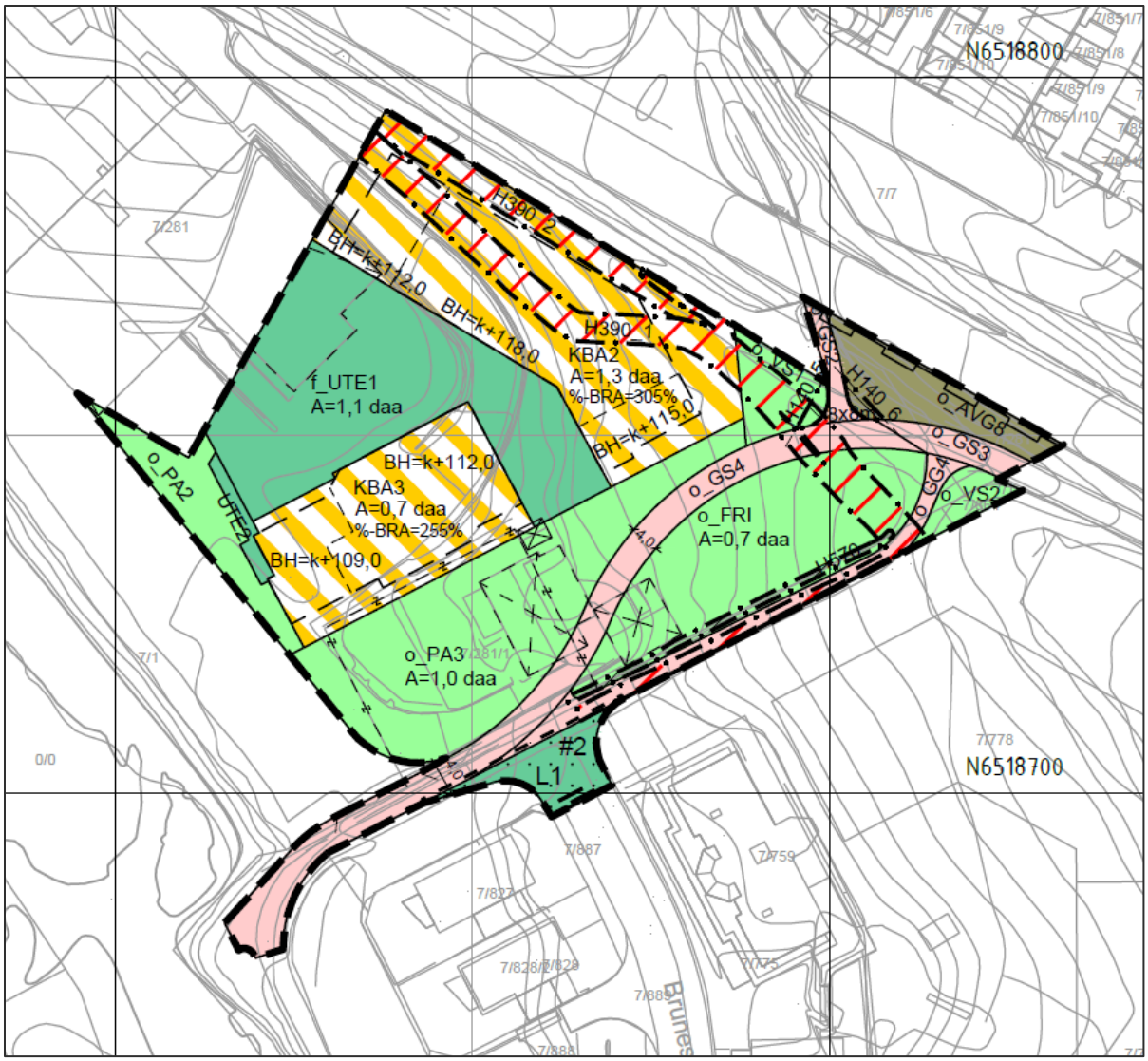
14. oktober 2026



Endringsbeskrivelse

Detaljregulering for Elvebredden

Gnr. 7, bnr. 281 mfl., Ålgård. PlanID 202201. Sandnesveien 38.

1. Innledning 3
2. Sammendrag av endringen 3
3. Nøkkelopplysninger 4
4. Bakgrunn for endringen 4
5. Gjeldende reguleringsplan 4
5.1. Overordnet planidé og hovedgrep 5
5.2. Arealbruk og reguleringsformål 6
5.3. Bebyggelse og funksjonsinnhold 6
5.4. Uteoppholdsareal og grønnstruktur 6
5.5. Trafikk og mobilitet 6
5.6. Forhold til omgivelser og miljø 7
5.7. Planens overordnede vurdering 7
6. Beskrivelse av endringene 8
6.1. Endringer i plankart 9
6.2. Endringer i bestemmelser 17
6.3. Endringer i illustrasjonsplan 20
7. Begrunnelse for endringen 21
8. Vurdering av endringen 21
9. Konsekvenser av endringen 22
9.1. Trafikk 23
9.2. Uteområder, rekreasjon og bokvalitet 23
9.3. Kulturminner og kulturmiljø 25
9.4. Renovasjon 25
10. Forhold til overordnede planer 26
11. Planprosess 27
11.1. Varsling 27
12. Konklusjon 27

1. Innledning

Denne beskrivelsen redegjør for foreslått endring av detaljregulering for Elvebredden (planID 202201).

Endringen behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14, som forenklet prosess.

Formålet med endringen er å tilpasse detaljreguleringen til det forprosjektet som er utarbeidet for KBA2 og 3 siden planvedtaket i 2024, samt å tilrettelegge bedre for den utbyggingsrekkefølgen som nå er konkretisert.

2. Sammendrag av endringen

Endringen omfatter følgende hovedpunkter:

- Det åpnes for midlertidig adkomst, parkering, renovasjon og teknisk infrastruktur vest for planområdet for å muliggjøre utbyggingsstart i sørøst.
- Det er lagt til rette for trinnvis utbygging gjennom nye bestemmelser om midlertidige løsninger, og tilpasning av rekkefølgekrav med forutsetning om å dokumentere hvordan permanent opparbeidelse skal være.
- Forskyvning av gang- og sykkelveg, med følgende endringer av tilgrensende felter.
- Arealer til park og uteoppholdsareal er blitt større, mens arealer til bebyggelse (KBA2–3) og friarealer er blitt mindre.
- Det er etablert et nytt privat uteoppholdsareal for boligene på bakkenivå mot elven, og bestemmelsene for uteoppholdsarealer er tydeliggjort mellom private og felles arealer.
- Gjeldende krav til utrykningsadkomst er presisert og styrket, blant annet gjennom krav til opparbeidelse av nødvendige utrykningsveger og arealer for beredskap. I forhold til gjeldende plan, er plangrensen utvidet for å kunne sikre kravet om kjøresterkt dekke i trasé for utrykning fra Bruneset direkte. Dette er lekeareal i naboplanen og videreføres som dette, med bestemmelsesområde som angir trasé.
- Justering av avgrensningene til felt B/T og f_BGF, under grunnen. Sistnevnte økes markant og strekkes inn under KBA1, samtidig som det reduseres under grøntstrukturen i sørøst.
- Det er gjort justeringer i bestemmelser om byggutforming og estetikk, inkludert fasadeoppdeling og materialbruk, for å tilpasse bestemmelsene til foreliggende forprosjekt.
- Antall boliger økes fra 44 til 47 enheter i KBA2–3, og fra 1 til 4 enheter i B/T. Totalt en endring fra 45 til 51 boenheter.
- Justering av byggegrenser, regulerte byggehøyder og %-BRA, tilpasset forprosjekt.
- Største andel støydempede boenheter er økt fra 15 % til 16 %, og 22 % for første byggetrinn, KBA3. Dette kommer som en følge av utbyggingsrekkefølge og tilpasning til eventuelle framtidige støyforhold.

- Det er gjort enkelte tekniske justeringer, blant annet knyttet til avgrensning mellom formål, plassering av støyskjerming og oppdatering av henvisninger til bestemmelser.
- To bestemmelser er tatt ut: unntak for overheng utenfor byggegrense og begrensning av boligformål til deler av B/T.

Endringen vurderes å ikke påvirke planens hovedgrep eller overordnede intensjoner.

3. Nøkkelopplysninger

Tema	Beskrivelse
Plan	Detaljregulering for Elvebredden
PlanID	202201
Lokalisering	Gnr. 7, bnr. 281 mfl., Ålgård
Forslagsstiller	Masiv AS
Plankonsulent	HOLON Arkitektur AS
Gjeldende plan vedtatt	18.06.2024
Type endring	Endring etter forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14
Formål med endringen	Justering av antall boenheter, gang- og sykkeltrasé og byggegrenser, samt definering av byggetrinn og midlertidighet for uteområder.

4. Bakgrunn for endringen

Detaljreguleringen for Elvebredden legger til rette for en transformasjon av området fra næringsformål til en mer sammensatt sentrumsbebyggelse.

I den videre prosjekteringen har det oppstått behov for justeringer av planen for å:

- tilpasse løsninger til faktisk gjennomføring
- forbedre funksjonelle og tekniske forhold
- sikre bedre planfaglige løsninger.

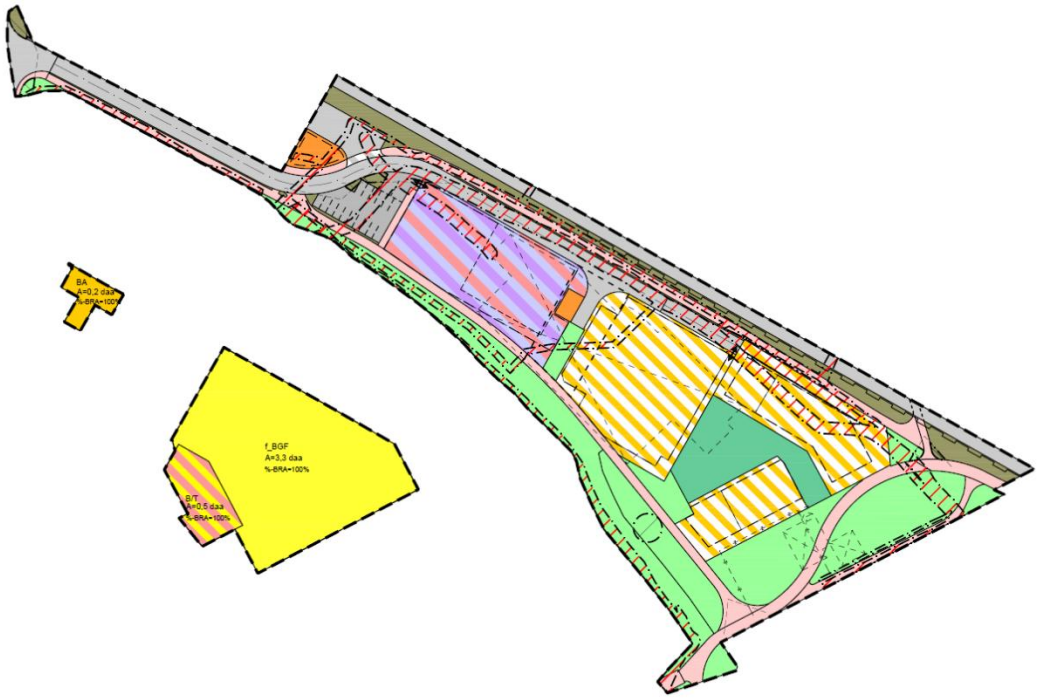
Endringen berører ikke planens overordnede struktur eller hovedintensjon.

5. Gjeldende reguleringsplan

Detaljregulering for Elvebredden (planID 202201) omfatter eiendom gnr. 7, bnr. 281 mfl. på Ålgård, og legger til rette for en transformasjon av området fra et eksisterende nærings- og industriområde til en integrert del av sentrumsstrukturen.

Planområdet ligger langs nordsiden av Figgjo og avgrenses blant annet av E39 i nord, eksisterende boligområder i øst, samt sentrumsområdene på motsatt side av elven.

Området har i dag preg av bilorientert næringsvirksomhet med store asfalterte flater mot vest, med begrenset tilrettelegging for opphold og myke trafikanter.



Figur 1: Plankart for gjeldende plan, 202201

5.1. Overordnet planidé og hovedgrep

Den gjeldende reguleringsplanen bygger videre på føringer i områdereguleringen for Ålgård sentrum og har som hovedmål å utvikle området til en aktiv og tilgjengelig del av sentrum.

Et sentralt premiss for planforslaget er å endre områdets karakter fra et lukket næringsområde til et område med blandet arealbruk, som fremmer aktivitet gjennom døgnet. Gode byrom og oppholdsarealer vil også hjelpe på ambisjonen om å trekke folk over elven. En tydelig prioritering av myke trafikanter vil gjøre det mer attraktivt å velge denne veien over andre, mer trafikkerte forbindelser. Deling av elvefronten til aktiv bruk og naturhensyn gjør at man ikke går på kompromiss med Figgjo sin vernestatus.

Planen legger særlig vekt på å etablere en elvepromenade langs Figgjo, som en sammenhengende, bilfri forbindelse for gående og syklende. Dette grepet bidrar til å koble området bedre til eksisterende sentrum og tilrettelegge for opphold, rekreasjon og aktivitet langs elven.

Samtidig organiseres biltrafikken på baksiden av bebyggelsen, mellom nye bygninger og Sandnesveien (E39), slik at konflikt mellom trafikantgrupper reduseres.

Et stort areal mellom Bruneset og utbyggingsformålene i planen er satt av til et 40 meter bredt, grønt belte, hvor ny gang- og sykkelvei ledes gjennom offentlige fri- og parkområder, fra E39 til den nye broen over Figgjo.

5.2.Arealbruk og reguleringsformål

Planen regulerer området til en sammensatt arealbruk med en kombinasjon av offentlige og private formål. De viktigste reguleringsformålene er:

- Kombinerte formål med ulike sammensetninger: forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T), idrettsanlegg/forretning/kontor/tjenesteyting (KBA1), bolig/hotell (KBA2 og 3) med uteoppholdsareal, og bolig/tjenesteyting (B/T) i underetasjen til KBA3 mot elvepromenaden
- Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse, som i dette tilfellet også dekker parkeringsbehovet for øvrige formål
- Offentlig VA-anlegg, pumpestasjon
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkludert veger, fortau, gang- og sykkelveger og parkering
- Offentlig grønnstruktur, herunder park, friområder, og naturområder langs elven.

Planen legger opp til en relativt høy arealutnyttelse, i tråd med sentrumsnær lokalisering, samtidig som det stilles krav til kvalitet i uteoppholdsarealer og utforming.

5.3.Bebyggelse og funksjonsinnhold

Bebyggelsen er organisert i flere delområder med ulike funksjoner. I vest er det regulert for forretning, kontor og tjenesteyting. I midtre del er det tilrettelagt for offentlig formål, primært svømmehall, men også alternativ med næringsvirksomhet. I øst er det åpnet for bolig, eller hotell med tilhørende funksjoner, samt mulighet for tjenesteyting mot elvepromenaden. Innunder bygg og uterom i østre del er også garasjeanlegget som betjener KBA1–3.

Dette gir en fleksibel planstruktur som muliggjør ulike utviklingsscenarioer innenfor samme regulering.

Den gjeldende reguleringsplanen legger til rette for et betydelig volum av bebyggelse, med varierende høyder som tilpasses terreng og omgivelser. Bygningene er plassert slik at de skjermer uteområder og boliger mot støy fra E39, samtidig som de henvender seg mot elven og sentrum.

5.4. Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Grønnstrukturen er et bærende element i planen. Det er lagt opp til et sammenhengende system av offentlige parkarealer, friområder, naturområder langs Figgjo og felles uteoppholdsarealer knyttet til bebyggelsen.

Elvepromenaden er det viktigste offentlige rommet i planen og skal fungere som en aktiv møteplass med høy kvalitet. I den sammenheng etableres parkarealer og lommeparker som gir variasjon i stedene for opphold.

For boligene stilles det krav til både private og felles uteoppholdsarealer, og det legges til rette for at disse i stor grad vil fungere sammen med de offentlige parkarealene.

5.5.Trafikk og mobilitet

Planen innebærer en tydelig omorganisering av trafikkstrukturen i området.

Biladkomst til planområdet skjer fra vest via eksisterende vegsystem. Biltrafikken føres i hovedsak på oppsiden av bebyggelsen, mens området langs elven er bilfritt.

Det etableres nye gang- og sykkelforbindelser og fortau og sammenhengende ganglinjer gjennom området. Dette gir bedre trafikksikkerhet og mer forutsigbare bevegelsesmønstre, samtidig som det styrker forbindelsen til sentrum.

Siden planen ble vedtatt, er det etablert ny gang- og sykkelbro over Figgjo. Den gjeldende reguleringsplanen la til rette for å koble den eksisterende sykkelvegen langs E39 sammen med den nye veien over broen, med svingradius for høy fart og akseptabel stigning (maks. 1:8 på kort strekk, mot dagens jevne 1:6,5).

5.6.Forhold til omgivelser og miljø

Planen tar hensyn til flere viktige rammebetingelser:

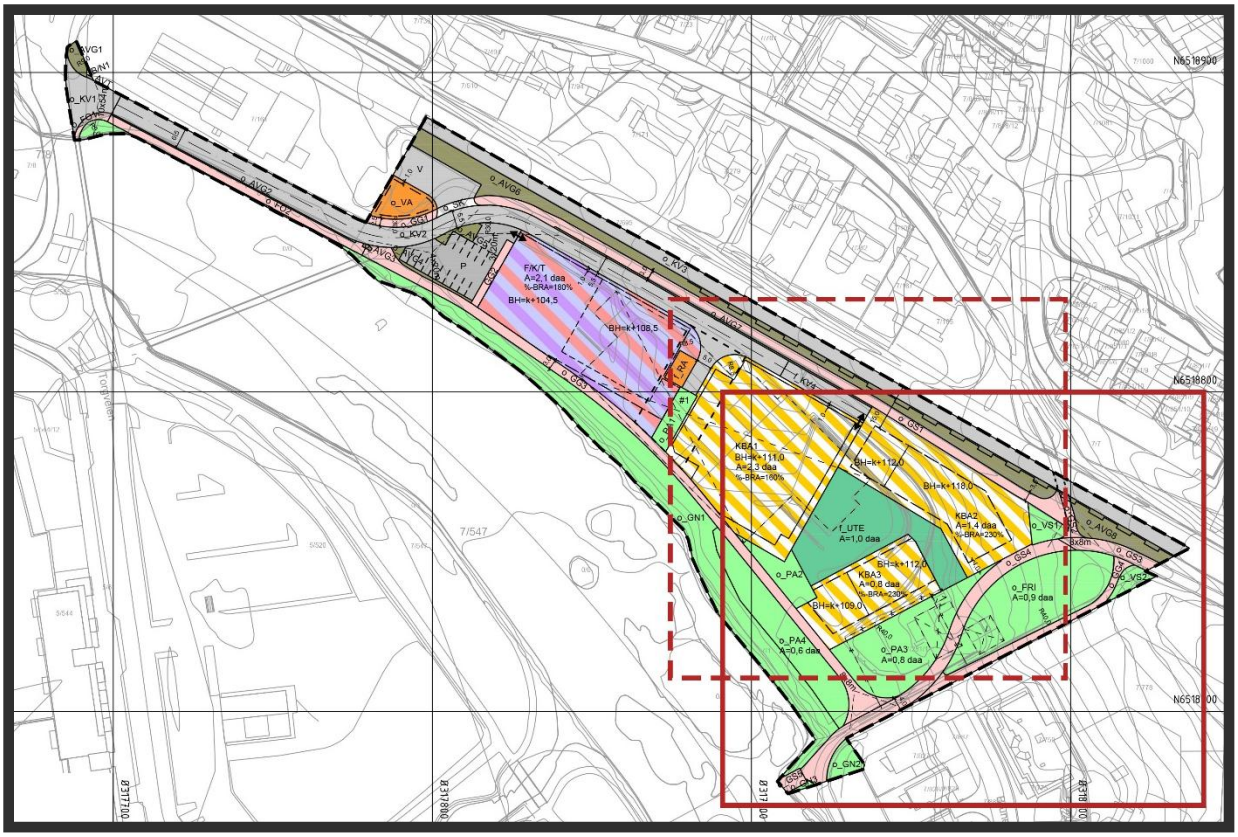
- Støy og luftforurensning fra E39, hvor bebyggelsen fungerer som skjerming og det stilles krav til skjermende, avbøtende tiltak
- Flom grunnet nærhet til fredete Figgjo, med krav til laveste golvnivå og håndtering av overvann – også med tanke på forurensing
- Naturmangfold, særlig knyttet til Figgjo som viktig natur- og friluftsområde
- Teknisk infrastruktur, inkludert behov for ny pumpestasjon og omlegging av eksisterende infrastruktur i bakken
- Det er lagt vekt på å styrke blågrønne strukturer og sikre gode miljøkvaliteter i området.

5.7.Planens overordnede vurdering

Samlet innebærer gjeldende reguleringsplan en omfattende transformasjon av området, med mål om å etablere en ny del av Ålgård sentrum med høy kvalitet og sammensatt funksjonsinnhold. Planen skal balansere høy arealutnyttelse og effektiv trafikkavvikling med gode byrom, uteoppholdsarealer og hensyn til miljø og natur.

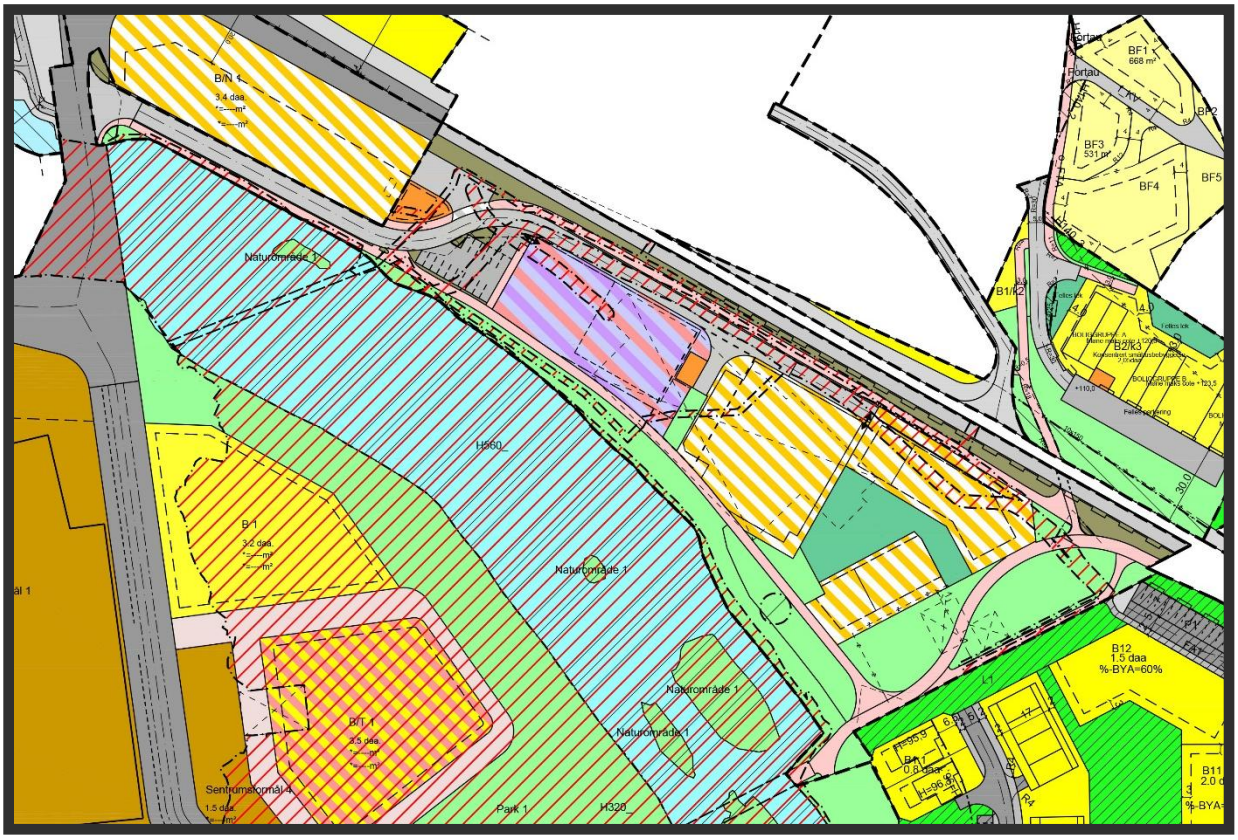
De sentrale grepene i planen – særlig elvepromenaden, separasjon av trafikantgrupper og blandet arealbruk – danner rammen for videre utvikling av området.

6. Beskrivelse av endringene

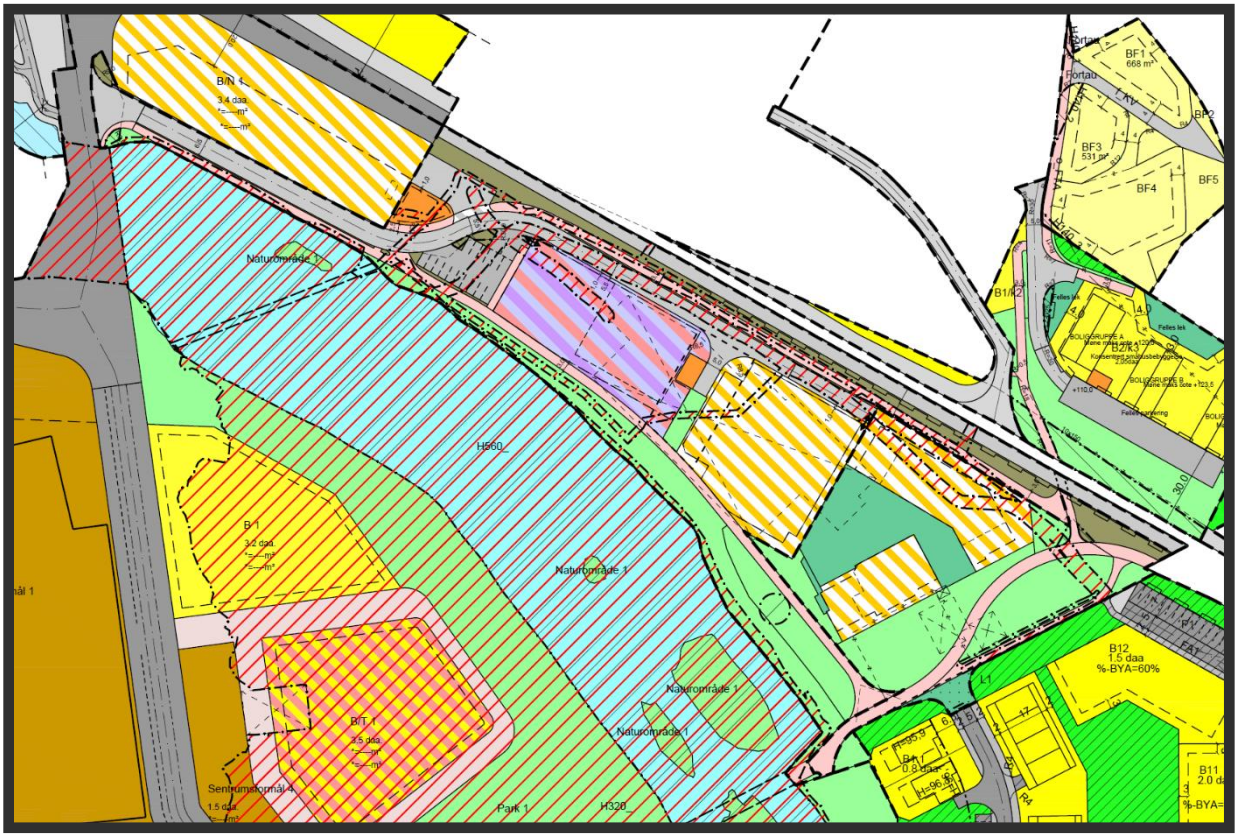


Figur 2: Gjeldende plankart med område for endring markert, under bakken (stiplet) og på bakken (hel)

6.1. Endringer i plankart



Figur 3: Gjeldende planer på vertikalnivå 2



Figur 4: Gjeldende planer med endringsforslag på vertikalnivå 2

Tabell 1: Arealer per felt, begrenset til endringsforslagets planområde

AREALFORMÅL VERTIKALNIVÅ 2	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	**Areal (m²)**
1600 - Uteoppholdsareal (f_UTE1)	1085
1600 - Uteoppholdsareal (UTE2)	35
1610 - Lekeplass (f_L1)	134
1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser. (KBA2)	1329
1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser. (KBA3)	698
Sum areal denne kategori:	**3280**
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	**Areal (m²)**
2015 - Gang- og sykkelveg (o_GS2)	48
2015 - Gang- og sykkelveg (o_GS3)	68
2015 - Gang- og sykkelveg (o_GS4)	513
2016 - Gangveg, gangareal eller gågate (o_GG4)	182
2019 - Annen veggrunn, grøntareal (o_AVG8)	227
Sum areal denne kategori:	**1039**
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	**Areal (m²)**
3040 - Friområde (o_FRI)	735
3050 - Park (o_PA2)	218
3050 - Park (o_PA3)	954
3060 - Vegetasjonsskjerm (o_VS1)	130
3060 - Vegetasjonsskjerm (o_VS2)	69
Sum areal denne kategori:	**2106**
TOTALT ALLE KATEGORIER:	**6426**

AREALFORMÅL VERTIKALNIVÅ 1	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	**Areal (m²)**
1001 - Bebyggelse og anlegg	226
1119 - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	4211
1803 - Bolig/tjenesteyting	483
Sum areal denne kategori:	**4920**
TOTALT ALLE KATEGORIER:	**4920**

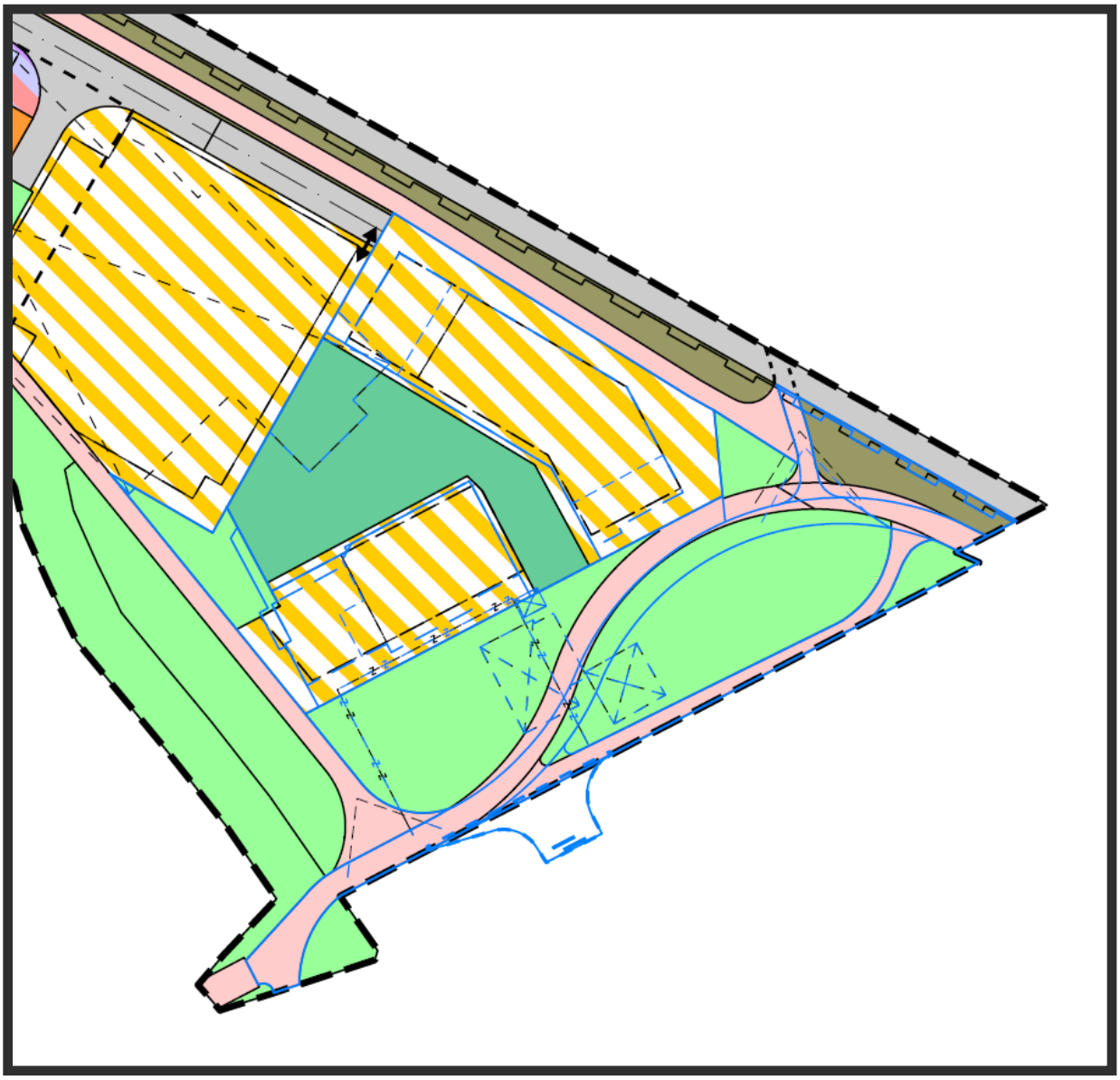
Tabell 2: Endringer per arealformål, ett nytt formål, plassert på areal utenfor gjeldende plan

AREALFORMÅL VERTIKALNIVÅ 2	Gjeldende	Endrings-forslag	Endret plan
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	**Areal (m²)**	**Endring (m²)**	**Areal (m²)**
1540 - Vann- og avløpsanlegg	174	-	174
1550 - Renovasjonsanlegg	61	-	61
1600 – Uteoppholdsareal	960	+ 160	1120
1610 - Lekeplass	-	+ 134	134
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	4484	- 195	4289
1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting	2055	-	2055
Sum areal denne kategori:	**7733**	**+100**	**7799**
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	**Areal (m²)**	**Endring (m²)**	**Areal (m²)**
2010 - Veg	264	-	264
2011 - Kjøreveg	2974	-	2974
2012 - Fortau	253	-	253
2015 - Gang-/sykkelveg	1338	- 9	1329
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	1039	- 14	1025
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	2	-	2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	1306	+ 25	1329
2080 - Parkering	441	-	441
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	31	-	31
Sum areal denne kategori:	**7648**	**+ 2**	**7649**
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	**Areal (m²)**	**Endring (m²)**	**Areal (m²)**
3020 - Naturområde	1805	-	1805
3040 - Friområde	950	- 215	735
3050 - Park	1650	+ 209	1859
3060 - Vegetasjonsskjerm	162	+ 37	199
Sum areal denne kategori:	**4567**	**+ 31**	**4598**
TOTALT ALLE KATEGORIER:	**19 949**	**+ 134**	**20 083**
AREALFORMÅL VERTIKALNIVÅ 1			
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	**Areal (m²)**	**Endring (m²)**	**Areal (m²)**
1001 - Bebyggelse og anlegg	226	-	226
1119 - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	3316	+ 895	4211
1803 - Bolig/tjenesteyting	486	- 3	483
Sum areal denne kategori:	**4028**	**+ 892**	**4920**
TOTALT ALLE KATEGORIER:	**4028**	**+ 892**	**4920**

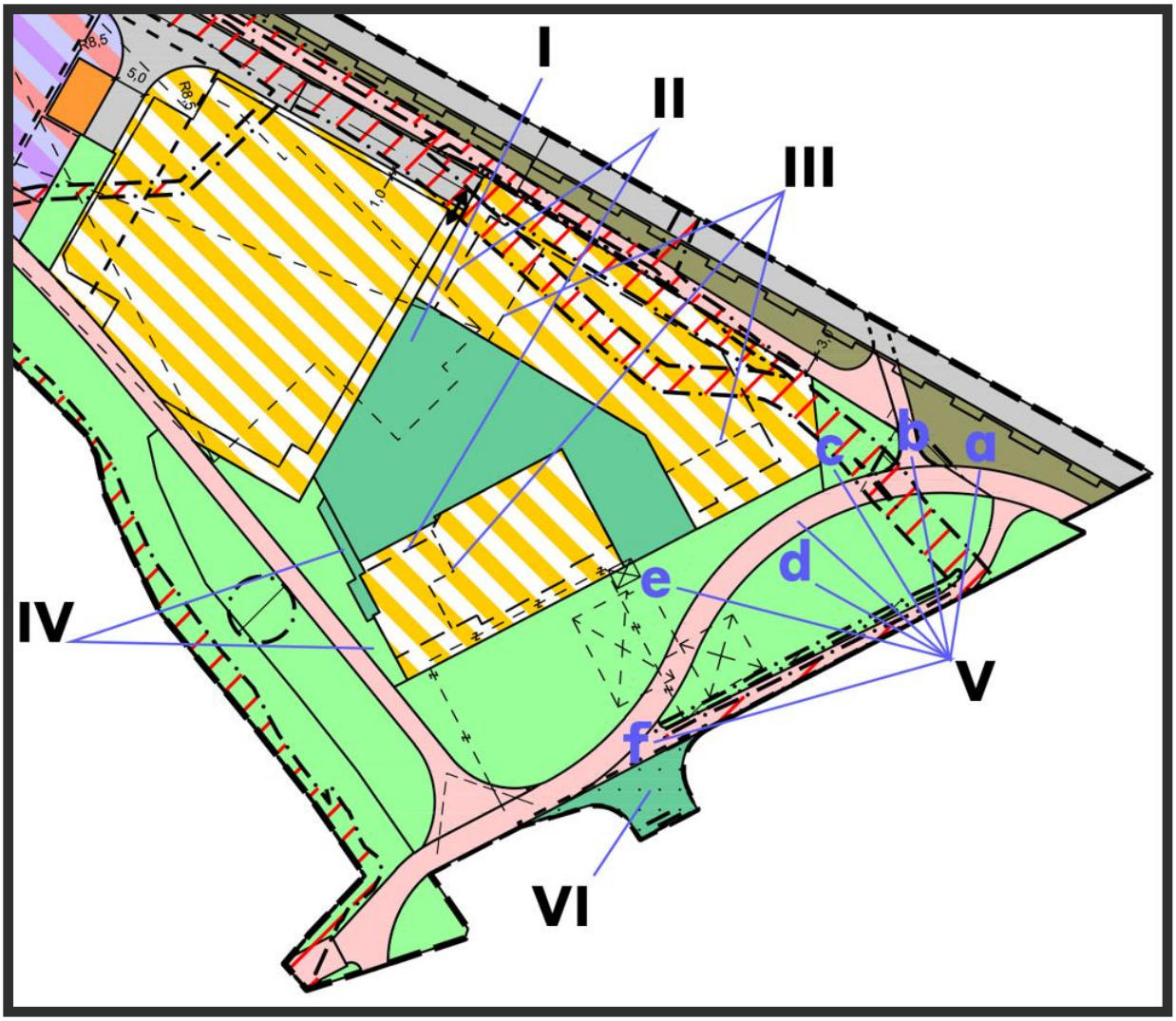
Planområdet for endringsforslaget er avgrenset til feltene som faktisk er foreslått endret i kart. Det vil si at områder som er påvirket av bestemmelser og midlertidige løsninger vist i illustrasjonsplan, ikke nødvendigvis er en del av plankartet til planendringen.

Følgende endringer er innarbeidet i plankartet:

Vertikalnivå 2:



Figur 5: Endringsforslagets linjer i blått på gjeldende plan



Figur 6: Utsnitt av endringsforslagets plankart i vertikalnivå 2 og markerte endringer fra listen under

I. Feltet for felles uteoppholdsareal f_UTE1 er gjort 125 m² større på bekostning av KBA2 og 3. Dette er gjort for å innlemme arealer som i praksis skal være felles i felt med riktig eierform. Forprosjekt på bygg har gjort det mulig å konkludere med at det er mindre behov for marginer innenfor KBA2 og 3. Med unntak av et 0,7 m² hjørne nordvest i KBA3, er bygningene fortsatt innenfor formålsgrensene i gjeldende plan.

II. Byggegrenser innenfor KBA2 og 3 er blitt justert så de passer til forprosjektet. Mindre innskrenking i nordvest og vest på KBA3, ellers mindre utvidelser mot sør i KBA2 og 3, og mot nord i KBA3. Ny utnyttelsesgrad (%-BRA): KBA2 var 230 % og er nå 305 %. KBA3 var 230 % og er nå 255 %. Det er tre grunner til disse endringene. Reduserte arealer på feltene i plankartet gjør at KBA3 får økt BRA-% mens maks. BRA i kvadratmeter faktisk er redusert.

I gjeldende plan: Felt KBA3 820 m² × 230 % = 1886 m² BRA

I endringsforslaget: Felt KBA3 698 m² × 255 % = 1777 m² BRA

Den samme reduksjonen av KBA2 gjør seg gjeldende. Her er det likevel også større effekt av at forprosjektet er blitt noe større, kombinert med at arealer som ikke var

ferdig prosjektert ved sluttbehandlingen av detaljreguleringen nå er det. Det handler om overbygde arealer, som også finnes i KBA3. Disse står alene for en vesentlig økning i BRA. Forprosjektet med/uten overbygget areal, er for KBA2 4031/3038 m^2 og KBA3 1777/1362 m^2. Om disse arealene ikke var regnet med, ville %-BRA for KBA2 vært 229 % og KBA3 195 %.

III. Innenfor KBA2 er grensen for regulert største byggehøyde – kote +118,0 – flyttet 2,9 meter vestover. Til gjengjeld er det lagt en ny grense med største byggehøyde 5,6 meter inn fra byggegrensen i sør i gjeldende plan, hvor høyden er redusert med en etasje – 3,0 m – til kote +115,0. I KBA3 er skillet mellom de to feltene med regulert største byggehøyde endret for å tillate et parti med overbygget takterrasse.

IV. Privat uteoppholdsareal til boliger i vertikalnivå 1, vendt mot elven, er lagt inn som formål UTE2. Siden dette feltet spiser av o_PA2, omreguleres KBA3 langs elvepromenaden til park og o_PA2 øker med 33 m^2.

V. For å få mer avstand til kortveggen på KBA2, hvor det er planlagt privat uteoppholdsareal, blir gang- og sykkelvegen o_GS4 skjøvet 4 meter sørover. Den maksimale stigningen blir ikke endret. Forskyvningen får flere følger i tilgrensende felt:

   a. I nordøst blir også o_GS3 forskjøvet sørover, som gjør at o_AVG8 langs E39 vokser, mens o_GG4 blir her litt avkortet. Feltet o_VS2 blir marginalt mindre.

   b. Feltet o_GS2 blir forlenget, så det fortsatt møter o_GS4. Frisiktlinjene og -soner følger etter.

   c. Vegetasjonsfeltet o_VS1 utvides mot sør og møter fortsatt o_GS4.

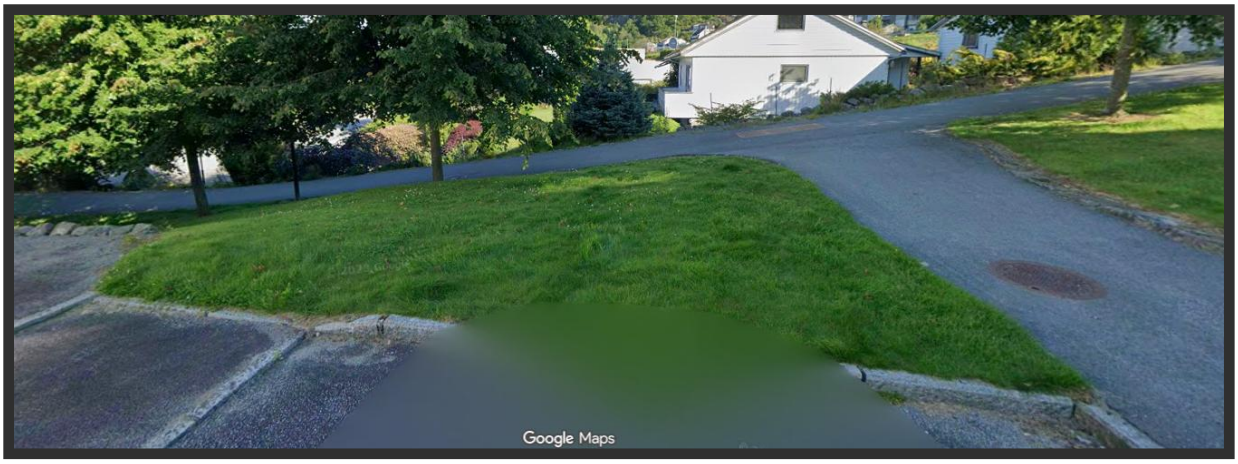
   d. Feltet o_FRI blir redusert når o_GS4 kommer sørover.

   e. Parken o_PA3 blir utvidet med 175 m^2 i gang- og sykkelvegens sted, og blir tilgrensende o_VS1 i nordøst. Dette blir en slags buffer mellom o_GS4 og KBA2.

   f. I sørvest får o_GG4 et nytt møte med o_GS4, som reduserer feltet noe.

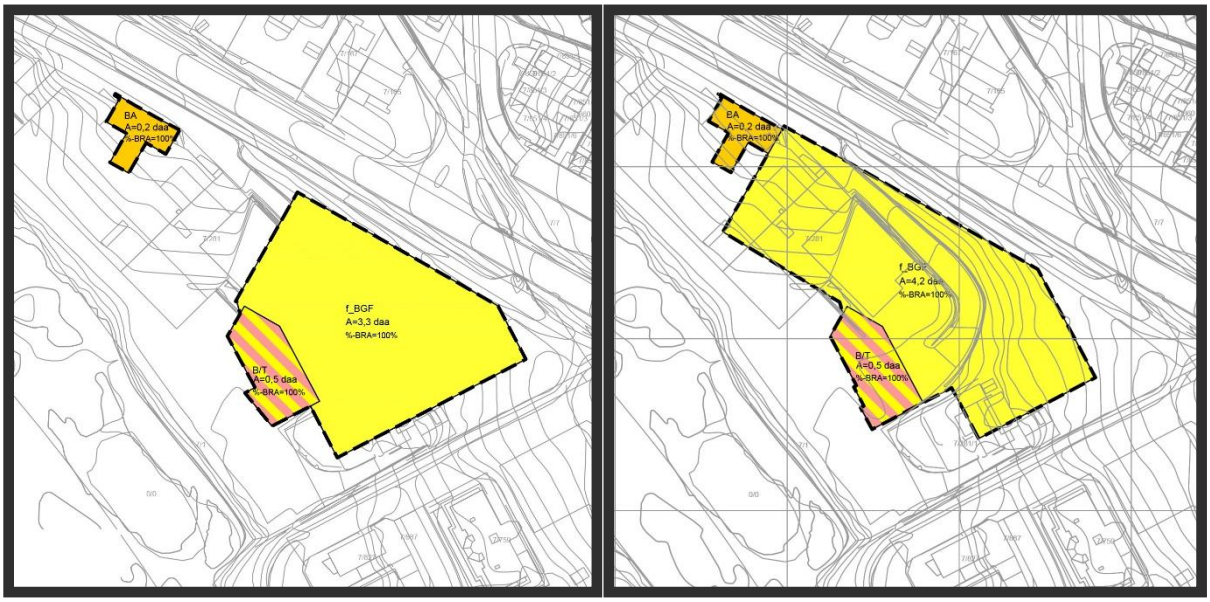
VI. Det er tatt inn et nytt areal i planområdet på 134 m^2. Intensjonen i gjeldende plan var å sikre utrykningsmulighet over vegen Bruneset sør for planområdet. Planendringen tar inn et felt i planområdet, for å regulere inn kjøresterkt dekke mellom Bruneset og oppstillingsplassene i Elvebredden. Dette utgjør en 0,67 % økning av arealet fra gjeldende plan. Feltet har navnet L1, slik det er regulert i den eldre reguleringsplanen 20060002, *del av gnr. 7, bnr. 1 og 273, Ålgård*. Naboplanen er langs plangrensen regulert til fellesområder for lek og opphold. Arealet brukes allerede som gang- og lekeareal og får ingen ny, selvstendig utbyggingsmulighet. I endringsforslaget er feltet regulert som fellesareal i plankartet og viser til plan 20060002 for bestemmelser. Krav om kjøresterkt underlag er tatt inn i et bestemmelsesområde som dekker feltet. Rekkefølgekravet sier at nødvendige utrykningsveier skal sikres før bygg kan tas i bruk.

Utformingen av feltet L1 følger eksisterende fortau/gangveg i øst (radius 7 meter) og sporingskurver for utrykningskjøretøy i vest (radius 8 meter, pluss 2 meter sideareal som buffer jf. bredden på fortau i naboplanen). Det reguleres for fysisk vegstenging, bom eller lignende, slik at tilkomsten ikke blir misbrukt. Denne tilføyingen til planområdet er helt i tråd med hensikten i gjeldende plan, men nå konkretisert også i plankart og tilsvarende justert i bestemmelsene.



Figur 7: Dagens avslutning av Bruneset

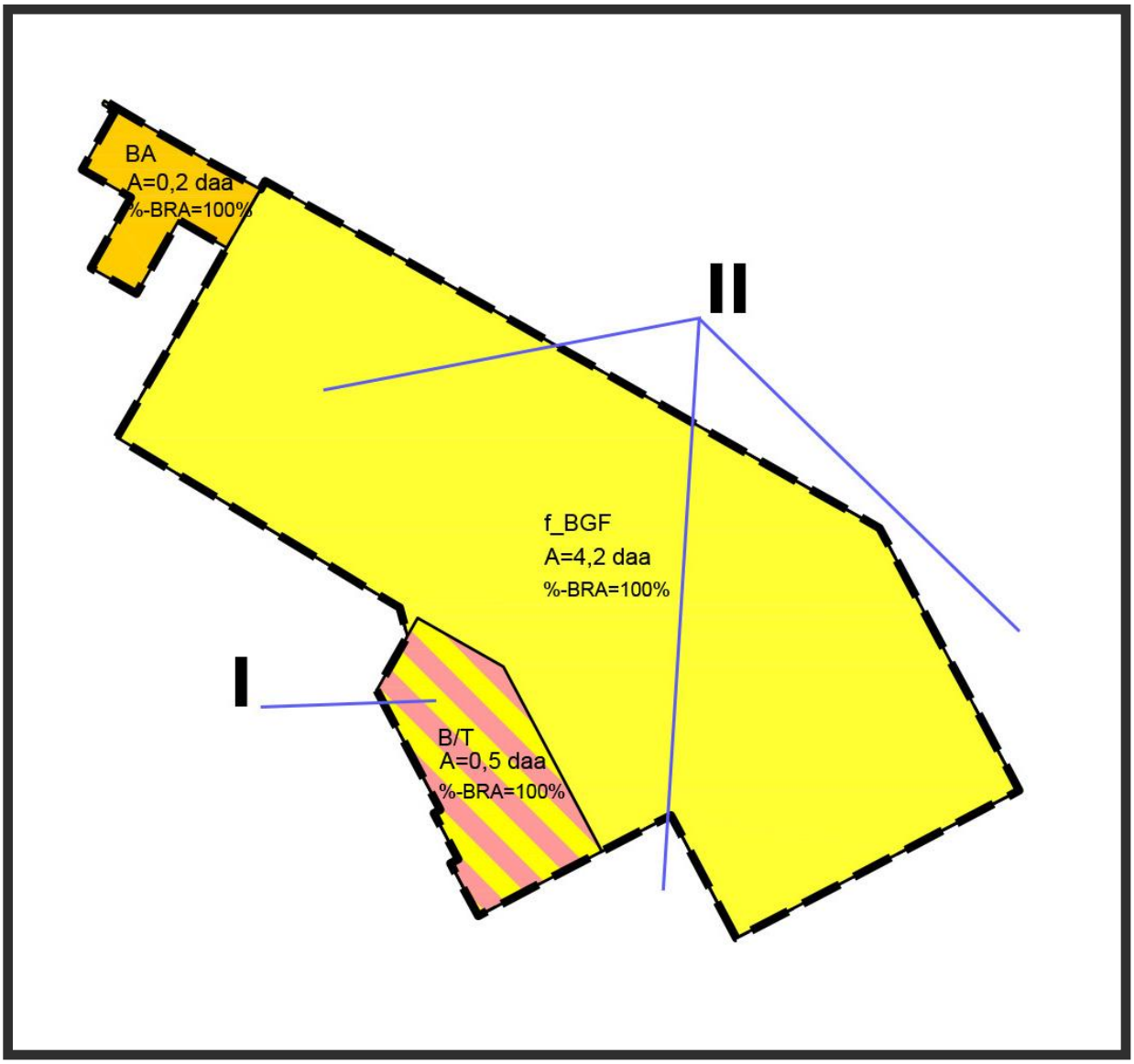
Vertikalnivå 1:



Figur 8: Vertikalnivå 1 i gjeldende plan *Vertikalnivå 1 i endringsforslag*



Figur 9: Planendring i blå linjer på gjeldende plan *Planendring, vertikalnivå 1 vist over vertikalnivå 2*



Figur 10: Utsnitt av endringsforslagets plankart i vertikalnivå 1 og markerte endringer fra listen under

I. Det er gjort en mindre justering av B/T, som følger konturene til bygget i forprosjektet. Det er 2 m^2 forskjell på feltet i gjeldende plan og endringsforslaget.
II. Feltet f_BGF reduseres til å samsvare med forprosjektets forespeilede behov til garasjeplass i sørøst og utvides til å gå under KBA1, til det møter BA under snuhammeren. Dette vil tillate en garasje i underetasjen til KBA1. Økning i antall boliger totalt gjør parkeringskravet høyere, og utnyttelse av B/T til fire boliger legger beslag på noen av arealene under bakken. Vurderingen som er gjort, er at utbyggingen og eiendoms- og ansvarsinndelingen er enklere om parkering til KBA1 løses i underetasjen til samme feltet. Det reduserer også behovet for utgraving i arealene som blir grønne mot Bruhammeren. Det var en avtale med kommunen knyttet til svømmehall, men denne er utløpt, og med den også forventningen om 40 parkeringsplasser. Det beholdes derfor mulighet for svømmehall i KBA1, men nå forutsatt at eventuell parkering løses på egen tomt.

6.2.Endringer i bestemmelser

Følgende endringer er gjort i reguleringsbestemmelsene:

Nye bestemmelser

2.8: Tillater midlertidig adkomstvei, parkering, nettstasjon og renovasjon i arealene vest for endringsforslagets planområde og setter krav om tilsåing. Dette er en presisering med bakgrunn i at man nå vet at utbyggingen er ønsket startet i sørøst.

3.1.32: Definisjon av det nye private uteoppholdsarealet på bakkeplan, UTE2, som er tilhørende leiligheter i B/T.

3.1.33: Arealet som er tatt inn fra Bruhammeren, L1, angir gjeldende plan i sør for bestemmelser, 20060002. Dette arealet er allerede opparbeidet i henhold til gjeldende plan.

5.1.2: Bestemmelsesområde #2 skal ha bom og opparbeides med kjøresterkt underlag utenom asfalt, i nødvendig utstrekning for utrykningskjøretøy. Dette er en bestemmelse som følger opp intensjonen i gjeldende plan, i et areal som er utenfor plangrensen før planendringen.

6.1: Innledende rekkefølgebestemmelse som spesifiserer at kravene skal gjelde per omsøkte byggetrinn, så langt det er rimelig for å sikre sammenheng og midlertidige løsninger. Dette er for å unngå at for store krav skal løftes av gangen, og man får en fornuftig takt i utbyggingen – samtidig som all nødvendig opparbeiding blir gjort for hvert trinn.

6.4.8: Krav til at de private terrassene til B/T skal være ferdig opparbeidet (UTE2) før disse boligene kan få brukstillatelse.

6.5.2: Hvordan permanente løsninger skal etableres, skal dokumenteres før man får lov til å etablere deres tilsvarende midlertidige løsninger. Dette gjelder om rekkefølgekrav ikke kan oppfylles i et byggetrinn. Minste kvalitetskrav stilt av kommunen i overordnede planer og normer skal være oppfylt også i midlertidige løsninger.

Endringer i bestemmelser

2.1: Denne bestemmelsen legger ansvaret for opparbeidelse av gangforbindelser mellom bygg på første relevante byggetrinn. Dette kan bli vanskelig i praksis, så lenge ene siden

står ubebygd, men man vil ikke frita byggetrinnet for tilrettelegging. Bestemmelsen kunne kanskje vært en rekkefølgebestemmelse, men står som fellesbestemmelse og er ikke dekket av 6.1 om midlertidige løsninger til rekkefølgekrav. Derfor er det tilføyd i 2.1 at opparbeidingen skal være midlertidig eller permanent.

3.1.4: Bestemmelsen om fasader som skal brytes opp, er endret til samme formulering brukt i områdeplanen for Ålgård. Fra «lenger enn 20 meter» til «over ca. 20 meter lengde». Grunnen til at dette er gjort, er at bygget i KBA2 vil ha 22 meter fasade uten oppbrudd. Det er til gjengjeld svært tydelige brudd på begge sider av dette strekket, med en tydelig bue i fasaden på ene siden og et knekk av hele volumet på den andre. Med en omformulering som legger seg tett på kilden og gjort mindre absolutt, vurderes bestemmelsen oppfylt.

3.1.21: Bestemmelsen understreker nå at det er flere byggetrinn vist i illustrasjonsplan og at utforming av utomhusplan skal basere seg på dem for det respektive trinnet.

3.1.22: Siste del av bestemmelsen har fått en tilføyelse, understreket her: «Utenfor vinduer i rom med støyfølsom bruk skal det være $L_{den} \leq 55$ dB og utenfor soverom $L_{SAF} \leq 70$ dB om natten kl. 23–07, der rommene vender mot stille side.» Det ble gitt råd fra Statsforvalter i forbindelse med trekking av innsigelse, om å rydde opp i at 3.1.22 og 3.1.40 (nå 3.1.42) ikke var i samsvar. Bestemmelse 3.1.22 sa i grunn at alle rom med støyfølsom bruk, inkludert soverom, skal vende mot stille side. Bestemmelse 3.1.40 satte derimot ulike krav til rom mot stille side, basert på grad av støy på fasaden. I et forsøk på å løse motsigelsen like før sluttbehandling, ble den tilpassede formuleringen fra T-1442/2021 endret: «Boliger i nedre del av gul støysone L_{den} 55–60 dB ~~kan~~ skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.» Med en streng tolkning av denne, viser det seg å gjøre støykravene mye vanskeligere å oppnå, i et område som er utfordrende i utgangspunktet. Uklarheten vedvarer også, fordi man ifølge 3.1.40 har visse unntak til stille side for rom med støyfølsom bruk, mens 3.1.22 ikke tillater det. Tilføyelsen i endringsforslaget åpner for at det fins rom med støyfølsom bruk som ikke vender mot stille side. Skal-formuleringen i 3.1.40 omgjøres til «kan», i tråd med retningslinjen i nye 3.1.42. Se ellers avsnitt for 3.1.42 nedenfor.

3.1.25: «Det tillates å utvide f_BGF ved å justere grensen mellom f_BGF og B/T.» er endret til «Det tillates å justere grensen mellom f_BGF og B/T med avvik fra arealet til B/T på inntil 25 %.» Feltet B/T var forventet å bli betydelig mindre ved bruk til én bolig enn et helt lokale til tjenesteyting. Det var derfor lagt inn en fleksibilitet for å kunne legge garasjeanleggets funksjoner inn i ubrukte arealer i B/T. Antallet boliger er økt i endringsforslaget, dermed er det ikke like aktuelt med en utvidelse av garasjeanlegget, men en endelig justering av grensesnitt mellom de to er fortsatt ønskelig. Det er begrenset i areal, så bestemmelsen ikke blir utnyttet for kraftig.

3.1.28, .30 og .31: Disse er justert for å presisere at de gjelder felles uteoppholdsareal f_UTE1, ikke det nye feltet for privat uteoppholdsareal, UTE2.

3.1.41 (tidligere 3.1.39): Antallet boenheter er økt fra 44 til 47, som gjenspeiler forprosjektet for KBA2–3.

3.1.42 (tidligere 3.1.40): Se 3.1.22 for forklaring av skal-krav til «kan». Andel dempede boenheter er økt fra 15 % totalt til 22 % for KBA3 og 16 % for KBA2–3 sammen. Den relativt høye andelen er grunnet utbyggingsrekkefølgen man nå har endt opp med. Den første planlagte utbyggingen er av KBA3, og sannsynlig ferdigstillelse vil være rundt 2030.

Selv om trafikkmengden da er nærmere dagens nivå, må man ta høyde for støyen fra trafikkmengdene fremskrevet 20 år. Planen er å etablere byggetrinn 2 i KBA2 lenge før 20 år er passert, og dette bygget vil bidra ved å skjerme for flere boenheter og uteoppholdsareal. Det er imidlertid ukjent hvor lang tid det vil ta før KBA1 i vest kan bygges ut, med den skjermende effekten et bygg der vil ha for de tilliggende arealene. Det er ukjent når nye E39 vil være åpnet, og om det faktisk vil bli gjennomført, men sannsynligheten for at det skjer godt innen de 20 årene er stor. Så langt som arbeidet er kommet med ny E39, er det nå overveiende sannsynlig at støynivået basert på fortsatt trafikkvekst aldri vil oppstå. Trafikken er forventet å bli kraftig redusert, om E39 blir realisert i ny trasé. Gjennom dialog med Statens vegvesen, har forslagsstiller fått bekreftet at deres beregninger indikerer 17500 ÅDT i 2046 uten og 6600 ÅDT med ny E39. Dermed vil den maksimale andelen dempede boenheter mest være føre-var. Behovet kan prøves for hvert trinn som bygges ut og så snart ny E39 er garantert, kan man redusere andelen i praksis. Å bygge dempet er kostnadsdrivende – et insentiv for å ikke overdrive bruken. Med riktig valg av løsning med lyd- og ventilasjonsvinduer, vil de uansett fungere som vanlige vinduer. Lokale skjermer, som gir grønn sone foran spesifikke vinduer, er også en mulig, reverserbar løsning. De dempede løsningene trenger derfor ikke være til ulempe om de først er etablert. Se ellers støyrapport i gjeldende plan og oppdatert rapport til endringsforslaget.

3.1.46: Fjerde kulepunkt om estetikk, materialer og komposisjon er endret til å samsvare med utformingen i forprosjekt. Kontrasten i fasaden er endret litt fra skisseprosjektet som forelå ved vedtak av gjeldende plan, men intensjonen er ganske lik.

3.1.47: Antallet boenheter er økt fra én til fire, som gjenspeiler forprosjektet for B/T.

3.2.1: Bestemmelsen er rettet, hvor det sto at skjermingen var tillatt over GS4 og GG4. Det er ikke klart hva som er kilden denne til feilen, men de to angitte feltene er et stykke unna plasseringen til støyskjermen, som imidlertid passerer over o_GS1 og 2. De sistnevnte erstatter derfor feltene i bestemmelsen.

6.4.3: Det er lagt til at «nødvendige utrykningsveger for det aktuelle byggetrinnet» skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til bygg i KBA2–3. Dette er for å sikre enda bedre at utrykningvei over L1, som ligger innenfor bestemmelsesområde #2, også blir opparbeidet. Det er også en sikring mot å glemme sammenhengende utrykningsvei i de første byggetrinnene. Det er også lagt til at «Resterende arealer kan opparbeides i senere byggetrinn eller erstattes med godkjente midlertidige løsninger.» Dette er i praksis bare en forsterkning av bestemmelse 6.1 og 6.5.2.

6.5.1: Denne bestemmelsen var tidligere 6.1, men er flyttet til avsnitt 6.5 for *rekkefølge i tid*. Formuleringen er lik som i gjeldende plan.

Fjernede bestemmelser

Tidligere 3.1.41: Bestemmelsen gjaldt unntak for overheng utover byggegrensen. Byggegrensen er heller justert til fasaden, siden fri høyde på 5 meter ikke ble oppnådd.

Tidligere 3.1.47: Arealbegrensning for bolig til å være innunder KBA3 er fjernet, ettersom bolig er ønsket i hele B/T sin utstrekning.

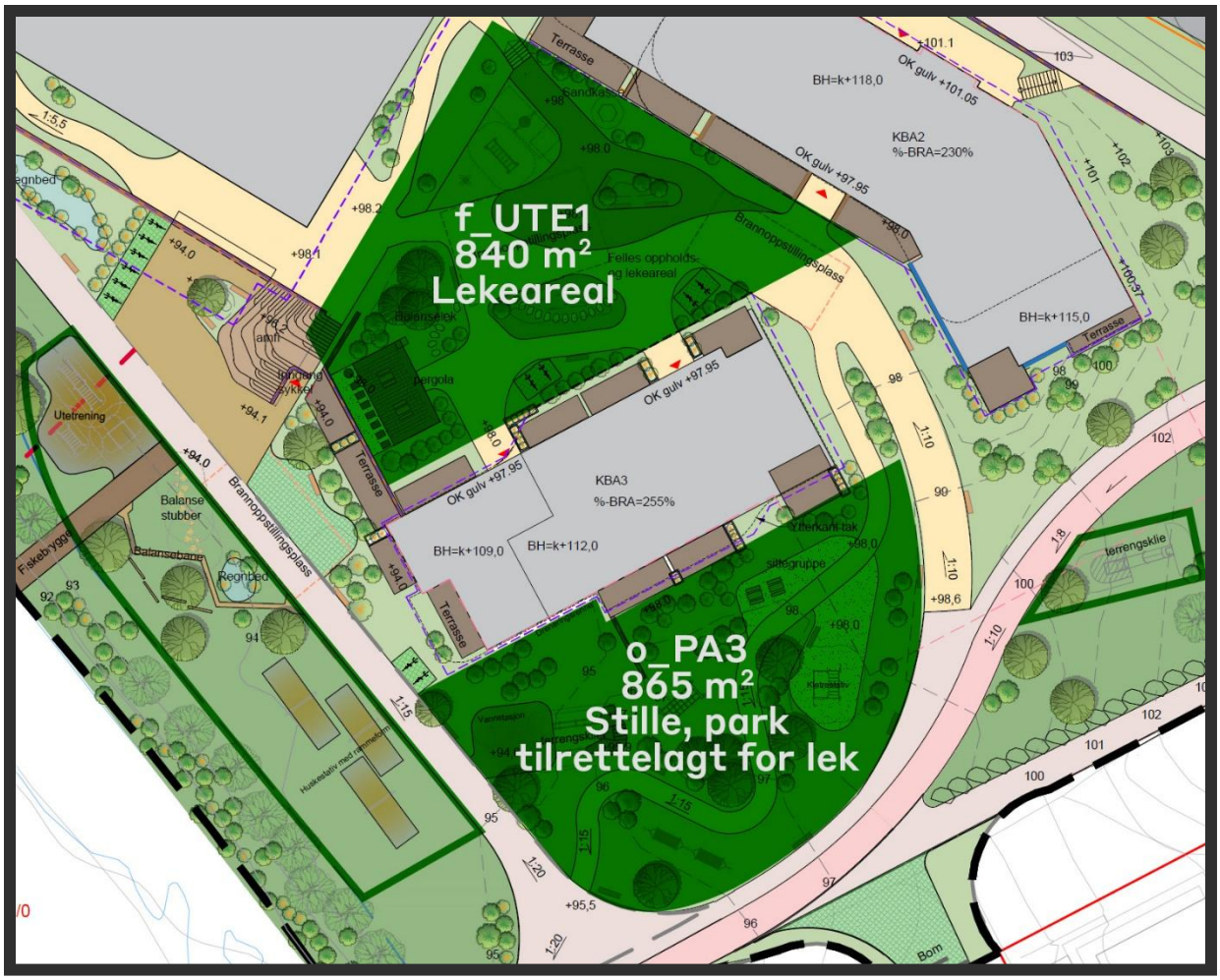
For øvrig er det gjort rettelser i skrivefeil, bestemmelser har fått nytt nummer, f_UTE er blitt f_UTE1 i alle bestemmelser, og tilhørende referanser til bestemmelser er oppdatert.

Dokumenter som gis juridisk virkning er oppdatert med dato for siste endring i forbindelse med endringsforslaget.

6.3.Endringer i illustrasjonsplan

Følgende endringer er gjort i illustrasjonsplanen:

- Midlertidige stadier for byggetrinn 1 og 2:
    - Støyskjermer mot gårdsrom i ytterkant av garasjeanlegg
    - Adkomstvei med vendehammer for stor lastebil
    - Renovasjonsløsning med avfallshus
    - Trapp som forbinder gårdsrommet f_UTE1 med arealene i vest, fra nordvestre hjørnet av KBA2 til blant annet avfallshus
    - Kobling fra gårdsrom f_UTE1 til o_GS1 med maksimal stigning 1:15, vest for planområdet til endringsforslaget
    - Lekeplass i parkareal o_PA3 (midlertidig-permanent)
    - Tilfylling av masser mot garasjeanleggets vegg mot vest, så man kan anlegge gangforbindelse 1:15 opp forbi KBA2
- Justeringer tilsvarende i plankart, blant annet med forskjøvet trasé på gang- og sykkelveien, o_GS4, med følger for arealene rundt, og flere terrasser til boliger
- Kobling til garasjeanlegg for gående/syklende til/fra o_PA2
- Utendørs sykkelparkeringsplasser til boligene er justert i posisjon
- Ny tilkomst til sekundære utganger på KBA2 sin oppside. Endring av kotehøyde på nødutgangene og justering av o_GS4 gir en høydeforskjell som gjør at direkte kobling mellom de to avvikles.



Figur 11: Krav til lekeareal kan midlertidig løses i parkareal f_PA3, med supplerende tilrettelegging i naboarealer i øst og vest. Felles uteoppholdsareal med lek i f_UTE1 vil bli etablert i første byggetrinn, men kan i verste fall forbli delvis i gul støysone fram til KBA1 er utbygd.

7. Begrunnelse for endringen

Endringene er foreslått for å:

- forbedre funksjonalitet og gjennomførbarhet
- tilpasse planen til videre prosjektering
- sikre bedre samsvar mellom plan og faktisk utbygging.

Endringene vurderes samlet å gi en bedre løsning enn gjeldende regulering.

8. Vurdering av endringen

Vilkårene i pbl. § 12-14 for at endring av plan kan behandles etter forenklet prosess er at endringene:

- i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- ikke går utover hovedrammene i planen
- ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Det er konsekvensene av endringene for omgivelsene og medvirkningsbehovet som er avgjørende for om vilkårene kan sies å være oppfylt. Om endringene ikke er omstridte eller konfliktfylte, vil en forenklet prosess være egnet. Om planendringen får vesentlige konsekvenser for andre saker, som gjør det nødvendig å se den i en større sammenheng, er forenklet prosess imidlertid ikke aktuell.

Hvis justeringen berører en tilliggende reguleringsplan, må vilkårene for enklere endring være til stede for begge planer. Dette er relevant for feltet L1, som er tatt inn fra naboplanen i sør, 20060002.

Gjennomføringen av planen skal vurderes konkret, ut ifra de faktiske forholdene. Det er de sannsynlige, negative påvirkningene av planendringen som skal avveies.

- Ingen endring av hovedformål, bolig.
- Rammene er overholdt i formål og høydebegrensninger.
- Større antall boliger, trafikkøkning fra seks ekstra boenheter utgjør mellom 1–3 % av ny total ÅDT. Det er så stor variasjon i trafikk forventet generert av de ulike virksomhetene som kan komme inn i byggene, at det er en endring som ikke får noe utslag.
- Utvidelse av garasjeanlegg under KBA1, byggets dimensjoner er fortsatt begrenset av bestemmelser, og byggegrenser og makshøyde i plankartet. Parkeringskravet til gjenværende formål er makskrav, også for svømmehall. I praksis er det da kun absolutt krav gjennom TEK til HC-plasser.
- Uteområdene endres ikke vesentlig, de har samme funksjoner som før. De er kanskje enda bedre tilrettelagt på grunn av at midlertidig lekeplass må opparbeides i tillegg, og det ferdige anlegget kan videreføres helt eller delvis. Et ca. 115 m^2 areal mot vest vil likevel først kunne opparbeides når KBA1 skal bygges. Den midlertidige løsningen for byggetrinnet må oppnå godkjenning, spesielt med tanke på støy på gårdsrommet. Det er ingen negativ innvirkning på naturmangfoldet som følge av endringen.
- Mot plangrensen i sørøst er steingarden noe kortere enn i gjeldende plans illustrasjonsplan. Den er imidlertid redusert utenfor hensynssonen, som er uendret.
- For plan 20060002 er situasjonen tilnærmet uendret, sammenlignet med ved gjeldende plan. Det var tydelig slått fast at det måtte opparbeides kjøresterkt dekke for utrykningskjøretøy fra Bruneset. Gjennom den foreslåtte endringen, blir dette imidlertid formalisert i samme planen som bestemmelsen, ved at man tar inn det aktuelle feltet og knytter arealet med dette kravet til et bestemmelsesområde. Feltet skal fortsatt anses for en del av det sammenhengende, felles lekearealet i naboplanen, og utrykningsveien tillates ikke asfaltert.

Endringen vurderes dermed å ligge innenfor rammene for forenklet behandling etter plan- og bygningsloven.

9. Konsekvenser av endringen

Konsekvensvurderingen begrenses til virkninger av selve endringen.

9.1. Trafikk

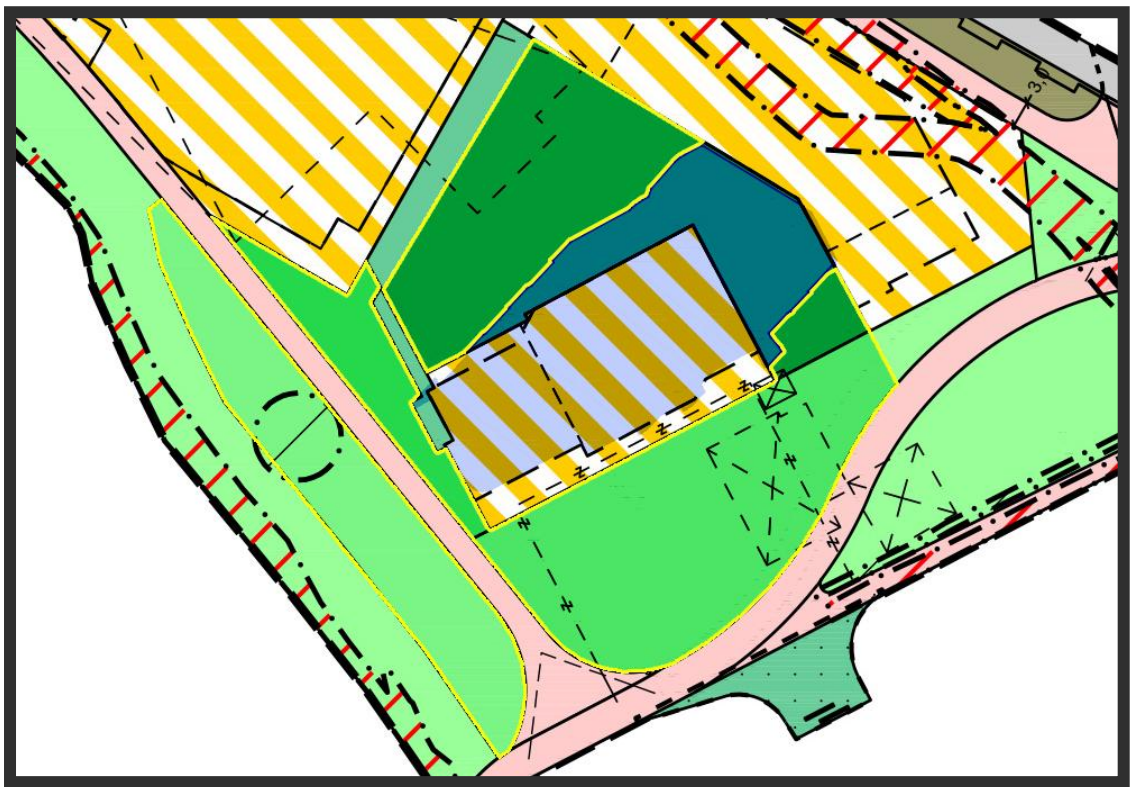
- Økt antall boenheter gir flere obligatoriske parkeringsplasser til bil, og en liten teoretisk økning i trafikk. Om man går ut ifra 9 personturer per boenhet per dag, er økningen 5,2 ÅDT for bil per ekstra boenhet, 31 ÅDT for seks boenheter mer. Totalt 266 ÅDT for 51 boenheter. Denne økningen vil ikke ha noe betydning når totalen ifølge tidligere beregninger vil ligge et sted mellom 1000 og 2400 ÅDT, avhengig av hva som etableres i F/K/T og KBA1.
- Ingen økning i trafikk fra andre formål.
- Det må etableres 12 ekstra sykkelplasser.
- Liten endring på traséen til gang- og sykkelveg mellom E39 og den nye gangbroen, men maksimal stigning er som før.
- Tydeligere sikring av tilkomst for utrykning mot Bruneset i plankart og bestemmelser.
- Opprettholdelse av gangforbindelse mellom elvepromenade og E39 gjennom gårdsrommet, med maks. 1:15 stigning. Løsning med trasé på midlertidige fyllmasser ut av endringsområdet.
- Tilrettelegging for garasjeanlegg også innunder KBA1, reduksjon av arealer under det grønne beltet.
- Til utredning av støy, har det vært viktig å få oversikt over forventede trafikkmengder. I dialog med Statens vegvesen, er beregnet ÅDT i Sandnesveien for ulike scenarier blitt fastsatt:
    - Dagens, i 2025/2026: 15500 (NVDB)
    - 2030 uten ny E39: 16400
    - 2046 uten ny E39: 17500
    - 2046 med ny E39: 6600

9.2.Uteområder, rekreasjon og bokvalitet

- KBA3 er tenkt bygget først av alt. KBA2 vil ikke være der som støyskjerm og garasjen vil ikke være etablert i sin helhet. Man er i så fall avhengig av et stille uteoppholdsareal med lek i parkarealene, som midlertidig løsning. Opparbeidelsen kan være permanent, og uterommet skal overtas av kommunen når permanente løsninger for felles uteoppholdsareal er på plass og godkjent. Det er satt rekkefølgekrav til dokumentasjon av hvordan permanent løsning skal etableres, før den midlertidige kan opparbeides. KBA2 er tenkt opparbeidet samtidig med resterende garasje og vil lukke gårdsrommet. Den skjermende effekten av KBA2 i tillegg til skjerm langs vei, er ifølge støyberegninger ikke tilstrekkelig til å få stille gårdsrom med *fremskrevne trafikktall for fortsatt E39*. Merk at ny trasé for E39 er vedtatt og at Statens vegvesen har beregnet at Sandnesveien kan få trafikkmengden redusert til nesten en tredjedel ved etablering av ny europavei. For å oppnå stille gårdsrom, kan det skjermes i større omfang i den vestre ytterkanten av garasjeanlegget. Dette kan gjøres midlertidig til KBA1 er etablert. Skjerming også fra et ferdig utbygd KBA1 vil gjøre at gårdsrommet er stille, selv uten trafikkreduksjon med ny E39, ifølge støyberegninger gjort til gjeldende plan. Det er viktig at gårdsrommet opparbeides til det nivået det skal ha som fullverdig felles

uteoppholdsareal fra første stund, før det eventuelt kan dokumenteres å oppfylle støykravene.

- Det kreves 16 m² lekeareal per boenhet, og det åpnes nå for 33 boenheter i KBA2 og 18 i KBA3 + B/T, totalt 51. Nytt krav til lekeareal er 816 m² totalt, hvor 288 m² tilskrives første byggetrinn og 528 m² til det andre, KBA2. Alt dette skal etableres og løses permanent i f_UTE1, som er 1085 m². Lek kan midlertidig løses innenfor o_PA3, som har 865 m² egnet areal (89 m² er for bratt). Med krav til 30 m² MUA per boenhet, skal totalt felles uteoppholdsareal være 1530 m². Det er tillatt å telle med de offentlige parkarealene o_PA2–4, som sammenhengende med og supplerende til det felles uteoppholdsarealet. Av det 2855 m² samlede arealet, er 2648 m² egnet til uteopphold.



Figur 12: Solbelyste arealer 21. mars kl. 15 er vist med gult omriss, i byggetrinn 1 og 2. Arealet på 115 m² utenfor kanten av garasjeanlegget i f_UTE1 kan ikke regnes til FUA før KBA1 er etablert. 319 m² av f_UTE1 er skyggelagt, dermed har 67 % sol i byggetrinn 1 og 2, deretter 71 % ved utbygd KBA1. Alt parkareal har sol. Det bratteste arealet av o_PA3 i øst regnes heller ikke som egnet til uteopphold.

- Privat uteoppholdsareal mot elvepromenaden i litt større utstrekning enn hva som var aktuelt i gjeldende plan. Parken gir noe areal til terrasser og o_PA2 strekkes heller lenger mot sør og møter nå o_PA3.
- Forskyvning av trasé for gang- og sykkelveg o_GS4 gjør at friområdet o_FRI blir noe mindre, mens vegetasjonsskjerm o_VS1 og parkarealet o_PA3 blir tilsvarende større, og nå tilgrensende. Det betyr mer plass i arealer som faktisk er tiltenkt opphold.

9.3.Kulturminner og kulturmiljø

- Steingarden innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø kan i praksis bli litt kortere med planendringen. Forskyvning av gang- og sykkelvegen o_GS4 gjør at den kommer lenger sør tidligere, dermed overlapper den i større grad med steingarden enn i gjeldende plan. Hensynssonen er imidlertid uendret og ligger ikke på nedre del av steingarden, så den formelle sikringen av den er identisk med før. Steingarden er gitt hensynssone bevaring etter ønske fra blant annet naboer, men har ikke formell kulturhistorisk verdi.

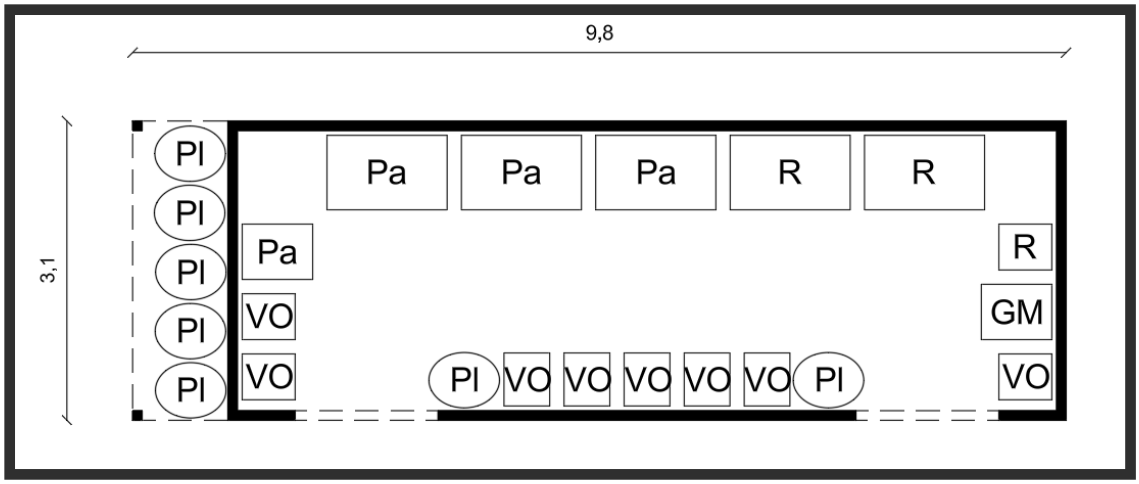
9.4. Renovasjon

- Planendringen forandrer ikke på intensjonen om å etablere nedgravde containere ved snuhammeren midt i planområdet, en beskrivelse gitt av renovasjonsteknisk plan. Nå som byggerekkefølgen er blitt tydeligere enn den var ved vedtaket av gjeldende plan, er det mulig og nødvendig å definere rommet for midlertidighet i planen. Ett av rekkefølgekravene som ikke kan oppfylles med byggestart i KBA2–3 er renovasjonshåndtering i henhold til RTP. Både snuhammer og containere er særdeles uhensiktsmessig og/eller umulig å etablere før minst en av KBA1 og F/K/T skal oppføres. Det er derfor foreslått å tillate midlertidig håndtering av avfall vest for endringsforslagets planområde med standard beholdere.

Tabell 3: Fordeling av avfallsfraksjoner på standard beholdere

	51 boliger		Beholder	Beholder	Beholder	
	L per uke	Fyllingsgrad	660 L	240 L	140 L	Ant. uker før beholdere når maksvol.
Våtorg. avfall	1020	0,95	-	-	8 stk. 1064 L	1,04
Papiravfall	2040	0,95	3 stk. 1881 L	1 stk. 228 L	-	1,03
Plast	1530	0,95	-	7 stk. 1596 L	-	1,04
Glass/metall	204	0,95	-	1 stk. 228 L	-	1,12
Restavfall	1326	0,95	2 stk. 1254 L	-	1 stk. 133 L	1,05

- For mer direkte tilkomst fra boligene, skal det etableres en trapp ned fra gårdsrommet, nord for garasjeporten. Denne er også midlertidig fram til KBA1 og renovasjonsanlegget med nedgravde containere kan etableres. Universell tilkomst blir via heis og utgang fra garasjeanlegget.
- Midlertidig avfallshus kan være ca. 9 × 3 m. Plast samles i sekker, ikke beholdere, som gjerne kan samles under et forlenget takutstikk, ca. 1 m, på tømmedag.



Figur 13: Eksempel på utforming

Det er ikke vesentlige endringer av bebyggelsens plassering og utforming, teknisk infrastruktur, offentlige anlegg, miljøoppfølging, sosial infrastruktur, landskap, stedets karakter, byform og estetikk, naturmangfold, barns interesser, energibehov, eller konsekvenser for kommunen og næringsinteresser. Tidligere vurderinger legges derfor til grunn.

10.Forhold til overordnede planer

Endringen vurderes å være i samsvar med:

- områderegulering for Ålgård sentrum
- kommuneplanens arealdel

Områderegulering for Ålgård sentrum

Sentrumsplanens § 6.2 sier at detaljplanene minimum skal legge til rette for en planlagt utbygging med 75 % av maksimal tillatt utbygging – noe som betyr 14 490 m^2 BRA for hele området i gjeldende plan. Gjeldende plan lå 2270 m^2 under dette, på totalt 12 220 m^2 BRA. Planendringen øker utnyttelsen noe, til 12 924 m^2 BRA, men oppfyller fortsatt ikke bestemmelsen helt – 1566 m^2 under kravet. Dette er til tross for den tydelige økningen i %-BRA.

Fasade på 22 m som ikke er brutt opp, sentrumsplanens § 6.3 sier «Fasader over ca. 20 meter skal brytes opp for å motvirke monotoni.» Vi har tatt inn sentrumsplanens formulering med «over ca. 20 meter» og mener at med den tydelige forskyvningen og knekken i fasaden like ved, er utformingen i tråd med bestemmelsen.

Områdeplanen for Ålgård sentrum § 6.6 sier at parkeringsanlegg skal utformes etter Statens vegvesens håndbok 017, men det er kommet nye anbefalinger i Byggforsk, som ligger til grunn for anlegget både i gjeldende plan og etter planendringen. All gjesteparkeringen er dessuten dekket i garasjeanlegget, åtte plasser, mens sentrumsplanen sier at inntil halvparten kan være under bakkenivå. Planendringen viderefører kun situasjonen fra gjeldende plan.

Som i gjeldende plan, er det ikke min. 80 cm jorddekke på alt areal over parkeringsanlegget, som bestemmelse § 14 krever. Det er begrenset til minst halvparten av utearealet over

f_BGF – totalt 624 m² i foreliggende skisser. Etasjehøyde på B/T og f_BGF (innenfor planområdet for endringsforslaget) er planlagt til 4 meter. Dette er til tross for at nedre etasje er bolig i forprosjektet, som krever langt mindre høyde. Dette gir fleksibilitet til å endre bruk av lokalene i B/T til tjenesteyting i framtiden, og det tillater et betydelig jorddekke over garasjeanlegget.

Endringsforslaget medfører ikke nye eller økte avvik fra overordnede planer sammenlignet med gjeldende regulering.

Kommuneplanens arealdel 2023–2035

Reguleringsplanen forholder seg til bestemmelser om kvaliteter på uteoppholdsarealer i sentrumsplanen, som ikke er helt samsvarende med den nyere kommuneplanen fra 2023. Ny KPA var ikke vedtatt før Elvebredden gikk mot sluttbehandling, og har derfor ikke vært vektlagt i prosessen.

Det er krav til massehåndtering i KPA. Det er ikke vesentlige endringer i volum som skal håndteres som følge av planendringen, dermed er massehåndteringsplanen videreført.

Retningslinje om tilrettelegging med kurs for lading til min. 50 % av parkeringsplassene og min. 20 % av gjesteplassene er ikke del av planbestemmelsene til Elvebredden.

KPA sin retningslinje om energi- og miljøløsninger omtaler energieffektive bygg, lokale varmeressurser og energifleksible løsninger. Reguleringsplanen er ikke endret på dette punktet. Det er gjort en kartlegging av bygningsmassen til det eksisterende industribygget, som forberedelse til rivning. Det består av mye spesialløsninger og betong med asbest. Bygget er derfor i sin helhet vurdert til å egne seg svært dårlig til gjenbruk.

Med de få demonstrerte avvikene, vurderes planendringen til å ikke påvirke forholdet til overordnede føringer.

11. Planprosess

11.1. Varsling

Berørte parter og myndigheter skal varsles om foreslått endring.

12. Konklusjon

Foreslåtte endringer er av begrenset omfang og innebærer ingen vesentlige avvik fra gjeldende plan.

Endringen legger til rette for en mer hensiktsmessig gjennomføring av prosjektet, uten å påvirke planens hovedgrep eller intensjon.