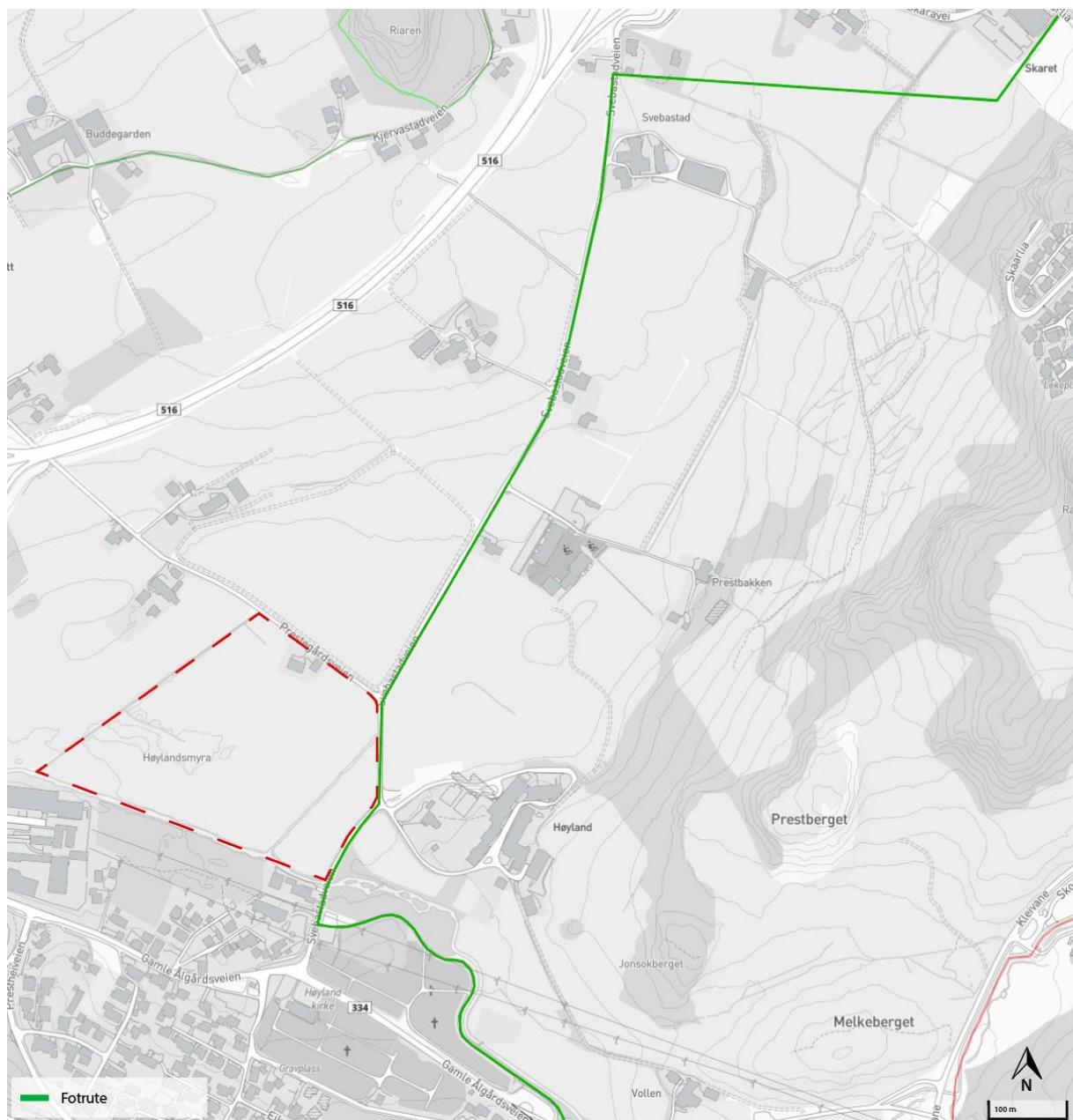
(Kartillustrasjon 8)

5.6 Naturverdier

På analyseområdet er det flere arter som er av nasjonal forvaltningsinteresse. Dette er ulike typer fuglearter: vipe, kornkråke og gråspurv. Andre naturverdier slik som trær og beplantning finnes en del av nær elven som renner gjennom planområdet som gir området verdi. Ellers er de gress som blir brukt til beite som definerer planområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi / Rekreasjonsbruk, uteområder

I nærheten til analyseområdet er det en rekke turmuligheter som kan benyttes. Området er nokså landlig med mark, skog og elv, men samtidig oppleves området sub-urbant som følge av nærhet til Sandes sentrum. Det finnes flere parker, lekeplasser og grøntområder i nærheten.

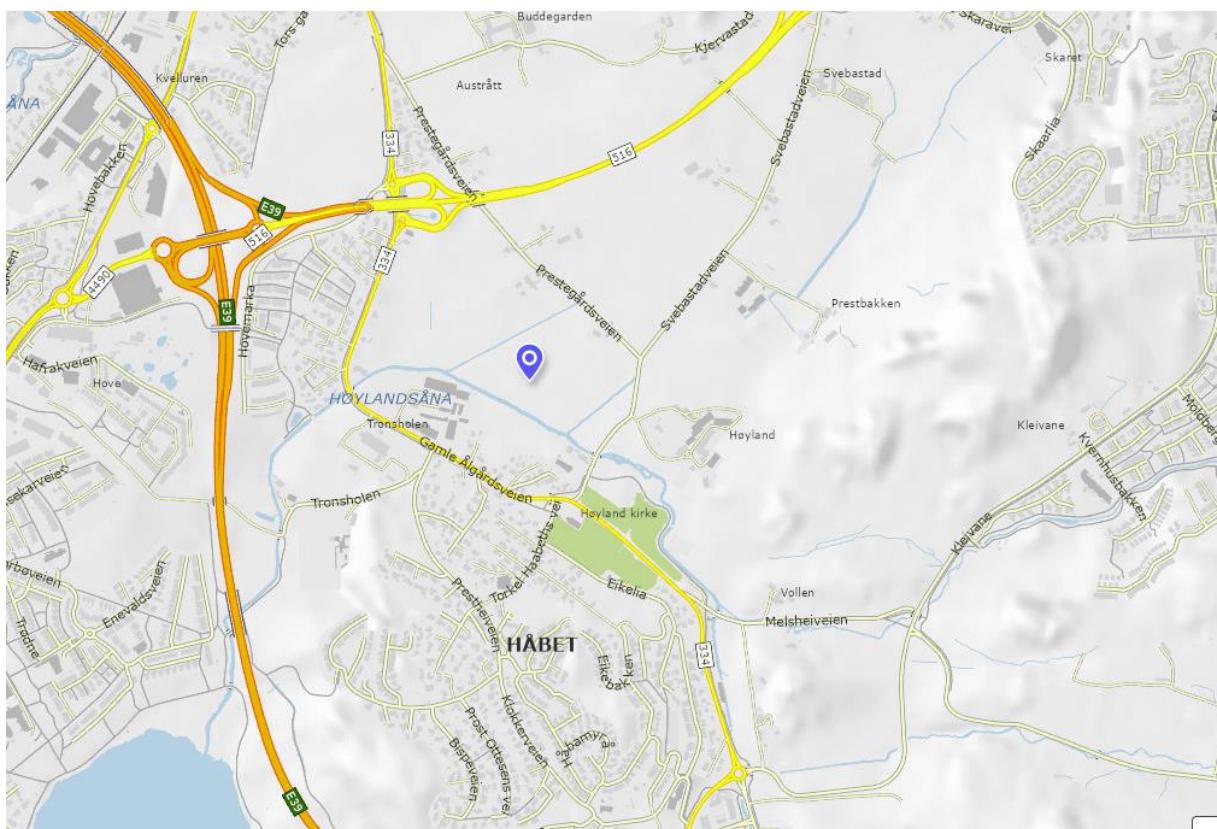


(Kartillustrasjon 9, oversikt over turmuligheter i og ved AuN5)

5.8 Landbruk

I dag er området preget av frodig landbruksland, med store arealer som brukes til dyrking av ulike avlinger. Det er minimal skog og hav i nærheten, og bebyggelsen i området er hovedsakelig knyttet til transportinfrastruktur, spesielt den travle E39-veien.

5.9 Trafikkforhold



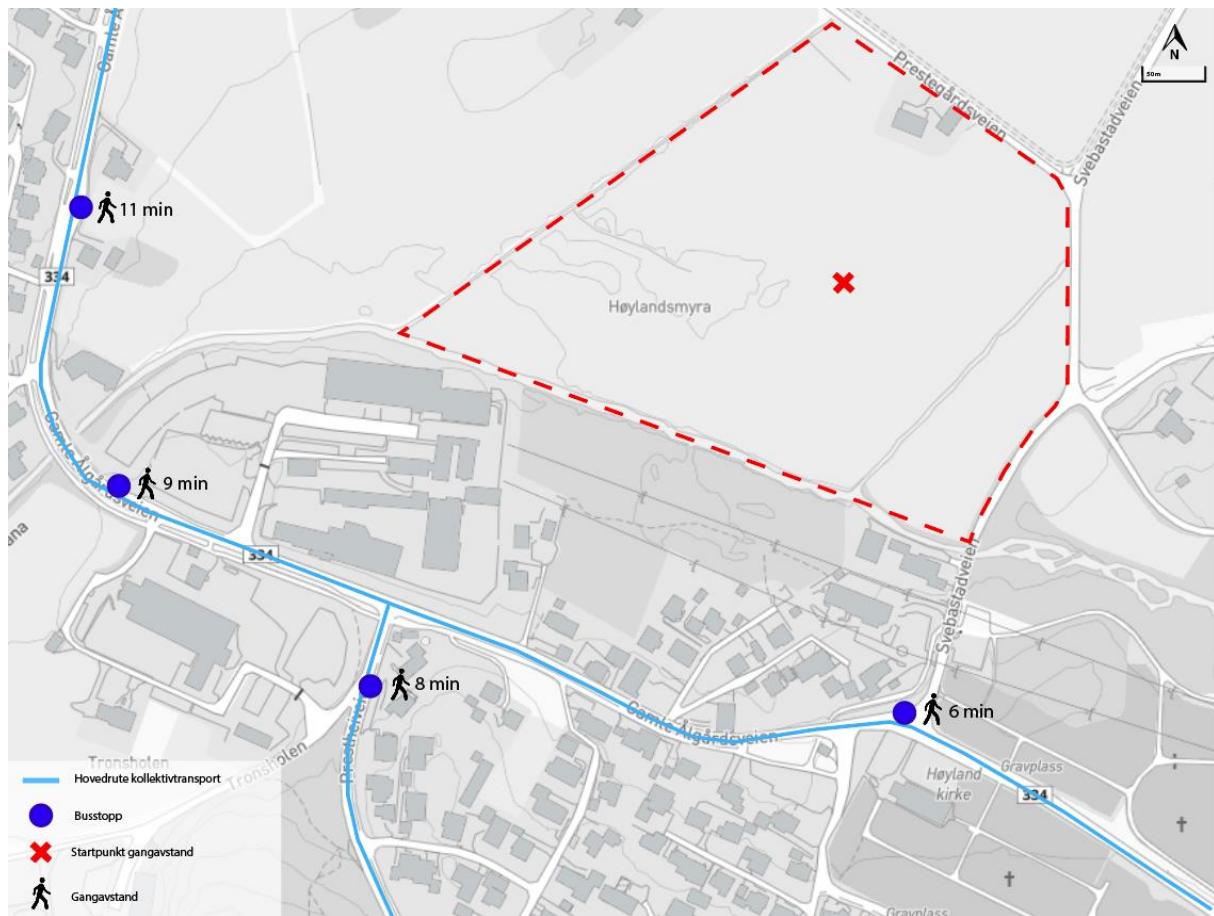
(Kartillustrasjon 10)

Planområdet er lokalisert i umiddelbar nærhet av E39 ved Hovekrysset, som nylig har gjennomgått en omfattende utvidelse og er nå et to-etasjers veikryss som effektivt knytter sammen E39 og Riksveg 13. Riksveg 13 fører direkte til Gamle Ålgårdsvei, en vei med ett kjørefelt i hver retning. Gamle Ålgårdsvei spiller en avgjørende rolle som hoved forbindelsen fra området til hovedveien og er derfor utsatt for betydelig trafikk, spesielt i perioder med rushtid. Veien er hektisk på grunn av dens strategiske forbindelse til hovedveinettet.

På den andre siden av planområdet ligger gater som gir adkomst til boligområdet. Fartsgrensen her er nøyne tilpasset omgivelsene, preget av boligområdet, og er derfor lavere sammenlignet med hovedveien.

E39 er av vital betydning og klassifiseres som en motorvei av nasjonal betydning. Den utgjør en kritisk del av hovedruten som binder Sandnes i nord sammen med Stavanger og Ålgård i sørøst. Spesielt i morgen- og ettermiddagstimer er trafikkbelastningen på E39 betydelig høyere på grunn av pendlertrafikken i forbindelse med arbeidstidene.

I tråd med Statens vegvesens Nullvisjon har Sandnes kommune formulert en trafikksikkerhetsvisjon som lyder som følger: "Alle trafikanter skal trygt og hensynsfullt ferdes, og ingen skal oppleve død eller alvorlig skade som følge av trafikkulykker i Sandnes kommune." Likevel har statistikk fra perioden 2014 til 2018 vist en bekymringsverdig økning på litt under 20% i antallet trafikkulykker i Sandnes. Dette indikerer et behov for ytterligere tiltak for å oppfylle visjonen om økt trafikksikkerhet i kommunen.



(Kartillustrasjon 11, kollektiv muligheter)

Det er fire bussholdeplasser som omgir høylandsmyra i Sandnes med en avstand på omtrent 200 meter til 400 meter fra hverandre. Disse bussholdeplassene betjener ruter som går både til Sandnes sentrum og til Ålgård.

5.9.5 Sykkelruter i nærområdet



(Kartillustrasjon 12)

De markerte røde linjene på kartet representerer potensielle sykkelruter i det nærliggende området. Disse rutene følger Læringsverkstedet Strutsen og fører videre mot Austrått Svømmehall. Videre inkluderer de alternativer for sykkelveier rundt jordområdene før de til slutt fører til menighetshuset og også videre mot motorveien.

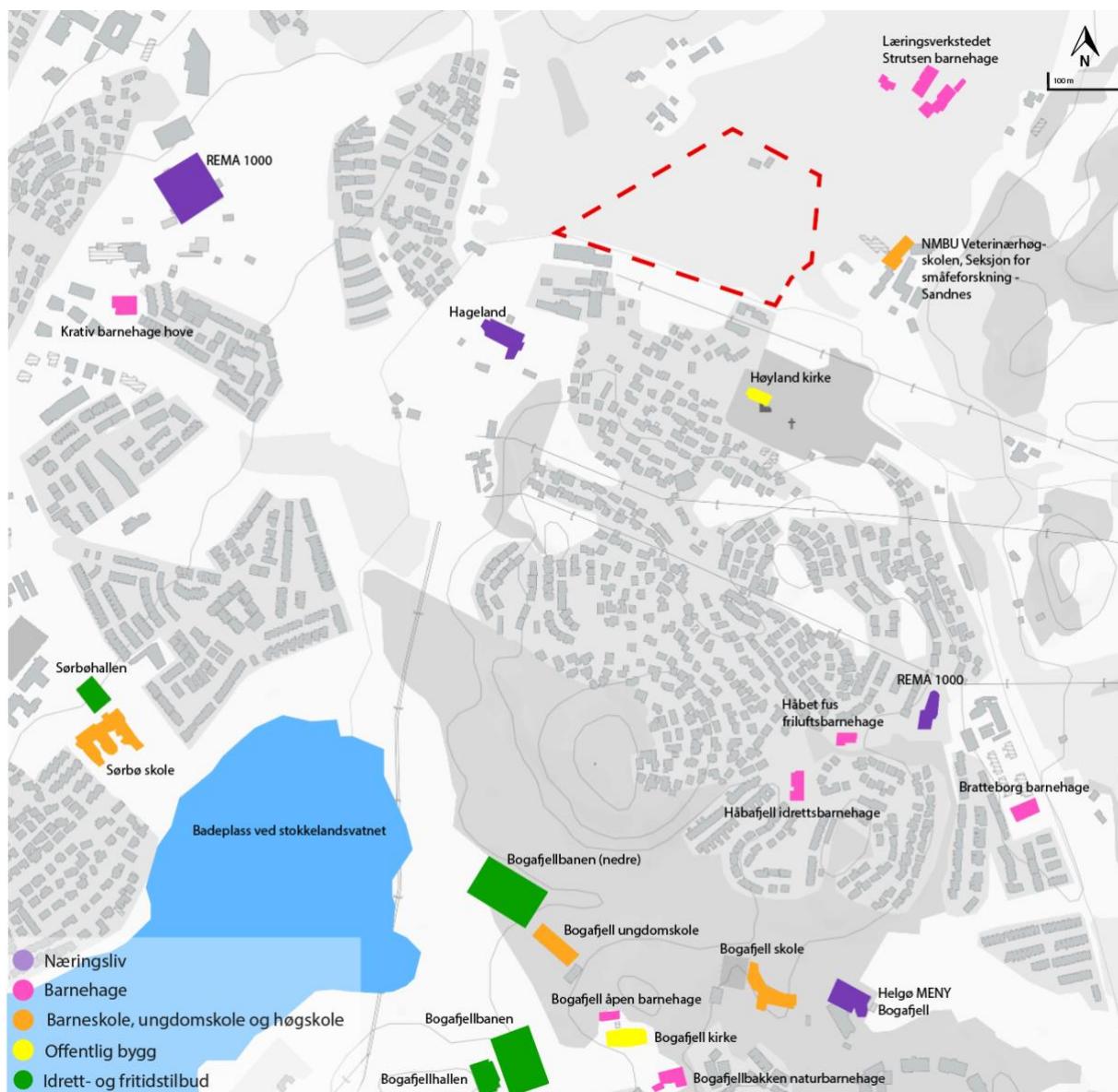
5.10 Barns interesser og 5.11 Sosial infrastruktur

I Austrått er barnehager og et bredt spekter av idretts- og fritidstilbud primært plassert i den østlige delen av området. Avstanden fra Høylandsmyrå til de mest fjerntliggende av disse tilbudene er litt over en kilometer i en rett linje. Kommunen vurderer skolekapasiteten som tilstrekkelig, men de forventer en økning i antall elever fra skolestart frem til 2025.

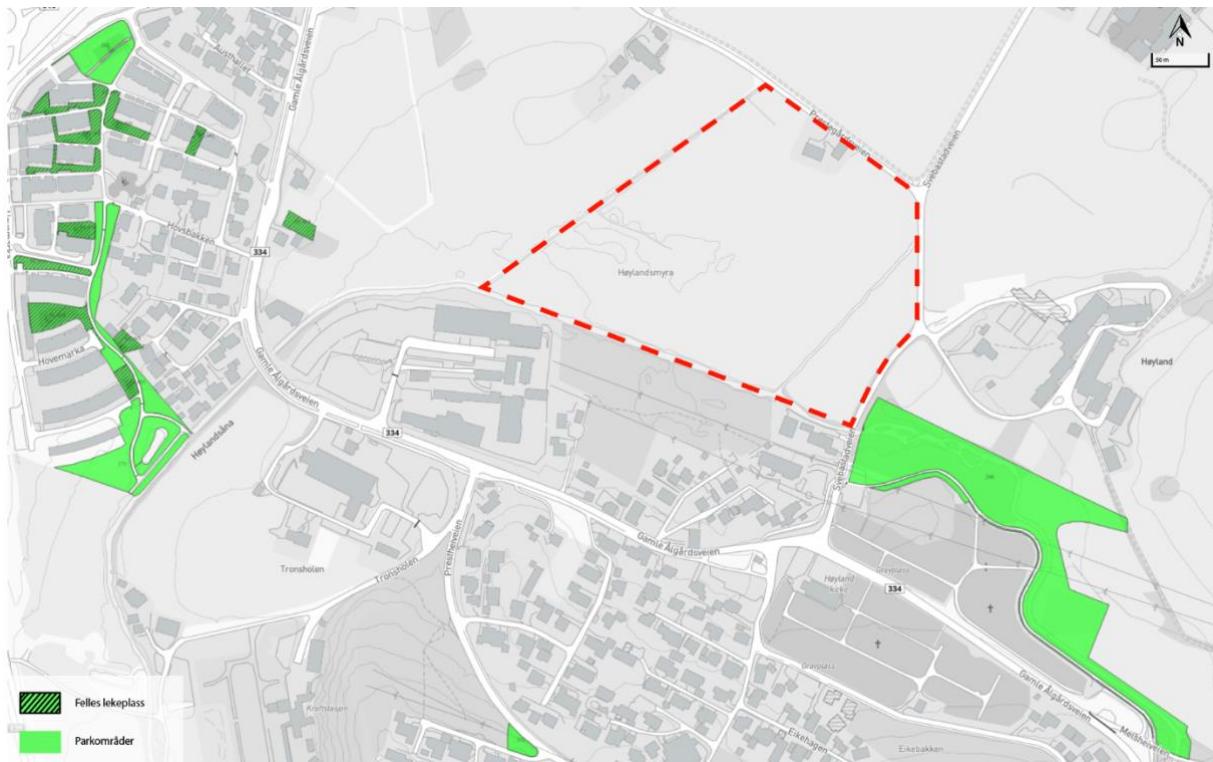
Barnehagedekningen i Austrått er for tiden akseptabel, men det er mulig at det vil være en økende etterspørsel i årene som kommer.

Det nordlige området av Austrått har flere lekeplasser, mens idrettsmulighetene er hovedsakelig konsentrert i øst, som illustrert på kartet. Dette arrangementet samsvarer i stor

grad med hvor barn vanligvis tilbringer tid på Austrått. I analysen av området er det imidlertid bemerkelsesverdig at det er lite aktivitet i det nøyaktige området som for tiden er et jorde.



(Kartillustrasjon 13, oversikt over ulike næring, fritids og offentlige bygg i og ved AuN5)



(Kartillustrasjon 14, parkområder/lekeplasser)

5.12 Universell tilgjengelighet

Målet med universell utforming er å sikre at området er tilgjengelig for alle. På nåværende tidspunkt er området bare en åker, noe som begrenser tilgjengeligheten for alle. Men i fremtiden har dette området potensial til å bli et sted som er åpent for alle, siden det er relativt flatt uten betydelige høydeforskjeller.

5.13 Teknisk infrastruktur

I analyseområdet finner vi et vann- og avløpssystem som er lokalisert nord i området. En vannledning strekker seg horisontalt fra øst til vest.

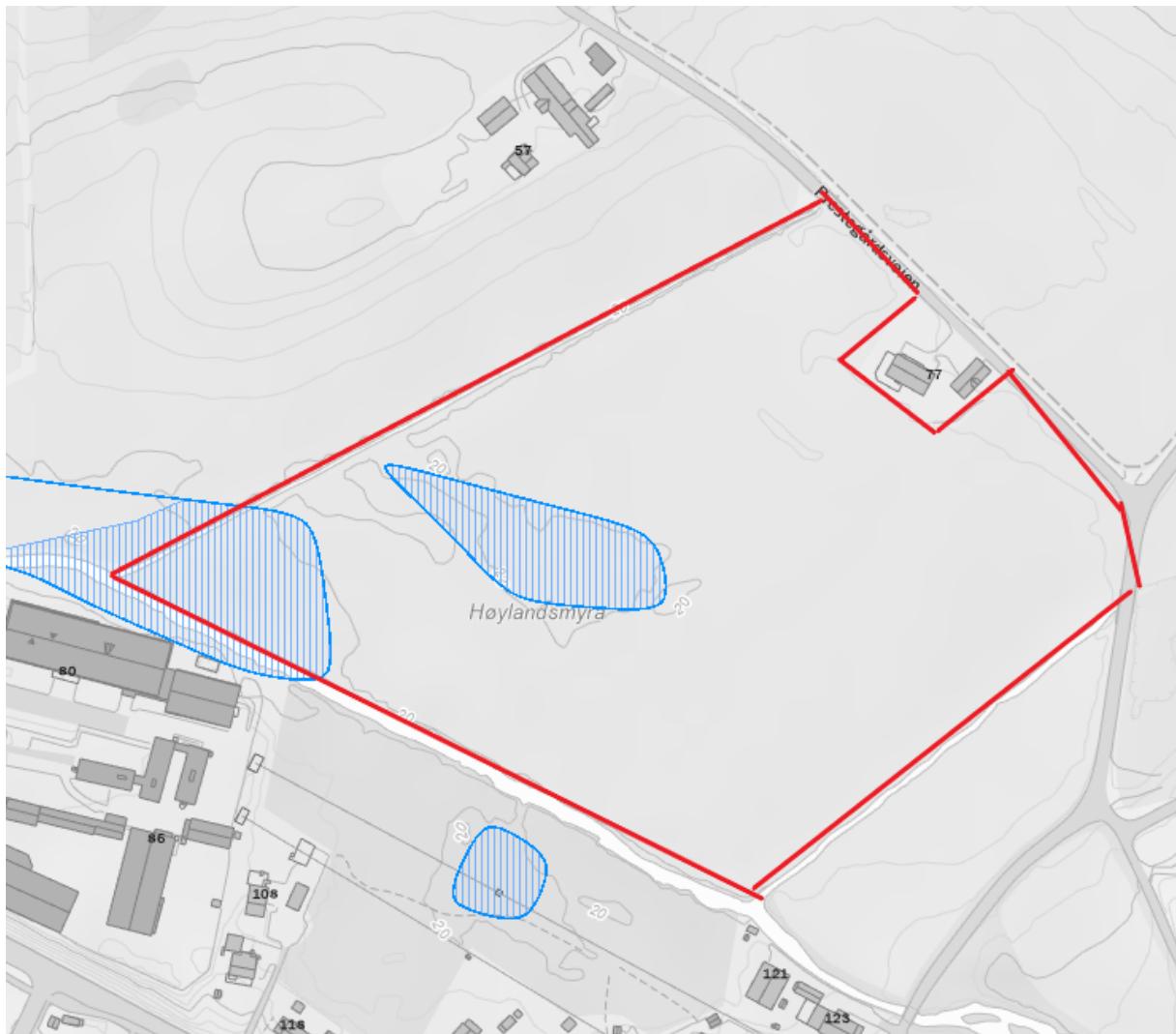
5.14 Grunnforhold

Informasjonen fra NVE og Norges Geologiske Undersøkelse gir viktig innsikt i grunnforholdet i området AuN5:

Marin leire og løs masser: Området kan inneholde marin leire og løs masser av torv og myr. Marin leire i seg selv er ikke farlig, men det er viktig å være oppmerksom på kvikkleiren, som er en type leire som kan bli flytende hvis den blir forstyrret. Dette kan føre til kvikkleireskred.

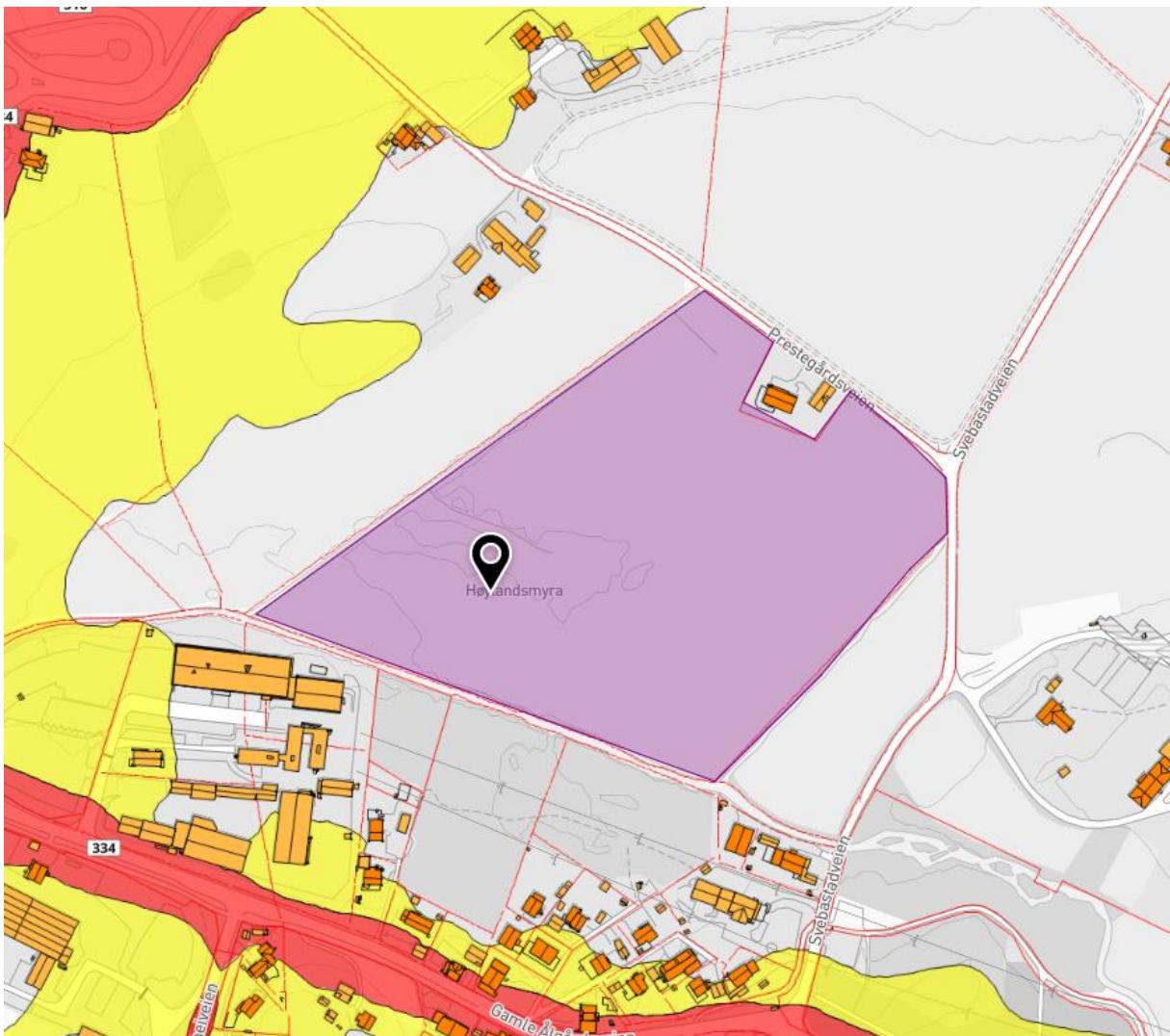
Derfor er det essensielt å ta hensyn til skredfarene når man vurderer bygging eller andre aktiviteter i områder som mulig kan inneholde kvikkleiren

Radonnivå: Ifølge Norges Geologiske Undersøkelse er radonnivået i AuN5 moderat. Radon er en radioaktiv gass som kan sive opp fra grunnen og utgjøre en helsefare hvis den er til stede i høye konsentrasjoner. Selv om nivået er moderat, er det fortsatt viktig å være bevisst på radon og vurdere tiltak for å redusere eksponeringen hvis nødvendig.



(Kartillustrasjon 15, kart over mulig marin leire)

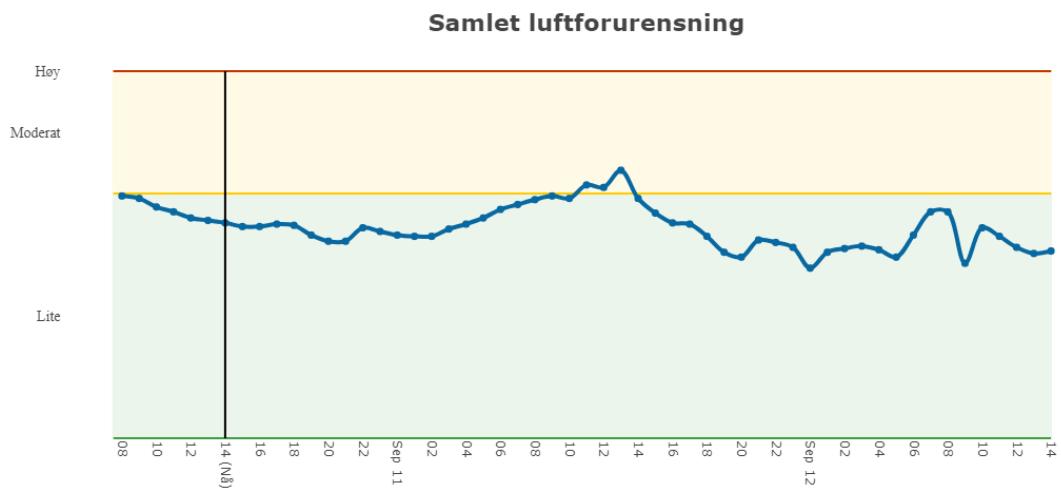
5.15 Støyforhold



(Kartillustrasjon 16, kart over støyforhold)

Ifølge Verdens helseorganisasjon (WHO) bør støynivået ikke overstige 55 desibel (dB) for å opprettholde et helsevennlig miljø. Basert på støykartet viser det seg at AuN5 ligger verken innenfor den gule eller røde sonen, og derfor er det ikke preget av høy støy. Dette skyldes at området er plassert et stykke unna motorveien. Dette indikerer at støynivået i området forventes å være lavere enn 55 desibel, noe som er gunstig for beboerne og miljøet i området.

5.16 Luftforurensing



(Kartillustrasjon 17)

Luftforurensningen på AuN5 i Sandnes karakteriseres som lav, og den forblir hovedsakelig under grensen for moderat nivå.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Rasfare

I området AuN5 er det en mulig risiko for ras og skred. Ved utviklingen av område- eller detaljregulering er det nødvendig å gjennomføre grundig kartlegging og vurdering av denne faresituasjonen. Dette inkluderer geologiske undersøkelser for steinras, undersøkelser av løsmasser for jordras og skredundersøkelser for å vurdere rasfare.

Flomfare

Ifølge Sandnes kommune, ligger AuN5 innenfor hensynssonen H320_1 for flom, hvor det er dokumentert fare for flom. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med bygging av bebyggelse eller gjennomføring av offentlige tiltak og installasjoner.

Vind

AU24 er et åpent område som grenser til et boligområde på sør-siden. Den nærmeste meteorologiske stasjonen som har vinddata, er Sola meteorologiske institutt. Ifølge dataene fra denne stasjonen er den kraftigste vinden målt til 20,1 meter per sekund. Dette

informasjonen er relevant for å vurdere værforholdene og eventuell eksponering for sterke vinder i området rundt AuN5.

Støy

Biltrafikken på E39 vil ikke påvirke støynivået på AuN5.

Luftforurensing og forurensing i grunnen

Luftforurensningen i området vurderes som lav til moderat, og E39 har en viss innvirkning på denne situasjonen. Når det gjelder forurensning i grunnen, anses den som moderat, og det opprettholder en akseptabel tilstand i tråd med nåværende arealbruk.

Beredskap og ulykkesrisiko

Faremoment	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
Rasfare	2	3	Yellow
Vind	3	2	Yellow
Støy	1	3	Green
Luftforurensing og forurensing i grunn	2	3	Yellow
Flomfare	3	3	Red

(Kartillustrasjon 18)

5.18 Næring

I kategorien varehandel kan en finne flere matbutikker som Extra Austrått, Rema 1000 Habafjell og Coop Mega Brueland. Alle ligger innenfor en 8 minutters kjøretur. Siden det heller ikke er tilrettelagt kollektivtilbud i AuN5 velger dermed ikke å tilrettelegge for næring.

6.1 Planlagt arealbruk

Formålet med planen er å legge til rette for et trygt og variert nabolag som skal bidra til en høy livskvalitet på tvers av aldersgrupper. Dette skal oppnås gjennom varierte boligtyper, tilgjengelige parkområder og etablering av barnehagefasiliteter. Planforslaget tar sikte på å introdusere 303 nye boligheter, som vil inkludere småhus og blokkbebyggelse, hvor BB 1-2 og BB 5-6 er studentboliger.

For å sikre en optimal tilgjengelighet til planområdet, er adkomsten planlagt fra sør, der Gamle Ålgårdsveien vil bli knyttet til området. Dette vil legge til rette for en effektiv og praktisk tilgangsvei som vil tjene beboere og besökende i området.

6.1.1 Reguleringsformål

De ulike reguleringsformålene vi har er regulert tomtegrense, bestemmelsesgrense, formålgrense og byggegrense.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Tabellen gir en oversikt over reguleringsformålene som inngår i planforslaget i henhold til pbl §12-5

Arealformål	Antall felt	Areal (m ²)
§ 12-5. Nr. 1 -Bebyggelse og anlegg		
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	23	22200

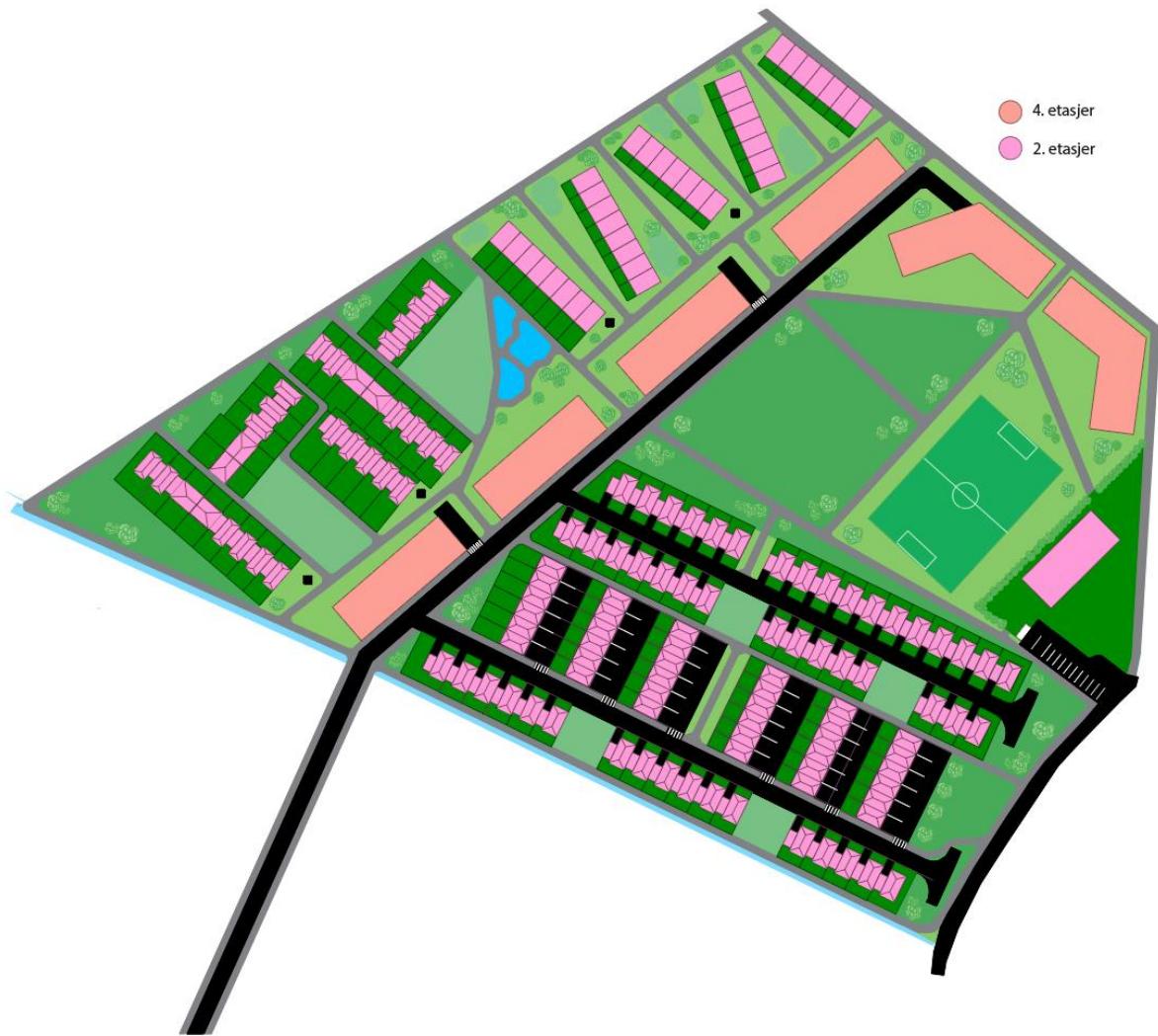
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	6	5200
1161 - Barnehage	1	2400
1600 - Uteoppholdsareal	33	27700
1610 - Lekeplass	4	1200
Sum areal denne kategori:		58700
§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011 - Kjørevei	8	17900
2012 - Fortau		1300
2015 - Gang-/sykkelvei	12	10100
2082 - Parkeringsplasser		400
Sum areal denne kategori:		29700
Totalt alle kategorier		88400

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planområdet er hovedsakelig dedikert til boliger, men inneholder også en barnehage. Boligbebyggelsen strekker seg fra sørvest og langs veien mot nord i planområdet. Ved ankomst til området vil det bli anlagt to veier som utvider seg mot øst for planområdet, der det også vil være boligbebyggelse. I nord og vest for hovedveien inn til au24 er det spesielt tilrettelagt for blokkbebyggelse for å sikre optimalt solforhold og bevare utsikten for de mindre boligene i planområdet. Denne strategiske plasseringen tar hensyn til solforholdene og sørger for en visuell balanse i området. I både vest og sør er det tilrettelagt for både eneboliger og rekkehus, noe som gir variasjon i boalternativer og gir området et mangfoldig preg. Blokkene i vest for hovedveien fungerer også som en barriere for å skjerme mot støyen fra veien, noe som skaper et mer fredelig og rolig miljø inne i planområdet. Denne planleggingsstrategien bidrar til å skape et behagelig bomiljø for beboerne. Barnehagen er strategisk plassert i den østlige delen av planområdet, muligens for å tilby en praktisk beliggenhet for familiene som bor i området. Denne plasseringen kan også gi en avstand mellom boligområdet og barnehagen, noe som kan skape et trygt og rolig miljø for både barn og beboere.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen innenfor planområder har regulert maksimum gesims- og mønehøyde. Maksimum gesimshøyde og Mønehøyde på blokk er 12 m. For rekkehus og kjedehus er det 6 m gesimshøyde og 8m i mønehøyde.



(Kartillustrasjon 19)

6.3.4 Antall boliger og 6.3.2 Grad av utnytting

Byggeområdet (areal regulert til bebyggelse og anlegg) er 73000 m². Parkeringsareal til boliger, og barnehage utgjør 31474.4 m² BRA. Kommuneplanen anbefaler 70-150%- BRA, dette oppfyller vi da utnyttelsesgraden ligger på ca. 87,55% BRA for planområdet.

Planforslaget legger til rette for maksimum 303 boliger. Dette tilsvarer en boligtetthet på ca. 69,5% per m² i planområdet. Barnehagen er medregnet som en del av tomtearealet

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planforslaget har som mål å utvikle et boligmiljø som imøtekommmer behovene til en variert befolkning i ulike livsfaser. Målet med forslaget er å skape et nabolag som ikke bare tilbyr optimale boforhold, men også gir inntrykk av å være åpent, grønt og praktisk tilrettelagt. Praktisk tilrettelegging innebærer enkel tilgang fra ett sted til et annet, effektive løsninger for ulike plassbehov blant beboerne og spesialtilpassede områder for de i ulike livssituasjoner.

Konkrete tiltak som forsterker denne visjonen inkluderer sømløse forbindelser mellom gang- og sykkelveier, tilgang til kollektivtransport og barnehage, samt nærhet til butikker og barnehager. Dette sikrer en helhetlig tilnærming som fremmer tilgjengelighet, bærekraftighet og trivsel for alle innbyggerne. Den omfattende planen er nøye utformet for å sikre at nabolaget ikke bare oppfyller dagens behov, men også er rustet for fremtidige utfordringer og muligheter, og derfor legger grunnlaget for et bærekraftig og positivt miljø.

6.5 Parkering

Planløsningen gir en omfattende tilrettelegging for underjordiske parkeringshus som betjener alle blokkene i planområdet. Kjede- og rekkehusene vest for området benytter seg også av disse underjordiske parkeringsplassene, mens de som er plassert sør har egne over bakken parkeringsplasser på tomten. Maksimalt tillatt antall parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering, overholder kommunens plananbefalinger ved å være begrenset til 1.5.

Offentlige parkeringsplasser tilbys også for barnehagen, oppfyllende minimumskravet på 0.5 plasser per boenhet. Fem prosent av parkeringsplassene ved hvert område er reservert for personer med funksjonsnedsettelse, i samsvar med kommunens plan.

For å møte kommuneplanens krav, er det planlagt minimum tre sykkelparkeringsplasser per boenhet i de underjordiske parkeringsområdene. I tillegg er det reservert plass på tomtene til kjede- og rekkehusene for minst fire sykkelparkeringer per boenhet.

Barnehagen har planlagt maksimalt 12 bilplasser, hvorav to er tilpasset personer med funksjonsnedsettelse. Det skal også etableres en sykkelbod ved barnehagen, og dette

reflekterer en helhetlig tilnærming til transportbehov og tilrettelegging for ulike typer beboere.

6.7 Trafikkløsning

Planløsningen er nøye utformet for å tilrettelegge for biladkomst primært fra et område, da både Prestegårdsveien og Svebastadveien i nord og østlige delen av området er planlagt omgjort til sykkelveier. Hovedveien for biler inn til området blir derfor dirigert gjennom Gamle Ålgårdsvæien. En betydelig innsats er lagt i å etablere flere gang- og sykkelveier internt i planområdet, som leder til grøntområder, parker, og barnehage. Dette tiltaket har som mål å separere myke trafikanter fra harde trafikanter og dermed styrke trafikksikkerheten.

En ny adkomstvei fra Gamle Ålgårdsvæien, som strekker seg gjennom planområdet til blokkene og kjedehusene i vest og sør-øst, blir etablert. Denne veien vil også inkludere fortau for å forbedre trafikksikkerheten. Plasseringen midt i planområdet gjør denne veien til hovedveien for inn- og utkjøring for alle beboere og besökende. Størrelsens på veien arealet sikrer også nødvendig fremkommelighet for blålysetater gjennom hele området.

Gang- og sykkelveiene er designet med etablering av kantsoner for å imøtekommne kommuneplanens krav. Dette sikrer en god overgang mellom offentlige og private uteområder, med tydelige skillelinjer som understrekker forskjellen mellom offentlig og privat. Denne helhetlige tilnærmingen til adkomst og veiforhold, i tillegg til ivaretakelsen av sikkerhetsaspekter og kommunens krav, reflekterer en grundig og gjennomtenkt planløsning.

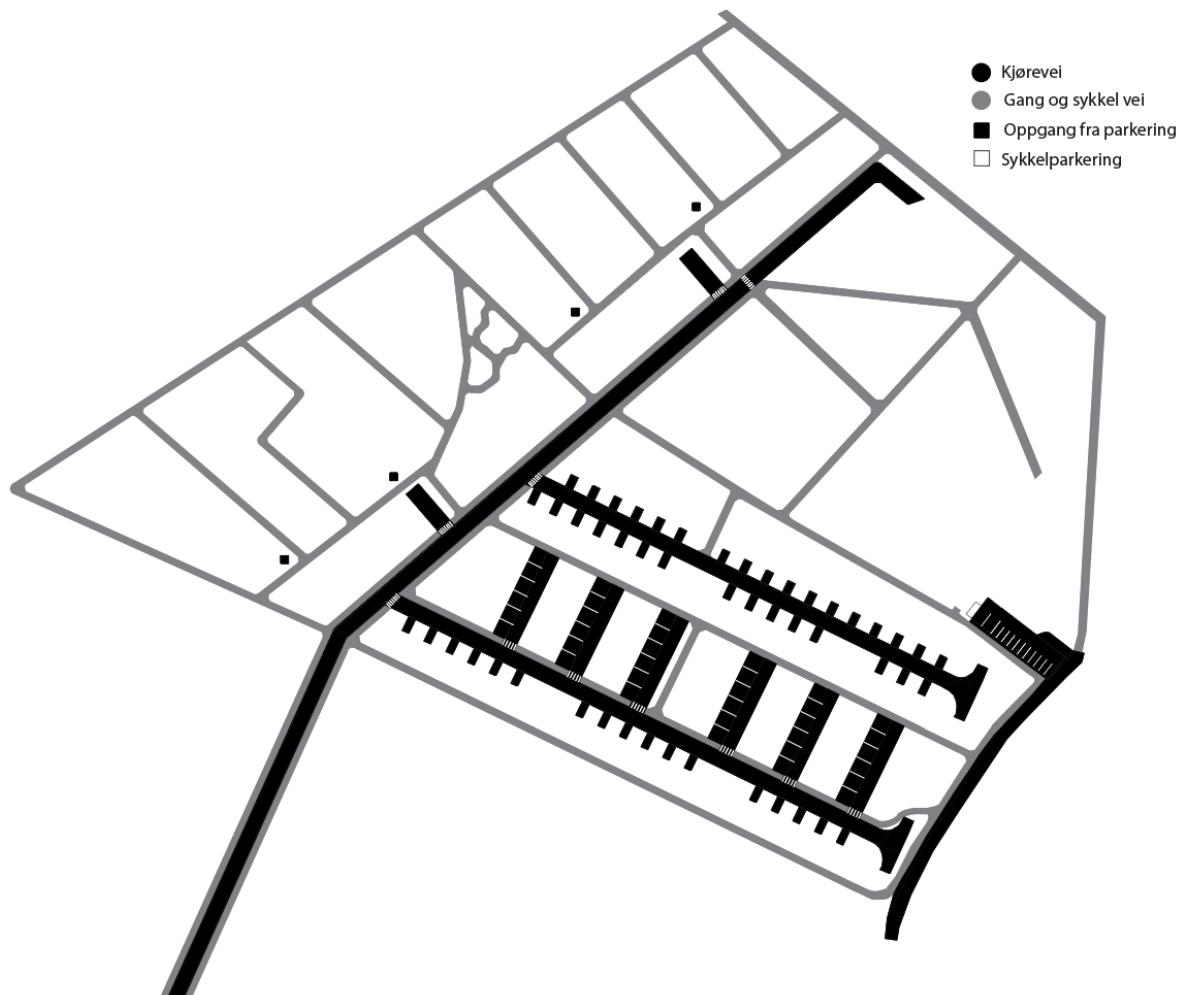
6.7.1 Kjøreadkomst

Med bil tar det omtrent 5 minutter å nå E39 fra planområdet. Både Gamle Ålgårdsvæien, som ligger langs grensen til planområdet, og veien nord for området som fører inn til Sandnes sentrum, er underlagt bomringavgift. Dette innebærer at det kreves en ekstra betaling for å kjøre inn til Sandnes sentrum. Ettersom planforslaget effektivt legger til rette for gående, syklende og kollektivtransport, og bomringen kan bidra til å begrense korte bilreiser, representerer dette et betydningsfullt skritt mot mer miljøvennlige transportvalg.

6.7.2 Utforming av veier

Utformingen av veiene er nøyde planlagt i henhold til følgende retningslinjer: Regulerte gang- og sykkelveier har en bredde på 2.5 meter. Kjøreveiene er regulert i henhold til terrenget for optimal tilpasning. Adkomstveiene har en regulert bredde på 5.5 meter.

Avviket fra den normale bredden på gang- og sykkelveier ved innsvingninger er bevisst, og hensikten er å tilrettelegge for blålysetaters fremkommelighet ved behov.



(Kartillustrasjon 20, kart over vei, gang og sykkelvei)

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Planforslaget er regulert til at alle kjøreveier, gangfelt, gang- og sykkelveier og parkeringer skal være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet legger godt til rette for mange gang- og sykkelveier og sikrer dermed god tilgjengelighet for gående og syklende. Dette bygger opp under regional- og kommuneplanens anbefalinger og målsetninger om flere gående og syklende, samt en nullvisjon om et økende antall personbiler i regionen. I tillegg er dette en fordel da hoved sykkelnettet går rund planområdet som gjør det enklere å koble det inn til området. Dette skaper gode muligheter for bruk av sykkel som transportmiddel, da det tar kun 12 minutter å sykle til Sandnes sentrum. Det er sikret en intern hoved gang- og sykkelvei som går fra sør til nord i planområdet. Denne skal fungere som både samlevei og snarvei fra bebyggelsen i sør til nord, hvor barnehagen er plassert.

6.7.6 Felles adkomstveier og eiendomsforhold

Alle bil-, gang- og sykkelveier er offentlige utenom innkjørsel til underjordisk parkeringshus som er felleseie for borettslag.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Planforslaget tilrettelegger for en barnehage øst i planområdet. BYA er på 525 m² og BRA er på 1050 m². Totalt er barnehagens størrelse på 2800 m², inkludert uteoppholdsareal for barn og ansatte.

6.9 Miljøoppfølging

Planløsningen har gjort betydelige tiltak for å skape et miljømessig balansert og bærekraftig område ved å tilrettelegge for en betydelig andel grøntareal rundt planområdet.

6.10 Universell utforming

Planforslaget legger til rette for en universell utforming ved å implementere ulike tiltak som sikrer tilgjengelighet og brukervennlighet for alle. Her er en oversikt over de viktige elementene i planen:

Asfaltert gang- og sykkelvei:

- Ved å inkludere asfalterte gang- og sykkelveier, blir det skapt en jevn overflate som er lett å navigere for alle, inkludert personer med gangvansker eller bruk av rullestol. Dette fremmer universell tilgjengelighet.

Parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse:

- Etableringen av parkeringsplasser tilpasset personer med funksjonsnedsettelse gjør området tilgjengelig for alle, uavhengig av mobilitetsnivå. Dette bidrar til å inkludere mennesker med ulike behov.

Heis i alle blokker:

- Inkluderingen av heiser i alle blokker gir universell tilgjengelighet til alle deler av bygningen. Dette er avgjørende for personer med begrenset mobilitet, som ikke kan bruke trapper.

God belysning:

- Ved å sikre god belysning i hele planområdet skapes det et sikkert miljø. Tydelige lederlinjer, spesielt langs gang- og sykkelveiene samt bilveiene, gir veiledning og orienteringspunkter for personer med synsproblemer.

Tydelige kontraster ved overganger:

- Ved å skape tydelige kontraster, som fortauskanter og taktile endringer, ved overganger fra gangvei til kjørevei, gjøres det en innsats for å øke sikkerheten for alle, spesielt for blinde eller svaksynte.

6.11 Uteoppholdsareal

Planforslaget har som mål å skape tilgjengelig grønnstruktur som forbedrer opplevelsen av planområdet. Ved å inkludere både felles og private uteoppholdsarealer, lekeplasser, vannspeil og andre grøntområder med ulike funksjoner, oppnår vi forskjellige behov og aktiviteter. En sentral prioritet er å tilrettelegge for store felles uteoppholdsområder, som er avgjørende for å skape en grønn og luftig atmosfære i hele området.

For å oppnå dette, er to sentrale parker regulert i områdets sentrum, som fungerer som knutepunkter for fellesskapet. Disse parkene gir et sted der beboerne kan samles, slappe av og delta i ulike aktiviteter. Grøntområder langs gang- og sykkelveier i planområdet gir ikke bare estetiske fordeler, men fremmer også tilgjengelighet og skaper visuell sammenheng mellom ulike deler av området. Beplantning er planlagt for å berike disse grønnstrukturene og støtte økosystemet.

Når det gjelder privat uteoppholdsareal, overholder planen kravene i kommuneplanen. Blokkene BB 1-4 har balkonger mot øst, mens BB 5-6 har balkonger mot sør, begge med utsikt mot det grønne området. BK 1-19 er planlagt med et privat uteoppholdsareal på minimum 60 m², og det er sikret at 50% av dette området har sol ved bestemte tidspunkter ifølge kommuneplanen. Terrassebygging er regulert, med maksimalt 30 m² for kjede- og rekkehus, og maksimalt 40 m² for eneboliger. Dette sikrer en balanse mellom privat uteopphold og bevarelse av det grønne landskapet.



(Kartillustrasjon 21, kart over grøntområder)



(Kartillustrasjon 22, kart over lekeplasser)

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke blitt tatt noen landbruksfaglige vurderinger i planforslaget.

6.13 Kollektivtilbudet

Innenfor planområdet er det ikke etablert noe eget kollektivtilbud, da det allerede eksisterer et tilfredsstillende kollektivtilbud i nærområdet. For å sikre en enkel tilgjengelighet for beboerne i området, har det blitt planlagt anlegg av gang- og sykkelvei som gir en praktisk og bærekraftig transportløsning.

6.15 Sosial infrastruktur

Planen inkluderer oppføringen av en barnehage i området. Austrått barneskole, som er lokalisert 1,5 kilometer unna AuN5 er enkel tilgjengelig som kan dra nytte av det eksisterende kollektivsystemet. NMBU Campus Sandnes er plassert 5 minutters gange unna studentboligene.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det planlegges å integrere den eksisterende hovedvannledningen med den nye bebyggelsen innenfor planområdet.

6.17 avbøtende tiltak/ løsninger ROS

I planforslaget blir det lagt til rette for felles nedgravde renovasjonsanlegg som skal betjene alle boligblokkene i planområdet. Dette felles renovasjonssystemet gir en praktisk og effektiv løsning for avfallshåndtering i blokkene. Samtidig vil alle firemannsboliger, rekke- og kjedehus ha egne private soppeldunker, som gir en mer tilpasset og individuell tilnærming til avfallsbehandling for disse boenhetene. For barnehagen i området er renovasjonsløsningene planlagt å bli håndtert på barnehagens egen tomt.

6.18 avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Støy:

Det er planlagt at trafikken fra E39 ikke vil generere betydelig støy i området. Dette tyder på at det er gjennomført nødvendige tiltak eller at området er tilstrekkelig avskjermet fra hovedveien for å begrense støyeffekten.

Spesielt er det bemerket at boligblokkene BB 1-4 skal implementere tiltak for å skjerme seg mot støyen fra hovedveien.

Ras og skred:

For å forebygge ras og skred i et område med fare for slike hendelser, er det viktig å implementere tiltak som reduserer risikoen og beskytter beboerne. Dette inkluderer nøy

kartlegging av geologiske forhold, implementering av hensiktsmessige byggeforskrifter og infrastrukturtiltak.

Flomfare:

Dreneringssystemer og grønne områder kan bidra til å redusere overflateavrenning og absorbere overflødig vann.

Vind:

Vinden påvirker ikke området

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Før Rammetillatelse:

Gjennomføre grundige grunnundersøkelser, spesielt for miljømessige faktorer som radon. Implementere nødvendige tiltak basert på resultatene fra undersøkelsene.

Før Igangsettingstillatelse:

Sørge for at eksisterende vann- og avløpsrør er klare til å kobles til de nye boligfeltene.
Bytte ut eksisterende transformator med en ny.
Koble planene til det eksisterende strømnettet.
Implementere prinsippene for universell utforming fra starten av byggeprosessen.

Før Bebyggelse:

Fullføre alle kjøreveger, gangfelt, gangveier og parkeringsområder.
Sikre at minst 70% av offentlige uteoppholdsområder er ferdigstilt.
Fullføre sandlekeplasser, mens park og kvartalslekeplasser kan være minimum 60% ferdige.
Sørge for at barnehagen er ferdigstilt senest ett år etter at bebyggelsen tas i bruk.
Vollføre nærbutikken i B/F1 før bebyggelsen tas i bruk.

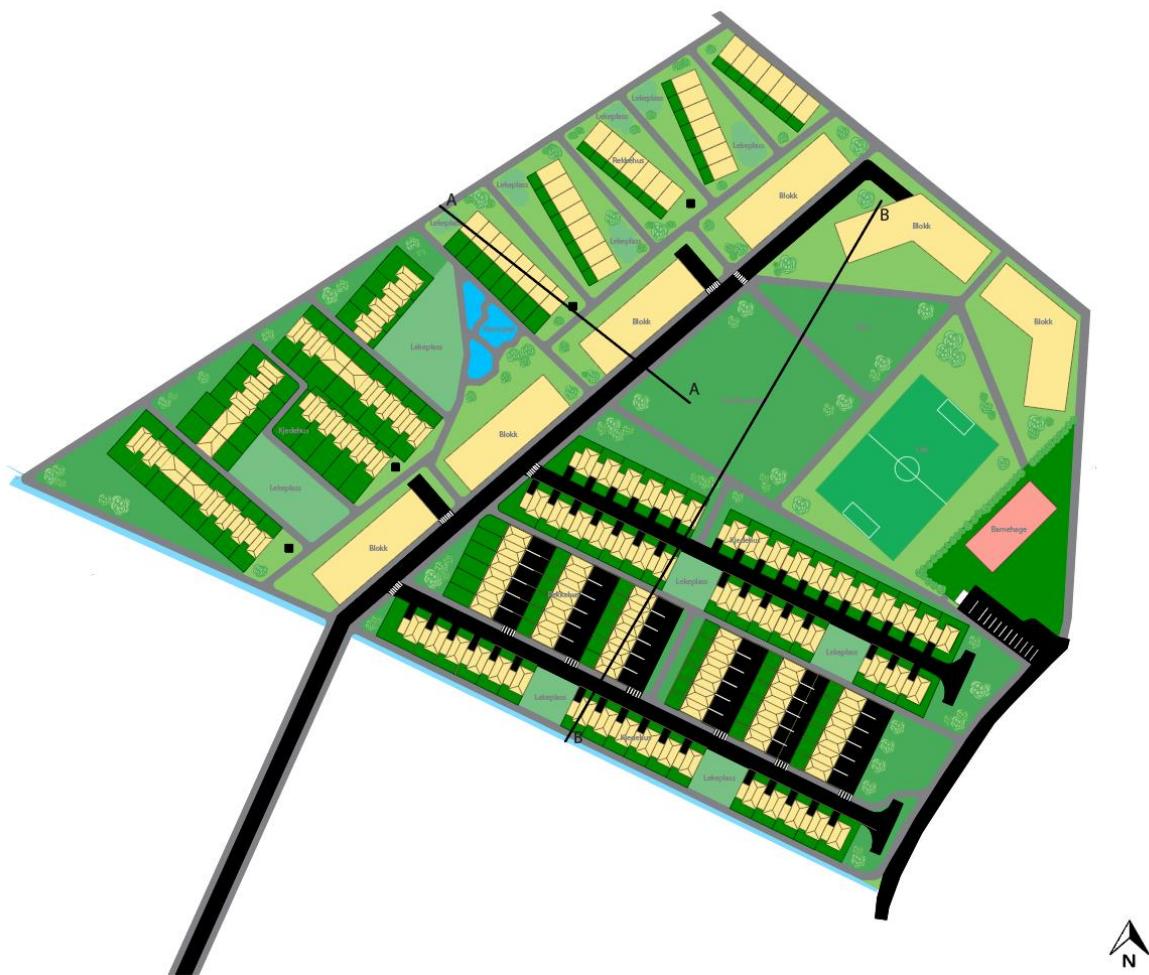
7. Virkninger av Planforslaget

7.1 overordnede planer

7.2 Landskap

Topografi og landskap

Planforslaget innebærer en endring av dagens landskap. Våtmarka som utgjør planområdet i dag, skal transformeres til et bebygget område

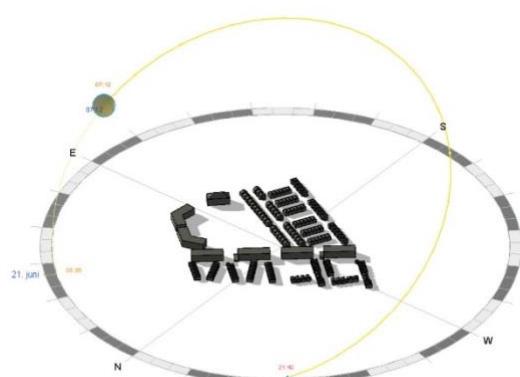
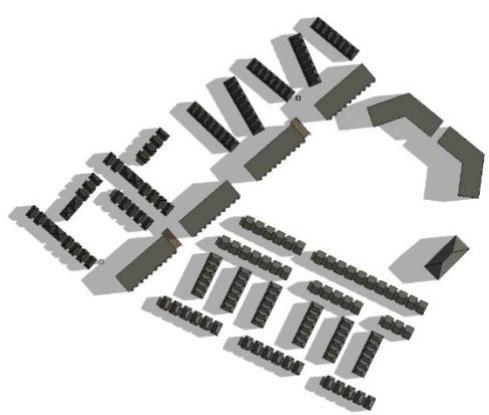


(Kartillustrasjon 23)

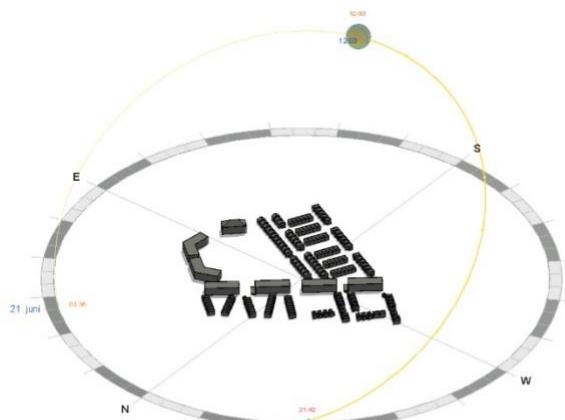
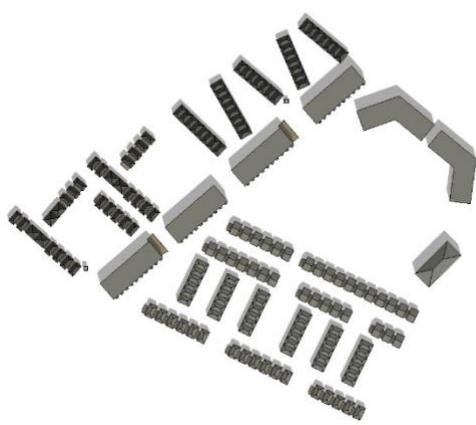
Snitt A



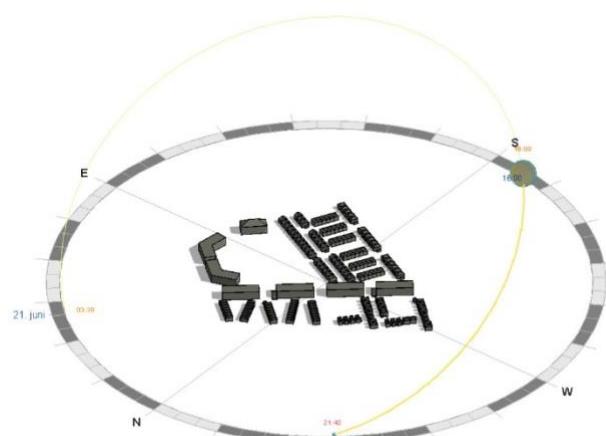
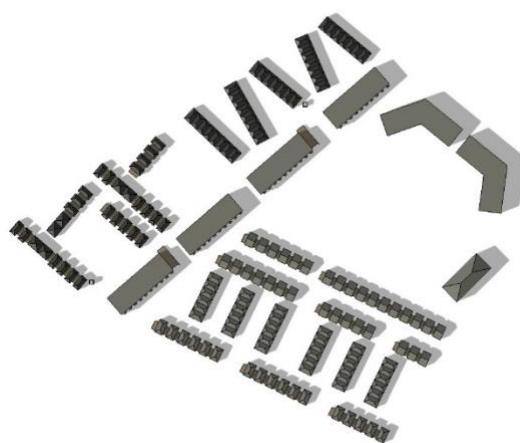
Snitt B



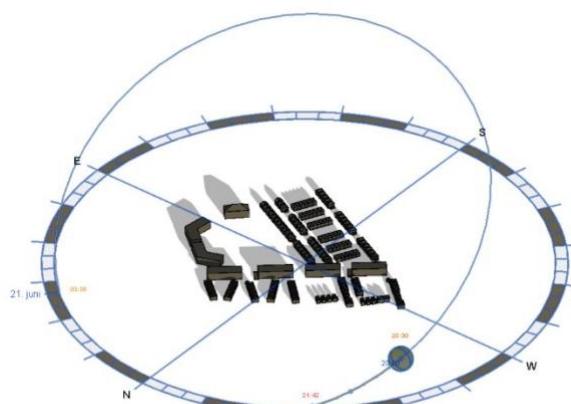
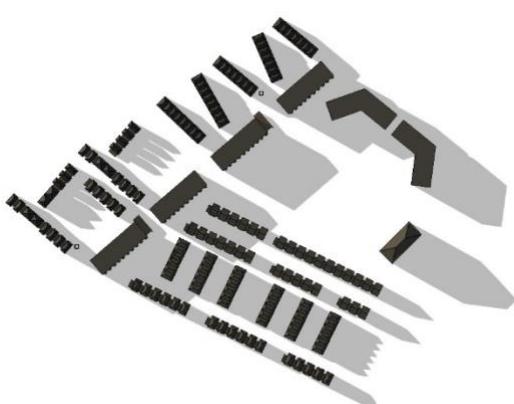
07:12



12:00



16:00



20:00

7.3 Stedets karakter

Stedets karakter endres. Det går fra å være en våtmark til å bli kombinert bebyggelse med varierte boligtyper, næring og daglige tjenesteområder.

Den dominerende bygningstypologien vil være blokkbebyggelse og rekke- og kjedehus. Dette er i forskjell fra omkringliggende boligområder som er preget av frittliggende eneboliger som den dominerende bygningstypologien. Området vil dermed få en vesentlig høyere boligtetthet. Dette vil også bidra til å gjøre området unikt fra andre områder rundt.

Det skal etableres mye grøntområder. Dette vil bidra til å gi stedet en egen identitet. Stedet er nærmest lokalisert Sandnes sentrum og vil derfor ha en karakter som et skjæringspunkt mellom natur og kultur.

7.4 Byform og estetikk

Prosjektområdet er koblet til mobilitetsstrukturen som skaper en nærhet til Sandnes sentrum, og skaper et nytt og variert nabolag på Austrått. Prosjektet inneholder nye og spennende boliger, i tillegg parker, lekeplasser, oppholdsarealer og andre estetiske grønnstrukturer. Området vil gå fra et våtmarks areal til boligfelt med kvaliteter som kan dras nytte av andre på Høyland myra.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, eventuelt verneverdi

Det er ingen kulturminner/verneverdi innenfor området vårt

7.6 Forholdet til naturmangfold

I prosjektområdet er det flere arter som er av nasjonal forvaltningsinteresse: kornkråke, vipe og gråspurv. Ved beplantning av trær og vegetasjon i tillegg til at eksisterende vegetasjon blir ivaretatt spesielt ved barnehageområde og bekken er vi med på å bevare naturmangfoldet i området.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Gangfeltene og gangveiene i området er nøyne integrert, og de danner effektive forbindelser mellom allerede eksisterende gangveier utenfor området. Å navigere fra A til Å innenfor området skal være problemfritt, og tilgangen til utendørs oppholdsområder som parker og lekeplasser er enkel. Dette resulterer i trygge og effektive transportruter, og øker områdets nærhet til sentrum på grunn av de tilgjengelige sykkel- og gangveiforbindelsene.

7.9 Trafikkforhold

Kommuneplanen har et nullvekstmål innen bilbruk for klima og bærekraftige hensyn.

Planforslaget har derfor fokuseret på en indirekte oppfordring til gange og sykling.

Planforslaget kobler seg til eksisterende kollektivtilbud. Det kan derfor tenkes at busstilbudet langs Gamle Ålgårdsvei og Prestegårdsveien vil øke. Det skal dannes nye kjørereveier innenfor området. Hovedatkomsten vil skje fra Gamle Ålgårdsvei. Det kan derfor anslås at trafikken på denne veien vil øke. Samtidig oppfordrer forslaget til redusert bilbruk i form av begrensede parkeringsmuligheter for bil og bedret parkering for sykkel, gode gangveier til dagligdagse tjenester i nærheten og nære kollektivmuligheter.

7.10 Barns interesser

Planområdet er nøyne utformet med hovedfokus på å sikre trygg ferdsel for alle, med spesiell vekt på å ivareta barnas sikkerhet. Strategisk planlegging har gjort det mulig for beboerne å bevege seg gjennom området uten bekymringer knyttet til trafikkfarer. En betydelig innsats er lagt inn i å inkludere spennende elementer, som regnbed og overvannstiltak, som skaper et estetisk tiltalende område med vann og grønne omgivelser.

For å tilfredsstille behovene for aktivitet vil det bli etablert dedikerte lekeplasser for hver boligblokk, i tillegg til felles lekeområder for rekkehus og kjedehus. Åpne lekeområder, tilgjengelige for alle, samt ballbaner og en romslig fotballbane i parkene, vil også være til stede. Alt dette blir sammenkoblet av godt planlagte gang- og sykkelveier som ikke bare sikrer sikker ferdsel innenfor området, men også gir trygg tilknytning til kollektivtransport og eksisterende gangveier som leder til skoler og idrettsanlegg utenfor området.

7.11 Sosial infrastruktur

Planområdet er tilrettelagt for å skape et sosialt og trygt nabolag som skal bidra til god folkehelse og samhold. Kjørereveiene er for det meste plassert i ytterkant av området og går inn til boligene som også er plassert ytterst på tomta. Det er også lagt stor vekt på at området skal

beholde den landlige følelsen. Det skal plantes mange trær og lages gode overvansstiltak slik som regnbed. Dette i kombinasjon med gode grøntarealer og beplantning bidrar med positive sanseinntrykk som fremmer folkehelsen. Det er gode turområder i nærheten som kobles til vårt planområde og dette vil forhåpentligvis dra folk til området. Vi har også bestemt at det skal bygges en barnehage på østsiden, hvor barnehagens uteområde er rettet mot bilfri sone. Dette skaper liv til området og gjør det enkelt for foreldre i nærheten og kunne hente barna sine uten kjøretøy. Det er også tilrettelagt gode gang- og sykkelveier ut av planområdet som skaper gode forbindelser til skoler og butikker utenfor området.

7.12 Universell tilgjengelighet

Området er ganske flatt fra starten av, og det er positivt når vi tenker på at det skal være tilgjengelig for alle. Gangveier og lekeplasser er planlagt og bygget på en måte som sørger for at de oppfyller kravene for universell utforming. Disse områdene skal ha tydelige kontraster og lederlinjer for å lette navigasjonen.

Alle husene blir designet på en måte som følger kravene for universell utforming, i henhold til tekniske forskrifter. Vi sørger også for tilstrekkelig antall HC-parkeringer. På grunnlag av dette mener vi at planforslaget tar godt vare på behovene for universell utforming.

7.13 Energibehov – energiforbruk

Dette er ikke tatt med i planforslaget da vi ikke har nok informasjon.

7.14 ROS

Forholdknyttet til sårbarhet og risiko er ivaretatt i planforslaget, og det er stilt krav til potensielle farer. Drening systemer er etablert i området og skal håndtere risikoer ved store nedbørsmengder. Området er ikke særlig preget av mye vind. Radonfare er viktig å måle før igangsettelse av planforslaget, samt jevnlig etter at bygningene er ferdigstilte. Overgangsfelt er ved krysning av veg og gangveg.

7.15 Jordressurser/landbruk

Planområdet er ikke tilrettelagt jordbruk, men når området tidligere har vært et våtmarksområde har aldri Høylandsmyrå vært et gunstig sted å drive med jordbruk. I tillegg hadde området vært svært utsatt for flom.

7.16 Teknisk infrastruktur

Planforslaget skal koble seg på eksisterende vann og avløpssystem og eksisterende strømnett. Det vil derfor ikke medføre store endringer for planområdet.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Hovedsakelig forventes det ingen betydelige økonomiske belastninger for kommunen. Barnehagen er en kommunal barnehage, og lønnsutgiftene for de ansatte blir dekket av kommunen. Vedlikeholdet av grøntområdene vil også være nødvendig for å sikre at de forblir i god stand, og dette kan føre til en viss økonomisk utgift.

7.19 Interessemotsetninger

Det er ingen kunnskap om interessemotsetninger

7.20 Avveining av virkninger

Planforslaget spiller en viktig rolle i å imøtekomme den forventede befolkningsveksten i Sandnes kommune. Etter vår vurdering bringer forslaget med seg klare og overveiende positive effekter. Selv om bygningsvolumet øker, oppveies dette av den helhetlige utformingen av bebyggelsen, som legger til rette for boligforhold gjennom alle livets faser. En positiv aspekt er introduksjonen av nye, lettstelte leiligheter i en prisrange som gir muligheter for vanskeligstilte eller unge mennesker å komme seg inn på boligmarkedet, inkludert studenter ettersom vi har egne studentboliger som kan benyttes av dem. Forslaget bidrar også til å skape et nabolag med rikelig grøntområder, og de omfattende gang- og sykkelveiene vil betydelig forbedre trafikksikkerheten i området.

Selv om det kan påpekes at bygningsvolumet øker, er det tydelig at de positive aspektene av planen, som helhetlig utforming, tilgjengelige boligalternativer og forbedret trafikksikkerhet, veier tyngre og bidrar til å styrke nabolagsmiljøet.

Kildeliste:

Sandnes kommuneplan 2023-2038, hentet fra sandneskommune.no

<https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/samfunnsplan/kommuneplan-2023/arealdel/Bestemmelser> (*lastet ned 10.10.2023*)

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2013-2040, hentet fra rgfk.no

https://www.rogfk.no/f/p1/i54f60c55-b8b3-4f8e-90ad-7b9661e1061e/rogfk Regionalplanjarenoreryfylke_20230614.pdf (*lastet ned 10.10.2023*)

Plan- og bygningsloven, hentet fra lovdata.no

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71> (*lastet ned 13.10.2023*)