



Anmodning om mindre endring av gjeldene reguleringsplan Plan 201105, Detaljreguleringsplan for Ålgårdsheiå, Gnr 7 Bnr 748

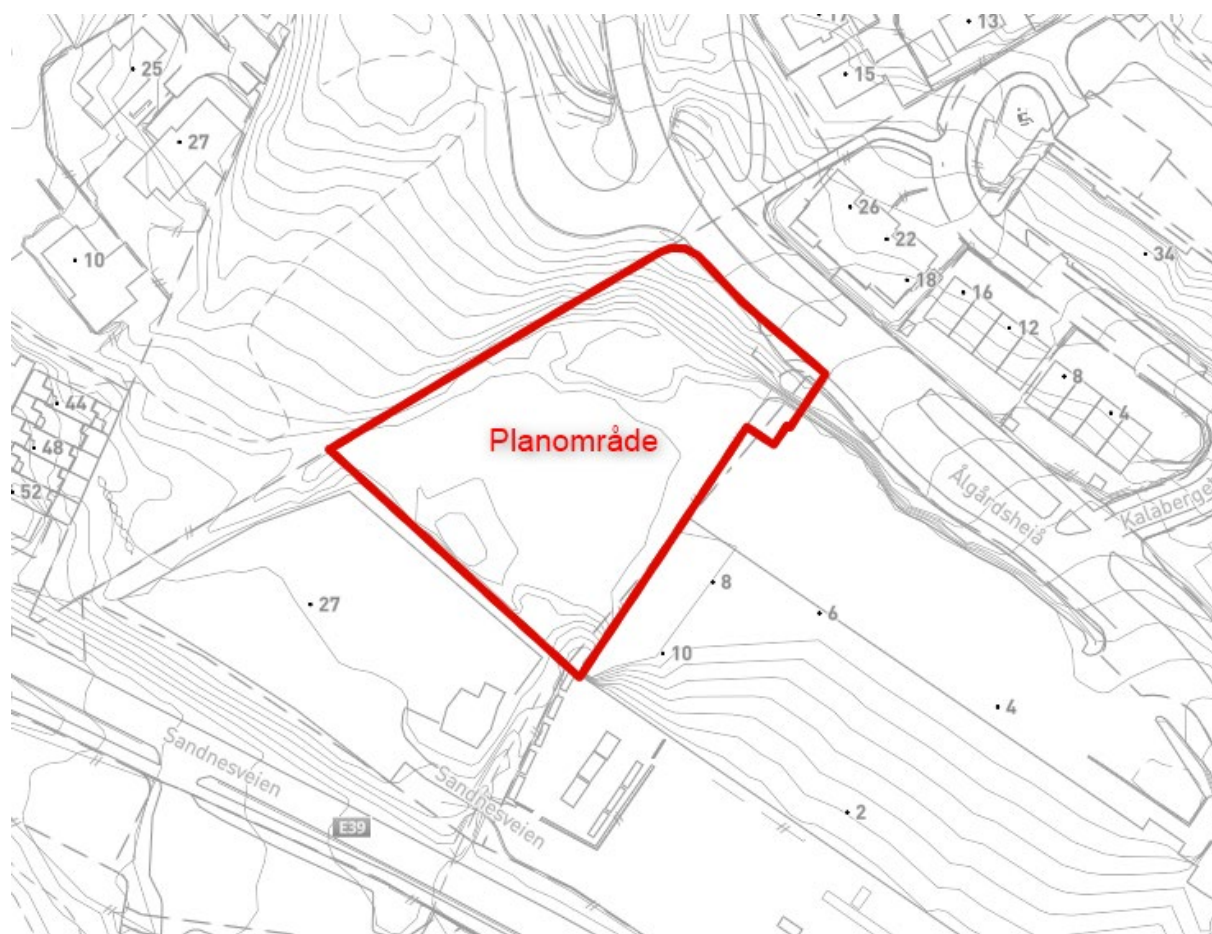
Beskrivelse av omsøkt endring av reguleringsplan

INTRODUKSJON

På vegne av Øster Hus Invest AS oversender Stav Arkitekter AS i tråd med plan- og bygningsloven §12-14, anmodning om mindre endring av gjeldende reguleringsplan, Detaljreguleringsplan for Ålgårdsheiå med planID 201105. Reguleringsendringen omfatter i hovedsak å endre bebyggelsestype fra blokk til småhusbebyggelse, samt endre parkeringsløsningen.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger nær E39, Sandnesveien, hvor man kjører av til Ålgårdsheiå. Området ligger ved et etablert boligområde på Kalaberget og forretningsområde ved rundkjøring ned til E39. Begge de omkringliggende områdene er utbygd, med unntak av tomten sørvest for planområdet. Området består i dag i hovedsak av fyllmasser/overskuddsmasser fra etableringen av Kongeparken i 1988. Det er ingen eksisterende bebyggelse i planområdet. Planområdet består av eiendommen gnr. 7 bnr. 748.

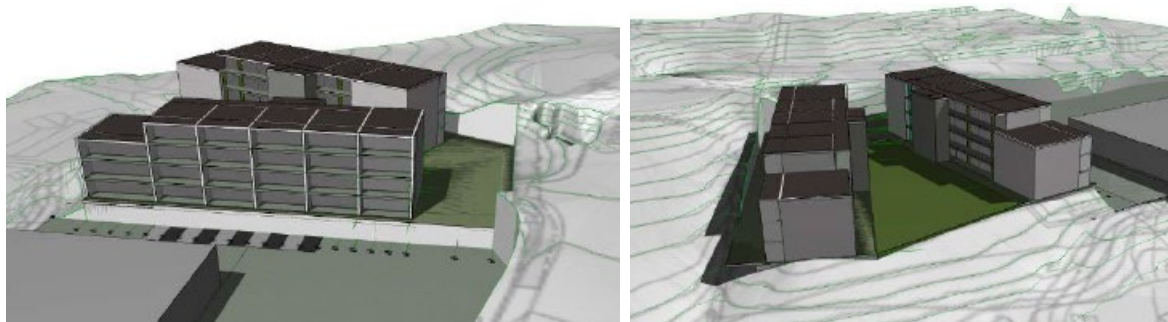


Figur 1 - Planområdet lokasjon.

PLANSTATUS OG FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN

Reguleringsplan

Gjeldene reguleringsplan for området er plan 201105 som ble vedtatt av kommunestyret i sak 007/14 i møte den 03.02.2014. Planen legger opp til inntil 46 boenheter i blokkbebyggelse i to ulike bygningsvolum med felles parkeringskjeller.



Figur 2 – 3D illustrasjoner av planlagt bebyggelse i gjeldende reguleringsplan

Kommuneplan for Gjesdal kommune, Arealdelen

Planområdet er på ca. 4,6 daa. I henhold til Kommuneplan for Gjesdal kommune, Arealdelen, er tetthetskravet på 4 - 10 boliger pr daa (§ 1.2.2 i kommuneplanen). Området har dermed en minimumskapasitet på 18 boenheter.

Under gjengis de mest relevante bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, som legger føringer for den omsøkte reguleringsendringen.

§ 1.2.4

Hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal (balkong/terrasse eller lignende) og minst 50 m² felles eller privat uteoppholdsareal til opphold og lek på bakkeplan (MFUA). Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn klokka 15:00 og ved sommersolverv klokka 18:00.

§ 1.2.5

Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging. I nye boligområder skal minimum 30 % av boligene bygges som, eller enkelt kunne bygges om til tilgjengelige boenheter i tråd med kravene i TEK17.

§ 1.3 Krav til parkering for bil og sykkel

§ 1.3.1 Boligområdene på Ålgård (med unntak av sentrum):

- Boenheter med bruksareal under 80 m², 1 parkeringsplass for bil pr boenhet
- Boenheter med bruksareal over 80 m², 1,5 parkeringsplasser for bil pr boenhet

§ 1.3.3 Fellesbestemmelser for boligområdene:

- Sykkelparkeringplasser, minimum 2 pr. boenhet
- 0,2 gjesteparkeringplasser for bil pr. boenhet når det blir tre boenheter eller flere
- Ved regulering av nye boligområder i tettbygde strøk skal parkering søkes løst i fellesanlegg.
- Låst parkeringskjeller godkjennes ikke som gjesteparkering.

§ 1.3.7 Parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse:

- For parkeringsplasser med plass til 6 eller flere biler, skal minimum 5 %, og minst 1, av parkeringsplassene være universelt utformet og forbeholdt personer med funksjonsnedsettelse.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke gir også føringer for utvikling av planområdet, og utfyller kommuneplanens arealdel. Bestemmelser og retningslinjer fra regionalplanen gjengis ikke her, men kommenteres i understående beskrivelse av forslag til endring der det er aktuelt.

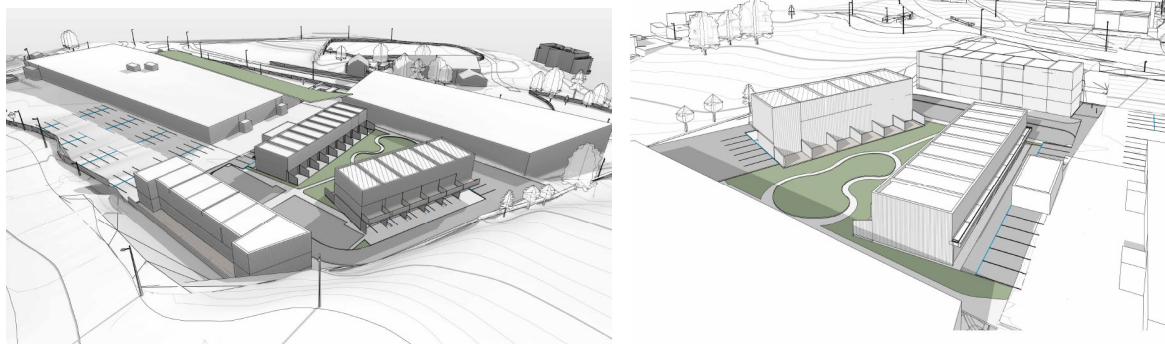
FORSLAG TIL ENDRING

Reguleringsendringen omfatter i hovedsak å endre type bebyggelse fra blokkbebyggelse til konsentrert småhus, samt endre parkeringsløsningen. Beskrivelse av endret løsning følger under.

Bebyggelsesstruktur

Hovedgrepene i hvordan bebyggelsen er orientert videreføres ved at det legges opp til rekkehusbebyggelse der det i gjeldende plan er plassert blokkbebyggelse. I tillegg foreslås et leilighetsbygg plassert helt nord i planområdet, plassert inntil skjæringen opp mot Ålgårdsheiå. I leilighetsbygget legges det opp til leiligheter med en etasje på inngangsplanet, og duplex-leiligheter som går over to plan i 2. og 3. etasje.

Rekkehusbebyggelsen reguleres til konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 og BKS2, mens leilighetsbygget reguleres til blokkbebyggelse, BB1.



Figur 3 – 3D illustrasjoner av planlagt bebyggelse i endret reguleringsplan

Tetthet/tomteutnyttelse

Endringsforslaget legger til rette for at det kan bygges 26 – 29 boliger innenfor planområdet. Dette gir en utnyttelse på 5,6 – 6,3 boliger pr. daa. Totalt tillates det å bygge inntil 3 300 m² BRA innenfor planområdet. Dette gir en tomteutnyttelse på 71,5 %BRA.

Foreslått tetthet er i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel på 4 – 10 boliger pr. daa, og også i tråd med føringene i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke som angir tomteutnyttelse (%BRA) på 70-200% BRA for kommunesentra og større tettsteder.

Uteoppholdsareal

Foreslåtte reguleringsbestemmelser stiller krav til min. 6 m² privat uteoppholdsareal. Dette kan løses på bakkeplan, balkong, terrasse eller lignende.

Bestemmelsene åpner også for at det kan etableres felles eller privat uteoppholdsareal for boligene i BB1 ved at skråningen opp mot Ålgårdsheiå terrasseres. Dette arealet må i tilfelle få atkomst fra byggets 3. etasje.



Videre reguleres felles uteoppholdsareal f_UTE1 på bakkeplan. Dette arealet er på 836 m². Det utgjør dermed 28,8 m² pr. bolig, ved utbygging av maks. antall boliger.

Dette er et avvik fra kommuneplanens krav om 50 m² felles uteareal pr. bolig, men ca. i tråd med krav i regionalplanen. Planområdet grenser til regulert friområde på ca. 6,8 daa. Det skal etableres direkte atkomst fra planområdet til dette friområdet. Beboerne innenfor planområdet vil derfor ha god tilgang på offentlig uteoppholdsareal, i tillegg til det som reguleres felles innenfor planområdet.

Etter vår vurdering veier dette opp for redusert areal i forhold til kommuneplanens krav. Det tas også med i denne vurderingen at det bare mangler totalt 35 m² på å oppfylle regionalplanens krav om 30 m² pr. bolig.

Gjeldende reguleringsbestemmelser stiller krav til opparbeidelse av kvartalslekeplass og sandlekeplass med møteplasser innenfor regulert felles uteoppholdsareal. Dette kravet videreføres i planen også etter endringen. Størrelsen på kvartalslekeplassen avviker fra regionalplanens krav om minimum 1 500 m².

I henhold til regionalplanen utløses krav om kvartalslekeplass av 25 boliger, og en lekeplass på 1 500 m² kan dekke inntil 200 boliger. Dette gir 7,5 m² lekeplass pr. bolig. I planområdet for plan 201105 kan det etter endringen bygges inntil 29 boliger. Et lekeareal på 686 m² (regulert 836 m², minus krav om sandlekeplass på 150 m²) gir dermed et areal på 23,6 m² pr. bolig.

Basert på dette mener vi at avviket på størrelsen på kvartalslekeplassen kan aksepteres innenfor planområdet.

Universell utforming og tilgjengelige boliger

De gjeldende reguleringsbestemmelsenes krav i forhold til universell utforming videreføres i planendringen. Det stilles dermed krav om at minimum 5 % av parkeringsplassene innenfor planområdet skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Videre skal lekeplasser tilpasses prinsipper om universell utforming der det er mulig.

Det stilles også krav til tilgjengelige boliger innenfor planområdet. I bestemmelsene er det krav om at minimum 7 av boligene innenfor delfelt BB1 skal bygges som, eller enkelt kunne bygges om til tilgjengelige boliger. Dette utgjør 23 % av boligene innenfor planområdet. Dette er et avvik fra kommuneplanens krav om at 30 % av boligene i nye boligområder skal bygges som tilgjengelige boliger. Avviket utgjør 2 boliger.

Det har vist seg vanskelig å bygge ut bebyggelse i henhold til gjeldende reguleringsplan. Økonomien i prosjektet har ikke vært mulig å få til å gå opp. Prosjektet har dermed ikke blitt vurdert som bærekraftig økonomisk, og er derfor ikke blitt gjennomført. For å få til en bærekraftig utbygging innenfor planområdet er det derfor nødvendig å endre bebyggelsesstrukturen/type bebyggelse. Samtidig så ønskes det å utnytte tomtene på best mulig måte, for å tilfredsstille krav om tomteutnyttelse i overordnede planer, også dette for å bidra til en bærekraftig utvikling av området.

Dette medfører at det legges opp til rekkehusbebyggelse med relativt liten grunnflate pr. bolig, noe som gjør det vanskelig å tilrettelegge for tilgjengelige boliger.

I delfelt BB1 legges det opp til leilighetsbebyggelse med leiligheter på ett plan på inngangsnivå. I 2. og 3. etasje planlegges det for duplex-leiligheter som går over to plan, med inngang i 2. etasje. Ut fra krav i TEK17 blir dette ikke et bygg hvor det er krav til heis. For boligene med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet vil det være krav om tilgjengelig bolig. På bakgrunn av dette stilles det krav i reguleringsplanen om at de 7 planlagte boligene på inngangsplanet i BB1 skal bygges som tilgjengelige boliger.

I en helhetsvurdering ut fra tomteutnyttelse, økonomi og hensyn til tilgjengelighet vurderer vi det som



akseptabelt at kravet til tilgjengelige boliger innenfor planområdet avviker med 2 boliger i forhold til kommuneplanens krav på 30 %.

Parkeringsløsning

I gjeldende plan er parkering løst med en stor felles parkeringskjeller, i tillegg til gjesteparkering ute. Endringen som vi foreslår medfører at parkeringskjelleren utgår, og at parkering løses med overflateparkering i felles parkeringsplasser.

For delfelt BK1 foreslås det individuell parkering ved hver bolig. For delfelt BK2 er det satt av plass langs hele rekken, f_P1 og f_P2. Her skal det etableres parkeringsplasser og inngangsoner til hver bolig. Det tillates også at det etableres sportsboder og sykkelparkering for boligene i BK2 i forbindelse med parkeringen.

For delfelt BB1 er parkering løst som felles overflateparkering i f_P3 og f_P4. I tillegg er det planlagt en felles parkeringsplass, f_P5, som skal være til gjesteparkering.

Bestemmelsene stiller krav til 1 parkeringsplass pr. bolig under 80 m² og 1,5 parkeringsplasser pr. bolig over 80 m². Gjesteparkering (0,2 plasser pr. bolig) skal være i tillegg til dette.

Krav til antall parkeringsplasser er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Parkering i stor grad løst i fellesanlegg, i tråd med føringer i kommuneplanen.

Det stilles krav til minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Disse kan plasseres i sportsbod (inntil 1 sykkel pr. sportsbod), i egne sykkelboder eller ved inngangsparti. Det tillates etablering av sykkelparkering/-boder innenfor byggeområdene BK1, BK2 og BB1.

Trafikkareal og forbindelser

Innenfor planområdet reguleres felles gatetun for å gi atkomst til parkering ved boligene i BK1, og til parkeringsplassene f_P2, f_P3 og f_P5. Gatetunet skal opparbeides med utforming og materialvalg som favoriserer myke trafikanter. Det blir svært begrenset trafikk i gatetunet, da det er få boliger som har tilkomst via dette. Gatetunet vil kunne benyttes som et utvidet areal for opphold og lek.

Da det ikke skal være vesentlig trafikk i gatetunet, og renovasjonsbil o.l. ikke skal kjøre inn der, forutsetter vi at det ikke er formelt krav til snuhammer dimensjonert for liten lastebil i enden. Vi har regulert inn snumulighet for personbiler på parkeringsplassen f_P5. Dette gir mulighet for å snu dersom noen kjører inn ved feil eller lignende.

I gjeldende reguleringsplan er det regulert gangforbindelse fra planområdet, direkte til fortau langs Ålgårdsheiå, helt nordøst i planområdet. Denne gangforbindelsen måtte blitt løst med utstrakt bruk av trapper, da høydeforskjellen er stor fra planområdet og opp til nivå på veien.

Ved at vi nå tar bort den nedgravde parkeringsetasjen gjør at høydeforskjellen som må tas opp i en gangforbindelse blir ca. 3 meter større. Videre gjør den nye bebyggelsesstrukturen at det blir vanskelig med en felles atkomst gjennom delfelt BB1. Det kunne vært løst med trapper i bebyggelsen og videre atkomst til terreng fra 3. etasje i bygget. Det er imidlertid ikke ønskelig med semi-offentlig atkomst gjennom bygget, og vi har derfor valgt å ikke legge opp til denne gangforbindelsen i den endrede planen.

Det stilles krav i bestemmelsene om at det skal etableres opphøyd gangfelt med god belysning for kryssing av Ålgårdheia. Gangfeltet skal plasseres som vist i plan 20030005. I tillegg skal det etableres gangfelt for kryssing av innkjørsel til eiendommen 7/514. Disse gangfeltene gir trygg kryssing av Ålgårdsheia for myke trafikanter og trygg skolevei.

I utsnitt fra eksisterende plankart vises plassering av gangfeltene.



Figur 4 Utsnitt fra eksisterende plankart viser plassering av gangfelt. Rød ring viser regulert gangfelt i plan 20030005. Blå ring viser plassering av gangfelt ved innkjøring til 7/514.

Det reguleres i tillegg en forbindelse for myke trafikanter via parkeringsplassen på eiendommen 7/514. Her kan gående bevege seg på fortau langs bygget, og videre ut på fortau ved Ålgårdsheia. Herfra er det fortau eller gang- og sykkelsti frem til skoler og barnehager i området. I understående kartutsnitt er gangruten vist. Her er det også markert punkt hvor det kreves sikringstiltak som oppmerking, hevet gangfelt eller lignende. Tiltak avgjøres og vises i tekniske planer.



Figur 5 – Kartskisse viser gangrute for myke trafikanter / trygg skolevei over parkeringsplass

Renovasjonsløsning

Renovasjonsløsningen fra gjeldende plan videreføres i endret plan. Det vil imidlertid være behov for lavere antall nedgravde konteinere, da det er færre boliger innenfor planområdet. Arealet for renovasjonsanlegg reduseres derfor i endret plan, og det legges nå opp til 1 avfallskontainer pr. avfallsfraksjon.

Oppstillingsplass for renovasjonsbil ved tømning skal etableres i f_P6, som for øvrig skal opparbeides som del av parkeringsplass på nabotomten.

Massehåndtering

Kommuneplanen har følgende bestemmelse (§ 1.2.12):

"Bygge- og anleggstiltak skal planlegges med sikte på å oppnå intern massebalanse i prosjektet.

For alle bygg og anlegg-, samferdsel- og infrastrukturtiltak som skaper over 1 000 m³ masse (uam – løse masser) skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen.

Det skal utarbeides massehåndteringsplan ved utarbeidelse av reguleringsplan, reguleringsendringer og bygge- og anleggstiltak med over 10 000 m³ masse. Den skal utformes i tråd med prinsippene i Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040. Ved tilrettelegging for utbygging bør det settes av tilstrekkelig areal for mellomlagring og sortering av masse innenfor planområdet. Arealer for massehåndtering og mellomlagring bør inngå i planbeskrivelsen, ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning."

Utbyggingsområdet innenfor planen vil bli noe hevet i forhold til eksisterende nivå, og en grov beregning viser at det er et underskudd på masser med ca. 2 800 m³. Ut fra dette vurderes det som at det ikke er krav om massehåndteringsplan i forbindelse med reguleringsplanen.

PLANENS PÅVIRKNING FOR TILGRESENDE AREALER

Endringene vurderes å være innenfor hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan og medfører ingen vesentlige ulemper for gjeldende regulert utvikling av planområdet eller tilgrensede arealer. Endringene påvirker i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig, og påvirker ikke hensyn til viktige natur- og friluftsområder.

Atkomst og veirett

Løsningen som reguleres for atkomst til planområdet, samt atkomst og manøvrering for parkeringsplassene f_P1 og f_P2 er avhengig av veirett og avtale med eier av nabotomten, gnr/bnr 7/514.

Det er tinglyst veirett for planområdet over naboeiendommen. Utbygger har også hatt dialog med eier av nabotomten i forhold til løsningene som nå reguleres.

Avtalen om veirett gjelder for boligblokk med 50 leiligheter, og gjelder både atkomst over parkeringsplass og tilkomst til arealet hvor det er regulert parkering. Se vedlagt avtale med tilhørende kartskisse.

RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

I forbindelse med forslaget til planendring er det utført risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder fra 2017. I ROS-analysen er det identifisert 3 uønskede hendelser som er analysert videre. Dette er:

1. Hendelse 1 – Store nedbørsmengder/urban flom/overvann
2. Hendelse 2 – Trafikkulykke/Påkørsel ved kryssing av Ålgårdsheiå
3. Hendelse 3 – Trafikkstøy
4. Hendelse 4 – Fallfare i utfordrende terreng

Alle tiltak som foreslås i ROS-analysen er videreført til plandokumentene, og risikoen etter utførte tiltak vurderes

som akseptabel.

Det vises til vedlagt ROS-analyse for mer detaljer.

OVERSIKT, PLANKART

Kartutsnittene under viser gjeldene reguleringsplan, og forslag til endring av reguleringsplan.



Figur 6 - Gjeldene reguleringsplan



Figur 7 Forslag til endring av reguleringsplan