

Beskrivelse av forslag til endring av områderegulering for Ålgård sentrum plan 201206, feltene B/T 2-4 og Park 2

Bakgrunn

I løpet av planleggingsprosessen for utbygging av nytt helsebygg på felt B/T 3 og 4 (Helsekvartalet) i områderegulering for Ålgård sentrum (Sentrumsplanen), har det blitt klart at de regulerte byggegrensene og gangvegene internt mellom feltene B/T 3-4 setter uønska begrensninger for utbyggingen av det nye helsebygget. De regulerte byggegrensene betyr at det nye bygget ikke kan være bredere enn 15 meter. En slik bredde er ikke forenelig med kravene som stilles til utforming av rommene i et helsebygg. Kravene til etasjehøyde i et helsebygg gjør det også vanskelig å begrense høyden på bygget til kote 112,0 slik det fremgår i den gjeldende reguleringsplanen. Behovet for skjerming av beboere/brukere gjør at det ikke lenger er ønskelig å etablere offentlige gangveger innenfor helsekvartalet.

Hovedhensikten med endringen er å gjøre arealet innenfor B/T 2-4 bedre egnet for utbygging av helsebygg etter dagens standard. Det innebærer blant annet at interne byggegrenser og gangveger fjernes og at maks byggehøyde økes med en 1 meter. Gangveien langs Park 2 er innarbeidet i parkarealet

Gjeldende plan



Figur 1: Utsnitt av gjeldende områderegulering for Ålgård sentrum

Formålet med felt B/T 3 og 4 i gjeldende reguleringsplan er utvidelse av Ålgård bo- og aktivitet senter (ÅBOAS). I § 5 finner vi at det skal utarbeides detaljregulering for blant annet Park 2. Park 2 ligger mellom kirka (Religionsutøvelse) og B/T 3 og 4. Det er i bestemmelsene § 6.6 lagt til rette for at det skal bygges garasjeanlegg med plass til inntil 300 biler under B/T 3 og 4.

Beskrivelse av endringer i plankart og bestemmelser



Figur 2: Forslag til endret plankart (yttergrenser av formålsområdene følger gjeldende reguleringsplan)

I plankart:

- Interne byggegrenser er tatt bort
- Interne gangveier er tatt bort.
- Formålsområdene B/T 2, B/T 3 og B/T 4 er slått sammen til B/T 2
- Angivelse av maksimum byggehøyde innenfor felt B/T 2 fjernes fra plankartet. Erstattes med bestemmelser.

- Omriss av eksisterende bygg – eksisterende ÅBOAS som inngår i planen er fjernet – omrisset betraktes som overflødig i og med at det er tegnet inn byggegrenser mot offentlige veier
- Gangvei mot Park 2 er tatt bort og inngår i parkarealet.
- Det er lagt til avkjøringspiler for adkomst til/fra Ole Nielsens vei, Turnbakken og Kyrkjeveien (alle er eksisterende avkjørsler)
- Påskrift maks byggehøyde er fjernet fra plankart. Erstattet med bestemmelser om byggehøyde.

I bestemmelsene

- § 5 – krav til detaljregulering av Park 2 er tatt bort.
- § 6.2 – feltnavnene B/T 2, 3 og 4 er slått sammen til B/T 2
- § 6.2 – angivelse av maksimum antall etasjer fjernes. Erstattes utelukkende med tillatt byggehøyde som settes til kote 115,0 mot Ole Nielsens vei og kote 113,7 mot Kyrkjeveien.
- § 6.2 – strøket bestemmelse som sier at det tillates 6 etasjer med maksimum byggehøyde på kote 115,0 for 50% av fasadelengden mot Ole Nielsens vei.
- § 6.2 – det er lagt til bestemmelse som gjør det mulig å overskride maks byggehøyde for heissjakt/ventilasjonsanlegg: Heissjakt/ventilasjonsbygg tillates oppført inntil 2,0 meter over tillatt byggehøyde, men skal være trukket inn minimum 3 meter fra fasade.
- § 6.2 - det tillates oppført trafostasjon utenfor byggegrense innenfor B/T 2.
- § 6.2 - det skal etableres torg i nordlig hjørne av B/T 2 mot Park 2 og Ole Nielsens vei.
- § 8.2 – det er lagt til bestemmelse om at det skal etableres turvei gjennom Park 2 som følger kravene til universell utforming.
- §14 – krav om jorddybde på 80/100 cm over parkeringsanlegg er endret til at det skal være tilstrekkelig jorddybde tilpasset vegetasjonstype.

Konsekvenser av endringene

Byggegrenser

Fjerning av de interne byggegrensene vurderes til å ikke ha noen negative konsekvenser for naboer og sentrum som helhet.

Byggehøyder

I endringsforslaget fjernes angivelse av maksimum byggehøyde i plankartet. Denne erstattes med bestemmelser felt B/T 2, der kote 115,0 settes som maksimum byggehøyde mot Ole Nielsens vei og maksimum byggehøyde mot Kyrkjeveien settes til kote 114,0. Det vil i tillegg tillates at heissjakt/ventilasjonsbygg kan oppføres inntil 2 meter høyere enn tillatt byggehøyde mot Ole Nielsens vei.

I gjeldende plankart finner vi at maksimum tillatt byggehøyde innenfor B/T 2,3 og 4 er satt til kote 112,0. I tillegg står det i bestemmelsene at 50% av fasaden mot Ole Nielsens vei kan ha maksimum byggehøyde på kote 115,0.

Foreslått økning av tillatt byggehøyde fra kote 112 til kote 115,0 vil dermed ikke utgjøre en veldig stor endring reelt sett.

Det har i løpet planleggingsprosessen vært et mål at helsebygget ikke skal bli høyere enn kirkespiret. Kirkespiret har kotehøyde 116,6. Foreløpige illustrasjoner av helsebygget, viser at kirkespiret bare vil bli marginalt høyere enn det nye helsebygget. Foreløpig snitt av helsebygget viser at heissjakt og ventilasjonsbygg som har kotehøyde 116,5.

Årsaken til at det har vist seg vanskelig å begrense høyden, er krav til etasjehøyder, samt at nivå på underetasjen/parkeringsanlegg er satt lik høyde på maksimum vannstand ved en eventuell 1000-årsflom.

Det er naturlig at helsebygget vil bli mer massivt og dominerende enn kirka. Kirkebygget fremstår som en forholdsvis lav bygning, spesielt for siden som er orientert mot Ole Nielsens vei. Det vises til illustrasjoner som viser det nye helsebyggets fjernvirkning. Kirkens rolle i sentrumbildet vurderes likevel til å bli ivarettatt på grunn av dens plassering foran Park 1 (sentrumsparken/elveparken) og mellom Park 2 og Park 6.

Boligene på sørsida av Kyrkjeveien har mønehøyde mellom kote 108,5 og 110. Gatenivået i Ole Nielsens vei har høyde som ligger mellom 94,0 og 95. Kyrkjeveien har ca høyde 102,0.

Solforhold

Økning av mønehøyde fra kote 112,0 til kote 114,0 vurderes ikke å påvirke solforholdene for naboer på motsatt side av Kyrkjeveien (gjenboere) på ettermiddagstid/kveldstid. De vil få noe redusert sol på morgenen som følge av økningen. Sol på uteoppholdsarealer ved vårjevndøgn (21. mars) kl 15:00 er et gitt kvalitetskrav som må oppfylles iht. bestemmelser i kommune- og regionalplan. Sol- og skyggediagram viser at disse kravene er ivarettatt for alle gjenboere.

Estetikk

De strenge kravene til utforming og estetikk som vi finner i planens bestemmelser § 6.3 er fortsatt gjeldende. Skissene for det nye helsebygget viser at det er mye glass i fasade mot Ole Nielsens vei og hovedinngangen er vendt mot kirka og sentrum.

Bilparkering

I reguleringsbestemmelsene § 6.6 finner vi at det skal etableres garasjeanlegg for inntil 300 biler i feltene B/T 3 og 4. Denne runde bestemmelsen endres ikke, bortsett fra at den vil bli gjeldende for alle feltene B/T 2,3 og 4 som er slått sammen (B/T 2). Den videre planleggingsprosessen for utbygging av helsekvartalet vil avklare det reelle parkeringsbehovet.

Park og gangveier

Det viser seg at gangveien mot Park 2 ikke vil la seg opparbeide som en gangvei med stigning 1:20 i samsvar med kravene til universell utforming. Dessuten vil denne veien komme i konflikt med hovedinngangen, uteserveringen og torget som planlegges i det nordligste hjørne av helsebygget. Denne veien er derfor tatt bort og erstattet med en ny bestemmelse som sier at det skal bygges turvei gjennom Park 2 fra Kyrkjeveien til Ole Nielsens vei.

Gangveiene mellom B/T 2, 3 og 4 er ikke omtalt spesifikt i bestemmelser eller i planbeskrivelsen for sentrumsplanen. Det antas at veiene er tegnet i plankartet for å kunne legge til rette for at beboere/skoleelever i området rundt helsekvartalet skulle kunne ta snarveier til/fra sentrum. Representanter fra tjenesteområde Helse og velferd har uttrykt at det ikke er ønskelig å bygge disse veiene. Det kan bli behov å skjerme beboere/brukere av helsebygget. Offentlig gangveier mellom byggene vil forhindre slik skjerming. Det vurderes at

personer som beveger seg retning sentrum eller mot skolene har tilstrekkelig andre alternative ruter langs Ole Nielsens vei, gjennom Park 2 eller langs Kyrkjeveien.

Barnetråkkregistreringene som ble utført i 2022, tyder på at det er en del gangtrafikk fra området Bærlandsnuten og Ånundskaret/Ånundlia og videre mot Ålgård Skole/Veveriet langs disse veiene. Det vil løpet av behandlingsprosessen for endring av plan, vurderes om det skal tilrettelegges for bygging av fortau langs Kyrkjeveien og Turnbakken.

I skissene for nytt helsebygg vises det en åpen plass nord og vest for hovedinngang mot Ole Nielsens vei og Park 2. Denne plassen er viktig for byggets orientering mot sentrum. Av denne grunn suppleres bestemmelsene §6.2 slik at det sikres at det blir opparbeidet torg i dette området. Torget sikrer en åpen og innbydende fasade orientert mot sentrum.

Trafikk/avkjørsel

Ifølge bestemmelsene til gjeldende plan skal avkjørsler for det enkelte byggeområde avklares i detaljregulering. Det er ikke krav om detaljregulering av Helsekvartalet. Det legges i planen opp til en utvidelse av eksisterende adkomst fra Ole Nielsens vei. Denne og de andre avkjørslene vises med avkjørsempil i nytt plankart.

Ole Nielsens vei er i sentrumsplanen vist som et 20 meter bredt samferdselsareal. Det er krav om detaljregulering av dette arealet. Opparbeidet gateløp fra ytterkant fortau til ytterkant fortau er ca 13 meter. Detaljene for avkjørselen lar seg derfor ikke vise i plankartet om avkjørselen skal tilpasses opparbeidet situasjon. Avkjørselen vises derfor bare med avkjørsempil i plankartet. Detaljerte skisser er uansett utarbeidet i forbindelse med søknad om ny avkjørselsløsning som skal godkjennes av fylkeskommunen. Disse skissene vedlegges som illustrasjoner i høring for reguleringsendringen.

Kirka har i dag adkomst til varelevering i underetasjen via eksisterende avkjørsel til ÅBOAS og videre parallelt med Ole Nielsens vei som vist som blå flate på utsnitt nedenfor.

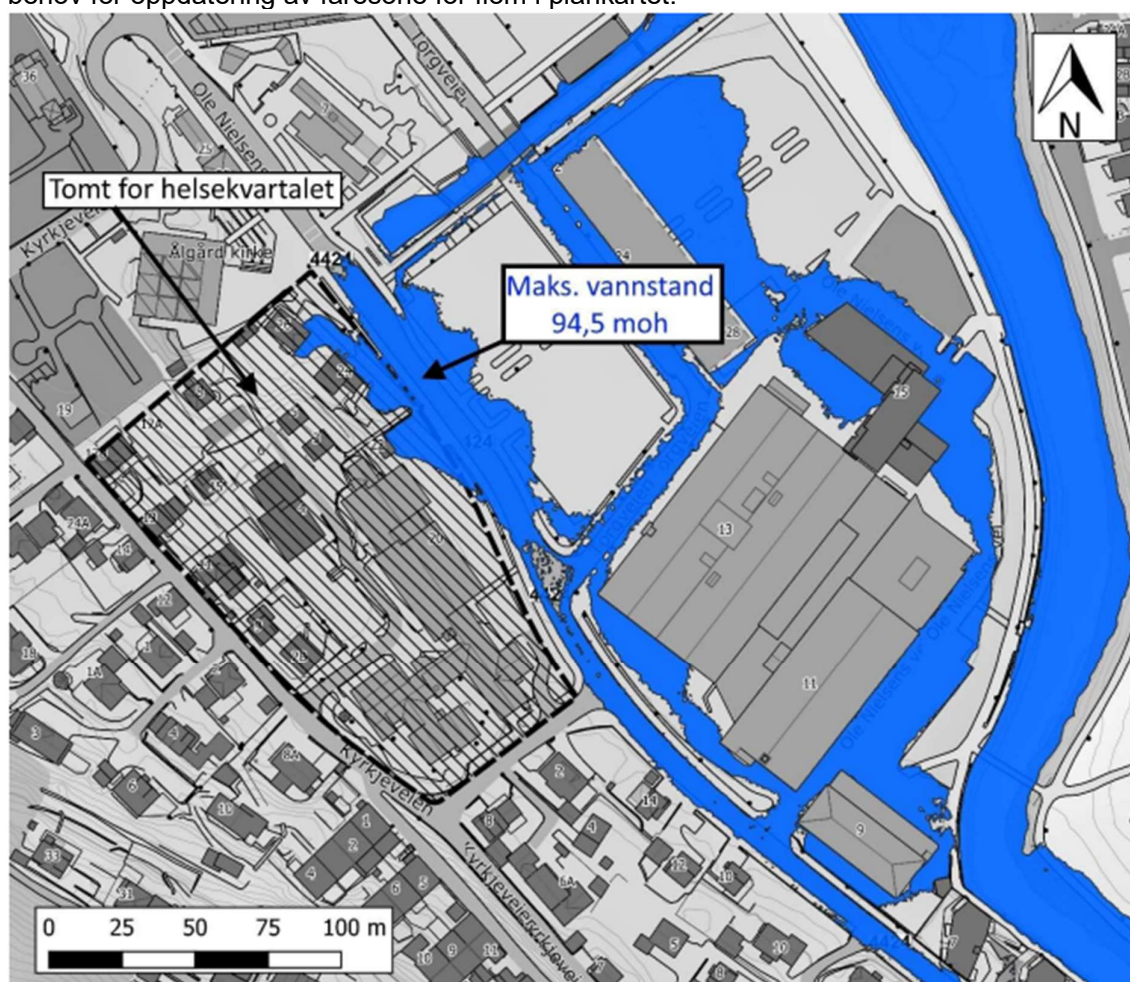


Figur 3: Adkomst for varelevering til kirkens underetasje vist med blått

Som følge av utbyggingen av helsekvartalet vil dagens adkomst falle bort. I løpet av høringsperioden vil kirkens adkomstbehov bli kartlagt bedre og eventuelle adkomstalternativ bli vurdert sammen med representanter for kirken. Et alternativ er at det legges inn bestemmelse som sier at det kan etableres adkomst for varelevering i grense mot Park 2. Denne adkomsten skal være stengt med bom.

Flomfare

Norconsult AS har på vegne av kommunen utført flomsonekartlegging for Ålgård sentrum. Simuleringer av en 1000-årsflom viser at vann på avveie ved Ålgård Kraftstasjon potensielt kan gi avrenning som berører helsekvartalet. Maksimum vannstand ved helsekvartalet antas å kunne bli 94,5 moh. Tomta berøres dog kun i utkanten, med lave vannstander og tilnærmet ingen vannhastighet. Det er i tillegg mulig å gjøre tiltak rundt kraftstasjonen som kan hindre at flomvann kommer ned Ole Nielsens vei. På grunnlag av denne konklusjonen er det ikke behov for oppdatering av faresone for flom i plankartet.



Figur 4: Utsnitt flomsonekart 1000-årsflom Ålgård sentrum

Uteareal

Det er i gjeldende bestemmelser krav om jorddybde på 80/100 cm over parkeringsanlegg. På grunn etasjehøyde i planlagt parkeringsanlegg, vil det bli problematisk å oppnå en jorddybde på så mye som 80-100 cm over betongdekket. Av denne grunn endres kravet til at det skal være tilstrekkelig jorddybde tilpasset vegetasjonstype over parkeringsanlegget.

Blågrønn faktor

Bestemmelser om blågrønn faktor videreføres og er gjeldende for utbygging av helsekvartalet.

Støy

I gjeldende bestemmelser finner vi at blant annet at leiligheter med fasade i områder over anbefalt støygrense fortrinnsvis skal være gjennomgående. Denne bestemmelsen er å betrakte som gjeldende for boligbygg. Rommene i et helsebygg kan ikke sammenlignes med rom i et boligbygg. Støybestemmelsene planen blir derfor ikke relevante i forbindelse utbyggingen av helsebygg på B/T 2. Det viktigste er at kravene i støyveileder T-1442 blir ivarettatt.

Oppsummering

De foreslåtte endringene av planen gjør at felt B/T 2 er bedre egnet for oppføring av nytt helsebygg. Det vurderes at foreslåtte endringer får svært begrensede konsekvenser, og heller ikke går utover hoveddrammene i planen.