

Planinitiativ

(Jf. [pbl § 12-8](#), forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og [prop. 149 L](#))

Planinitiativ for Gnr/bnr 6/275 / Skogsvingen 2, 4330 Gjesdal

Utarbeidet av Prosjektil Areal AS

Datert 20.05.2021

Ansvarlig

Fagkyndig	Firma	Prosjektil Areal AS
	Kontaktperson	Petter Skogen
	E-post	Petter.skogen@prosjektil.no
	Telefon	+47 468 051 14
Forslagstiller	Firma	Skogveien 2 AS
	Kontaktperson	Knut Mjølhus
	E-post	knut.mjolhus@coop.no
	Telefon	905 89 520
Hjemmelshavere	Navn	Skogveien 2 AS, Gjesdal kommune, Rogaland fylkeskommune, Ronny Holm, Bodhild Lea
	E-post / Telefon	

Informasjon om planinitiativet

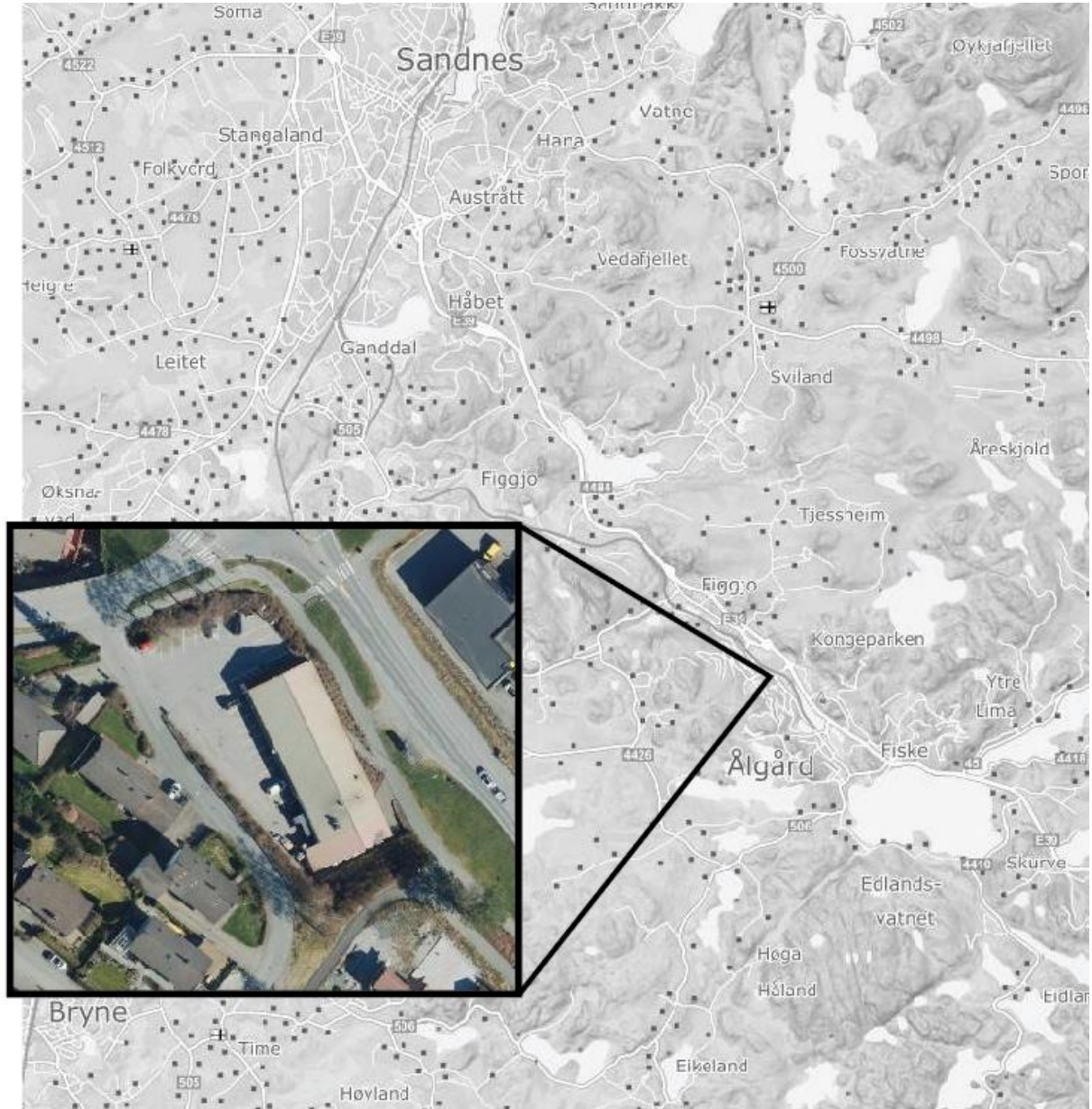
Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1. Formålet med planforslaget (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Formålet med planforslaget er å legge til rette for kombinert bebyggelse for forretning og bolig. Det legges opp til ny nærbutikk på inntil 1250 m² i første etasje med tilhørende parkeringsplass og varelevering, og en boligdel på totalt 8 boenheter i andre til tredje etasje.

Boenhetene planlegges fordelt på fire tomannsboliger, med gode uteoppholdsarealer, lekeplass, og egen separat innkjørsel.

2. Planområdet og omgivelser (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)



Figur 1 Planområdets beliggenhet i regionen

Planområdet på ca. 6,5 daa, ca. 1 km nord for Ålgård sentrum, i Gjesdal kommune. Det står i dag en eldre dagligvarebutikk med tilhørende parkeringsplasser i planområdet, som har atkomst fra Skogsvingen. Butikken var i drift frem til november 2020. I tillegg inngår en enebolig i planområdet.

Terrenget i planområdet er planert mellom kote + 98 og kote + 101, med stigning mot vest, i tillegg stiger terrenget mot sør opp til kote + 107.

Planområdet grenser stort sett til boligater og eneboligbebyggelse i sør og vest/nordvest. I øst grenser planområdet til Figgjoveien og flere næringslokaler. Planområdets nærhet til Ålgård sentrum gir et variert tilbud innenfor gangavstand. I tillegg finnes både skole og barnehage i umiddelbar nærhet.



Figur 2 Planområdet og eiendomsgrenser

Det omkringliggende området i vest preges stort sett av å være et etablert boligstrøk, i form av eneboliger med store hager. Det er flere friluftsområder i nærheten av eiendommen med tilknytning til grønndrag. Nærmeste lekeplass ligger i Furuveien, ca. 80 m sørvest fra planområdet. Det ligger også en ballbane, og flere lekeapparat i tilknytning til Bærland skole, ca. 350 meter sørvest fra planområdet.



Figur 3 Nærområdet

3. Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Planforslaget følger opp statlige planretningslinje for samordnet areal og transportplanlegging gjennom fortetting nært kommunesentrum, og kollektiv akse mot Sandnes og Stavanger. Planforslaget legger til rette for ny nærbutikk på tomten, sammen med etablering av boliger med gode uteoppholdsarealer som muliggjør et godt lekemiljø. Det planlegges også for lekeplass vest i planområdet, lengst borte fra trafikken, skjermet fra støy og trafikkfare. Tiltaket er dermed i tråd med rikspolitiske retningslinje for barns og unges interesser i planleggingen.

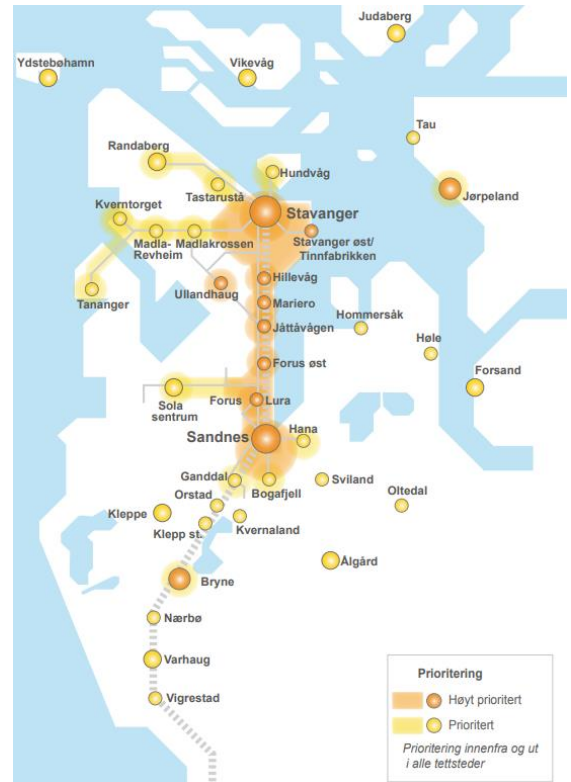
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

Regionplanen har som prioritering å fremme fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder, og ved kollektivkorridorene langs bussveien - med mål å fremme «innenfra og ut» utvikling. Dette innebærer at utbygging, fortetting og transformasjon skal prioriteres i sentrumsnære områder før det omdisponeres nye arealer til utbyggingsformål. I regionalplanen er Ålgård utpekt som et slikt prioriteringsområde. Nyetablering eller utvidelse av eksisterende varehandelsvirksomhet utenfor sentrumsformål tillates ved etablering av nærbutikk på 1250 m². Nærbutikk er et tilbud til det lokale bomiljøet, og bør ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre. Regionalplanens parkeringsnorm for bil angir maks 0,9 bilparkeringsplasser pr. 100 m²BRA forretning, 1,2 pr boenhet i blokkbebyggelse, og 1,8 bilparkeringsplasser pr. boenhet i småhusbebyggelse.

For boliger stilles det krav om minimum 30-50 m² uteoppholdsareal pr boenhet, med minimum 50 % sol kl. 15 vårjevndøgn. Regionalplanen angir at det ikke bør være større avstand enn 50-70 meter til sandlekeplass, og at krav om sandlekeplass utløses ved 4 til inntil 25 boenheter.

Kommuneplan for Gjesdal

Planområdet er disponert til forretning og boligbebyggelse/boligområde i kommuneplanen for Gjesdal, 2019 – 2030. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i all planlegging. I nye boligområder skal minimum 30 % av boligene bygges som tilgjengelige boenheter i tråd med kravene i TEK17. For boenheter med BRA under 80 m² er det krav om 1 p-plass for bil pr. boenhet, og for boenheter med BRA over 80 m² er det krav om 1,5 p-plass for bil. Det stilles krav om 0,2 p-plass for bil til gjester når det er flere enn 3 boenheter,



Figur 4 Regionalt prioriterte utviklingsområder.

og minimum 2 p-plasser for sykkel pr. boenhet. For næring- og forretningsområder stilles det krav om 0,5-1 p-plass for bil, og 0,5 p-plass for sykkel, pr. 100 m² BRA. Bestemmelsene sier også at boliger skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal, og minst 50 m² felles uteoppholdsareal til opphold og lek på bakkeplan.

Nærbutikk har en arealbegrensning på inntil 1000 m² BRA handel og inntil 500 m² BRA tjenesteyting i kommuneplanen for Gjesdal.

Regulering

Gjeldende regulering for planområdet er en eldre reguleringsplan fra 1977. I planen er store deler av området regulert til forretningsformål, med nødvendig lagerrom og kontor, og tillates bebygd på inntil 2 etasjer. I reguleringsplanen kan det tillates at bolig innredes i 2. etasje. Resterende arealer innenfor planområdet er regulert til kjørevei, gang- og sykkelvei, og friområde.

Det er ingen kjente reguleringsplaner under arbeid i nærheten av planområdet.

4. Kort presentasjon av prosjektet/planidèen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c,d og e)

Planforslaget forutsetter at eksisterende enebolig og butikk i planområdet rives, for å legge til rette for etablering av ny nærbutikk og 8 nye boenheter på tomten, i tråd med gjeldende regulering. Nærbutikken planlegges med 1250 m² BRA, sammen med 13-18 parkeringsplasser for bil utendørs på bakkeplan. Varelevering planlegges løst utendørs, under tak. Snuplass for trailer ivaretas på parkeringsplassen. Adkomst til nærbutikken forblir tilnærmet lik dagens situasjon. For å sikre tilstrekkelig parkeringsareal for nærbutikken ønskes næringstomten utvidet noe mot nord. Nærbutikken skal ha høy miljømessig- og arkitektonisk kvalitet, med energieffektive løsninger og lavt utslipp.



Figur 5 Illustrasjon på tiltenkt nærbutikk og boliger

Boligene planlegges løst i 2. etasje, over butikken, med etablering av 8 boenheter og 10 – 14 parkeringsplasser. Boligene planlegges fordelt på 4 tomannsboliger i to etasjer, sammen med felles- og privat uteoppholdsareal på minst 400 m². Det planlegges etablering av lekeplass helt vest i planområdet, skjermet fra støy og trafikkfare fra veien i øst, i tråd med overordna planer. For å tilpasse bebyggelsen til eksisterende boligstruktur, er tomannsbolig den foretrukne boligformen, da blokkbebyggelse bryter med den porøse og åpne eneboligstrukturen i området. Det er heller ikke ønskelig å bygge høyere enn to etasjer over butikketasjen, da omkringliggende boliger i all hovedsak er på maksimalt to etasjer. Oppføring av bebyggelse høyere to etasjer vil kunne redusere utsiktsfeltet til Figgjo og Ravnefjell for bakenforliggende boliger. Boligene vil holde gjennomgående høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet. Prinsippet for universell utforming legges til grunn, og minimum 30% av boligene vil være utformet som tilgjengelig boenheter. For å sikre et tydelig skille mellom nærbutikken og boenheterne, planlegges det for to ulike innkjørsler; én til boligbebyggelsen og én til nærbutikken. Dette vil også gi en bedre løsning for renovasjon. I alt vil planforslaget gi området et positivt oppløft, ved å transformere og utvide dagens nærbutikk, samt bidra mot nullvekstmålet ved å etablere sentrumsnære boliger langs kollektivkorridorene og Ålgård sentrum, i tråd med overordna planer.



Iht. temakart-Rogaland.no, finnes det ingen fremmede eller truede plantearter innenfor eller i nærhet til planens avgrensning. Det er heller ingen registrerte kulturminner i planområdet. Planområdet ligger ca. 200 meter vest for vassdraget Figgjoelven som er vernet.

5. Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Det rettes fokus mot tilpasning til landskap, men også til omkringliggende bebyggelse. God landskapstilpasning foreslås sikret gjennom plassering og utforming av planlagt bebyggelse. At det legges opp til boenheter i form av tomannsboliger med maksimalt to etasjer, er eksempler på dette. Høyden på bebyggelsen vil være godt tilpasset terrenget, og gunstig i forhold til skyggevirkning i og ved planområdet, og av hensyn til siktlinjer for

bakenforliggende boliger. Det forventes at planforslaget genererer noe økt trafikkmengde, da i hovedsak gjennom etablering av 8 boenheter. Imidlertid er adkomst til boligene plassert i starten av Skogsvingveien og den økte trafikkmengden vil dermed ha liten effekt på veien av hensyn til overliggende boliger. For nærbutikken tenkes trafikkmengden å være tilnærmet lik, ettersom det allerede er etablert en dagligvarebutikk på tomten. Planlagt nærbutikk, antall boenheter og adkomstløsning, bidrar til at trafikkbelastning som følge av forslaget vurderes i alt som lav.

Iht. gjeldende regionalplan, bør ikke nærbutikk etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre. Ca. 100 meter nordøst for planområdet ligger en Rema 1000 som ble oppført rundt 2011, og Ålgård sentrum ligger ca. 1 km sør for planområdet. Det har vært nærbutikk i drift i planområdet i nesten 40 år, som også har sameksistert med Rema 1000 i ca. 10 år. Ettersom nærbutikkene har bestått nærliggende til hverandre over tid, viser dagens situasjon at det er marked for denne type etablering i området. Tiltaket vurderes derfor å ikke ha en vesentlig konkurranseeffekt på den nærliggende dagligvarebutikken sammenlignet med eksisterende situasjon. Av hensyn til det overnevnte, vurderes planforslaget å være positivt og oppløftende for beboerne som allerede benytter seg av dagens butikk, som med tiden er utdatert og har behov for oppgradering. Det vil også være oppløftende for området med etablering av nye, moderne boliger og lekeplass, og for nullutslippsmålet med hensyn til etablering av bolig nær kollektivkorridorene og Ålgård sentrum.

6. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Planområdet ligger på omkring 101 – 107 moh., og dermed over marin grense. I henhold til temakart-Rogaland, er planområdet ikke utsatt for skred- eller flomfare. Løsmasser på stedet består av tykk morene, og radonnivået oppgis med nivå fra moderat til lav forekomst. Deler av planområdet som ligger mot Granliveien og Figgjoelven ligger innenfor gul til rød støysone. Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse for å ivareta aktuelle ROS-tema som støy, trafiksikkerhet m.m.

7. Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Planforslaget er vurdert i forhold til §8 og §10 i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes å ikke omfattes av forskriften. Tiltaket er i samsvar med overordnet plan og det vurderes å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn etter § 10 a-h.

8. Planprosess og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Planforslaget vil bli varslet og hørt iht. gode prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Planforslaget vurderes å ikke berøre særskilte offentlige organer.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Innledende illustrasjoner

Stavanger, 20.05.2021

Med vennlig hilsen

PROSJEKTIL AREAL AS

Petter Skogen

Tlf. dir: 468 05 114

E-mail: petter.skogen@prosjektil.no