

Sandnes 15.mai 2013

Sandnes kommune  
Postboks 583  
4305 Sandnes

## **Innspill til Kommuneplan og Kommunedelplan for Sandnes Øst Ang. Luramyerveien 75**

Det vises til ovennevnte med frist for innspill 15.05.13.

Vi ønsker å komme med innspill, på vegne av IKM Eiendom AS, ang. boligutvikling og en økning i utnyttelsesgrad.

Tomten ligger på hjørnet mellom Luramyerveien og FV44, i skjæringspunktet mellom næringsområdet mot sørøst og boligområdet mot nordvest.

Tomteeier ønsker å se på muligheten for å utvikle tomten i tråd med Regionalplan Jæren, men å utfordre denne i forhold til utnyttelsesgrad på boligutvikling. Det er kommet sterke signaler fra politikere om fortetting, høyere utnyttelsesgrad og boligbygging i deler av Forusområdet.

Denne tomten er et godt alternativ for dette, tomten ligger i overgangen mellom bolig og næring, og henvender seg mot eksisterende boligfelt. Her har vi kapasitet i skolekretsen, nærhet til ny planlagt kollektivtrasé, og kort vei til Jærbanen. Her kan man bo med kort avstand til jobb og handelstilbud.

Illustrasjonsprosjektet foreslår å rive eksisterende bygningsmasse, som skal erstattes med et nytt bygg med høyere utnyttelsesgrad. Intensjonen er å bygge handels- og kontorareal samt boliger.

Vedlagt forslag er et bygg på like under 16 000m<sup>2</sup> med utnyttelsesgrad på 254%.

Prosjektet består av en 2550m<sup>2</sup> handelsbase på bakkeplan, her kan man etablere et variert handelsområde som henvender seg ut mot Luramyerveien og grøntområdet mot FV44. Dette vil skape liv og aktivitet på gateplan. Prosjektet har også en foreslått parkeringskjeller på 2550m<sup>2</sup> som kan deles mellom boliger og kontorer.

Videre oppover er det illustrert en blanding av kontorer og bolig mellom 2. og 9. etasje (7200m<sup>2</sup> bolig og 3550m<sup>2</sup> kontorarealer, boligmassen utgjør dermed like under 50% av den totale eiendomsmassen). I hovedsak opptar kontorarealene 2. 3. og 4. etasje, for å sikre best mulig sol- og utsiktsforhold til boligene. Kontor og boligarealet er lagt rundt et felles åpent atrium som henvender seg mot øst. Det knyttes sammen med grøntarealet på bakkeplan som legges som en buffer mellom det prosjekterte bygget og FV44.

Prosjektet har en streng fasadeutforming som ligger som et skjold eller en kappe på utsiden av bygget. Inn mot atriet åpner leiligheter og kontorer seg opp. Det blir en friere og åpnere utforming med terrasser i varierende bredde og størrelse.

Tomten ligger slik plassert at den flotte utsikten er mot nord, mens man har sola mot sør. Derfor er det ønskelig å skape et boligprosjekt med gjennomgående leiligheter som får fasade både mot utsikt og sol, så langt det lar seg gjøre. Illustrasjonsprosjektet har flere indre trapp- og heisrom som gir tilkomst til 3 / 4 leiligheter i hver etasje.

Byggets plassering og høyde har liten innvirkning på solforhold til eksisterende boligområde mot nord, det gir også gode solforhold i det indre atriet og grøntarealet mot øst, noe som skaper flotte sosiale rom.

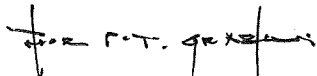
Forus er et næringsområde med stort potensiale, særlig gjelder det fortetting langs kollektivaksen, samt sanering og fortetting av eldre bebyggelse. Det er viktig å få opp utnyttelsesgraden for at det skal bli aktuelt for utbyggere i Forusområdet å transformere områder med lav utnyttelse. For å legge til rette for videre vekst av Forus som industri/ næringsområde er det også viktig å bygge boliger slik at folk har mulighet til å bo i nærheten av jobb. Dette er en stor fordel for en allerede presset trafikksituasjon i området.

Vi ser på Luramyurveien 75 som en godt egnet tomt til etablering av boliger på Forus, spesielt på grunn av nærhet til eksisterende boligfelt og kollektivaksen.

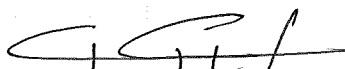
IKM Eiendom AS eier også Luramyurveien 79, det kan bli aktuelt å se på utvikling av de to i sammenheng. Arbeid med Konsekvensutredninger og Risiko- og sårbarhetsanalyser, i tråd med det som forventes ved innspill til kommune planarbeidet, er igangsatt og vil bli ettersendt, formodentlig i uke 21.

Med vennlig hilsen

Plank Arkitekter



Thor P. T. Grashei  
Daglig leder



Gunnar Gjerde  
Saksbehandler

På vegne av IKM Eiendom AS  
v/ Åge Hodnefjell og Glenn Cato Myklebust