

Oppdragsgiver: **Solbakkane as**

Oppdragsnr.: Dokumentnr.:

Til: Solbakkane as

Fra: Lars Nielsen

Dato 2022-10-21

► Detaljregulering D feltene Ålgård Nord Plan planid 202004 Gjennomgang innkomne merknader høring

Statens vegvesen, brev datert 13.05.2022

Hensikten med planen er å regulere for inntil 376 nye boliger. planforslaget medfører enkelte avvik i forhold til vedtatt planer. Areal til boliger er justert og boligtettheten er økt sammenlignet med vedtatt regulering.

For området foreligger en vedtatt reguleringsplan fra 2006 Siden den gang er det skjet en utvikling med økt aktivitet i Ålgård sentrum. Dette har medført økende trafikkutfordringer for eksisterende E 39 gjennom Ålgård.

Det foreligger planer for ny E 39 men det er usikkert når denne etableres.

Innsigelse

- **Statens vegvesen fremmer innsigelse til regulering til boligformål i planområdet grunnet manglende vurderinger** av planforslaget virkninger på trafikkbelastningen i krysset E39/Ålgårdsheiå/Bruhammeren og på overordnet vegnett gjennom Ålgård sentrum.

Forslag til løsning: Det utarbeides trafikkanalyse med framkommelighet E39/Ålgårdsheiå med full og delvis utbygging.

Øvrige merknader

Kollektivtilbud

Problemstilling med område uten kollektivtilbud og selv om det er tilrettelagt for bussrute er det usikkert når det etableres kollektivtilbud. Plankartet tolkes til det bare en kjøreretning fra vest til øst

Plankart

På grunn av til dels bratt terreng er det viktig sikre gode siktforhold. Parkering i siktsoner bør unngås.

Avkjørsel o_SKV8 har uheldig plassering mot kurve på o_SKV 13. Det må sikres tilstrekkelig siktforhold.

Det er ikke regulert inn busslommer da bussretning mm ikke er avklart.

- Faglig råd om innregulering av busslommer.

Planbestemmelser

Krav om detaljregulering av B 28 og B29 gjør det vanskelig å ta stilling til om utbygginger er gjennomførbare.

Veien o_SKV1 må sikres oppkoplet med Ålgårdsheiå ved opparbeiding av første byggetrinn

Oppdragsgiver: **Solbakkane as**
Oppdragsnr.: Dokumentnr.:

Norconsults kommentarer.

Det er avholdt møte med Statens Vegvesen om kapasitetsvurdering av trafikkbelastningen i krysset E39/Ålgårdsheiå/Bruhammeren. Innsigelsen er trukket med sikring av framtidig kapasitetsvurdering med følgende rekkefølgekrav:

«Før igangsetting av boligbygging på D2 (B14-B27), skal det foreligge en trafikkanalyse som skal forelegges og godkjennes av Statens vegvesen. Trafikkanalysen skal vise kapasitet og konsekvenser for trafikkavvikling basert på dagens situasjon, framskrivning av trafikk og nyskapt trafikk fra utbyggingsområdene. Trafikkanalysen skal inkludere rundkjøringene Ålgårdsheiå /E39/Bruhammeren og Solåsveien/ E39/Rettedalen.»

Øvrige punkter

Planen ligger til rette for at det kan kjøre buss begge veier. Busstopp er ikke plassert, men vurdert ved innsnevring inn mot Høljaberget.

Plankart: Siktsoner med mere er gjennomgått på plankart

Bestemmelser: områdene B28 og B29er nå tatt ut av planen. Tilkopling mot Ålgårdsheiå er sikret i bestemmelsene

Statsforvalteren i Rogaland, brev datert 23.05.2022

Innsigelser

- **innsigelse til parkeringsdekningen i planforslaget.**
- **Innsigelse til manglende belysning av bortledning avløpsvann.**
- **Innsigelse til at det tillates små skånsomme inngrep innenfor o_F6.**

Vurdering krav om detaljplan

Det er i bestemmelse 2.1 stilt krav om detaljplan for feltene B28.1, B28.2 og B29 som skal følge prinsippene for detaljregulering i plan- og bygningsloven § 12-3. Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementet sin reguleringsplanveileder, hvor det står:

«Det er ikke adgang til å stille krav i bestemmelsene om ny detaljregulering som vilkår for utbygging i en detaljregulering. Dersom kommunen mener det er ønskelig med for eksempel en mer detaljert plan for plassering av bygg og utforming av utearealene til bebyggelse regulert i en detaljregulering, må det ivaretas gjennom bestemmelser hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-7 Side: 2/5 nr. 4 om utomhusplan eller lignende ved søknad om tiltak. Tilsvarende kan mer detaljerte støyvurderinger knyttes til søknaden om tiltak gjennom bestemmelser etter § 12-7 nr. 3.»

Videre står det:

«Innenfor en områderegulering er det mulig å variere detaljeringsgraden slik at de feltene som er nærmest realisering kan vises så detaljerte at det ikke er nødvendig med ytterligere planlegging før gjennomføring. For andre felter kan detaljeringen være mindre, supplert med krav om detaljregulering.»

- Bestemmelse 2.1 er derfor ikke en gyldig bestemmelse, denne må tas ut. Dersom disse feltene ikke skal detaljreguleres nå, er vi enig med kommunen om at område D3 og D4 burde vært del av en ny, endret områdeplan. Alternativt, må disse områdene detaljreguleres i denne reguleringsplanen og planen må sendes på ny høring..

Parkering

Det er lagt til grunn at et parkeringskrav på 1,7 (1,5 plasser + 0,2gjesteplasser) for boenheter kan rundes opp til 2 parkeringsplasser per boenheter når parkering etableres på egen tomt. Hverken Regionalplan for Jæren og Søre-Ryfylke eller gjeldene kommuneplan åpner opp for 2 parkeringsplasser per boenhet. Viser til kommuneplanen som sier at parkering skal søkes løst i fellesanlegg.

Statsforvalteren legger til grunn at planområdet faller inn under områder på Ålgård og at det er disse bestemmelsene som må legges til grunn.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke som anbefaler 1,2 plasser per boenhet for blokkbebyggelse og 1,8 plasser per boenhet for småhusbebyggelse, begge deler inkluderer gjesteparkeringsplass.

Konklusjon

- Med bakgrunn i T-2/16, fremmer Statsforvalteren **innsigelse til bestemmelse 4.5.1. Parkeringsdekningen** må være i samsvar med parkeringsnormen på Ålgård, jf. § 2.3 i kommuneplanen.

Myr

Det er positivt at myra er sikret i planen med hensynssone H560 bevaring naturmiljø med tilhørende bestemmelse om at tiltak skal ta vare på eksisterende myrområde.

Kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldloven (nml.) § 8 er ikke tilstrekkelig. Det er viktig at myra bevares i sin helhet. Veg o_SKV2 med sideareal o_SVG1 berører dette myrarealet. Det er viktig at tiltak nedstrøms av myr ikke utformes slik at dreneringen av myra endres.

- **Faglig råd om at o_SKV2 og o_SVG1 plasseres utenom myrområdet.** Dersom myrareal likevel omdisponeres, må det vurderes tiltak som kan forsegle underliggende myrmasser med tettere mineraljord/leirjord nederst.
- **Faglig råd om at forsvarlig håndtering av myrareal sikres i bestemmelsene.**
- **Faglig råd om å utvide kanten rundt myra** og at det tas inn en bestemmelse om myrområdet i o_F7 som sier at det ikke tillates inngrep innenfor dette området.

Klimatilpasning

Planen kan vurdere å la takvannet drenere på egen tomt, for å unngå takvann i overvannshåndteringen.

Fugl

Det vises til at det i sørvest er gjort observasjon av gulspurv (VU) og sandsvale (VU), men at området hvor observasjonene er gjort reguleres til friområde i planen.

- **Faglig råd om at det avklares hvor sandsvale kolonien** er i dag og at den hensyntas dersom det er nødvendig.

Vassdrag

Vegetasjonsbelte langs bekken i o_F6 og tilhørende arealer nær bekken bevares .

- **Faglig råd om å fastsette bredden til minimum 6 meter** på hver side av bekken. Innenfor denne bredden bør det legges inn at det ikke er tillatt å gjennomføre tiltak.
- Bestemmelse tillater små skånsomme inngrep innenfor o_F6. Statsforvalteren har, med bakgrunn i T-2/16, **innsigelse til den foreslåtte bestemmelsen** da tiltak innenfor dette området kan føre til uheldig tilslamming nedstrøms.

Utnyttelse

Områdeplanen fra 2006 gir føringer om at boligtettheten for området skal være minimum 2 boliger pr. dekar og maksimum 3 boliger per dekar. Statsforvalteren mener at tett-heten bør være høyere enn intervallet som er satt i områdeplanen.

I kommuneplanen fra 2019 er det krav om at områder fra ca. 500 meter til ca. 1000 meter fra torget i Ålgård, skal ha en tetthet på minimum 3 boenheter/daa. Dette vil gjelde mesteparten av felt D1 og D2, som ligger innenfor 1 km fra sentrum.

- **Faglig råd om at minstekravet til boligtetthet økes til minimum 3 boliger per dekar.**

Samfunnsikkerhet

Planbeskrivelse og bestemmelser legger opp til fordrøyning og forsinking av overvann, og at det ikke skal slippes mer vann inn på avløpssystemet nedstrøms enn i dagens situasjon. I rammeplan for VA brukes 20 års nedbør over 10 minutter som dimensjoneringsgrunnlag.

- **Faglig råd om at kommunen vurderer om 20 års nedbør over 10 minutter som dimensjoneringsgrunnlag**

Forurensning/Avløp

Vi viser i den sammenheng til Gjesdal sin hovedplan vannforsyning, avløp og vannmiljø 2016-2026, hvor det i kapittel 7.3 står at kapasiteten på hovedledningen fra Ålgårdsonen er i ferd med å bli for liten.

- **innsigelse til at planen legger opp til ny bebyggelse uten at disse forholdene er tilstrekkelig belyst.** Planen må vise at den hydrauliske kapasiteten til avløpssystemet innenfor Ålgårdsonen ivaretas ved utbygging og at tiltak for for-drøyning og forsinkelse er tilstrekkelig for å unngå overløp som følge av overbelastning.

Energi

Etterlyser hvordan planen legger opp til bruk av fornybar energi, miljøvennlige materialer og fjernvarme. Kan eksempel legge til rette for bruk av solfangere.

- **Faglig råd om å få inn energikrav i bestemmelsene til planen.**

Norconsults kommentarer.

Område B28 og B29 med tilgrensede arealer er tatt ut av planen.

Parkeringsdekning.

Planområdet bebyggelse ligger fra 800 til over 1100 meter fra Ålgård torg, men veilengden fra Ålgård torg til nærmeste bebyggelse er 2 km.

Innsigelsen er imøtekommet ved at bestemmelsene nå er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

«Boliger med bruksareal under 80m²: 1 parkeringsplass pr boenhet

Boliger med bruksareal over 80m²: 1,5 parkeringsplass pr boenhet

Gjesteparkering 0,2 parkeringsplass pr boenhet.»

Myr

Flytting av o_SKV2 og o_SVG1 er ikke mulig pga stigningsforhold Bestemmelsene vedrørende myrareal er presisert.

«I forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer skal det utarbeides en plan for o_F4 (myr) som bidrar til å øke arealenes verdi for naturmangfold og opplevelser. Den delen av myrområdet som berøres av vei SKV2 skal med forsegles med tettere mineraljord/leirjord inn mot veien"»

Klimatilpasning

VA planen åpner for at takvann kan drenere på egen tomt hvis det er behov.

Fugl

Planområdet er avklart i overordnet plan. Bevaring av myrområdet sikrer naturmangfold. Siden sandsvale er registrert utenfor planområdet er det lite som taler for sandsvale kolonien befinner seg i utvidet planområde som er regulert til utbygging.

Vassdrag

Vegetasjonsbelte langs bekken i o_F6 inngår ikke lengre i planen og innsigelsen er ikke aktuell for revidert plan.

Utnyttelse

Da utbyggingen skal skje over en lengre periode er det viktig å ha fleksibilitet i planen . For felt D1 og D2 er bolig utnyttelse 2,6 – 3,4 boliger per dekar.

Samfunnssikkerhet

Det er tilføyet nytt kapittel, Samfunnssikkerhet, i VA rammeplan som redegjør for overvann fra området.

Forurensning/Avløp

Gjesdal kommune jobber med kapasitetsutfordringer på avløpssystemet innenfor Ålgårdsonen.

For å sikre at det er kapasitet i framtiden er følgende innarbeidet som rekkefølgekrav og innsigelsen er trukket.

«Avløp fra planområdet går til hovedavløpsledningen på Ålgård som i dag har kapasitetsproblemer. Før det gis byggetillatelse til nye bygg må avløpskapasitet for planområdet være sikret, enten gjennom bygging av nye hovedavløpsledninger, eller ved iverksetting av andre tiltak som sikrer at belastningen på hovedledningen ikke økes. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Gjesdal kommune v/teknisk drift før byggetillatelse gis for nye bolighus og senest være gjennomført før det søkes om brukstillatelse/ferdigattest.»

Rogaland Fylkeskommune, seksjon kulturarv, brev datert 09.05.2022

- **innsigelse på bakgrunn av at utbygging i den utvida delen av planområdet, D3, vil være i konflikt med kulturminnelovens § 3 på grunn av utilbørlig skjemming av automatisk freda gårdsanlegg Litla Ålgård (id 64629). Dersom utbyggingsområdet innskrenkes slik at B28.2 blir liggende som friområde/LNF, og B28.1 reguleres som hensynssone H570 bevaring kulturmiljø med krav om at boligene tilpasses terreng og miljø i forhold til volum, farge og materialvalg, vil vi kunne frafalle vår administrative innsigelse.**

Planforslaget legger opp til utbygging i den utvida delen av planområdet mot nordøst som er konfliktfylt med tanke på innsyn/utsyn mellom gårdsanlegget og byggeområdet. Opplevelsen av ødegårdsanlegget er allerede negativt påvirket av bl.a. idrettsanlegg og veganlegg tett på mot sør og øst. Utvidelsen av planområdet for D-feltene mot nordøst vil føre til at anlegget blir ytterligere innebygget. Kulturminnet vil da miste så mye av den siste rest av sitt opprinnelige miljø og kulturhistoriske kontekst at utbyggingen vurderes å få en utilbørlig skjemmende virkning på gårdsanlegget id 64629. En utbygging av D3 slik det legges opp til i planforslaget vil derfor være i konflikt med kulturminnelovens § 3 – utilbørlig skjemming.

Oppdragsgiver: **Solbakkane as**

Oppdragsnr.: Dokumentnr.:

B28.1. Vårt forslag til løsning er at B28.1 reguleres til hensynssone H570 bevaring kulturmiljø. Videre foreslår vi at bestemmelsen som er lagt inn under 9.6 Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø i reguleringsbestemmelsene beholdes:
«Innenfor H570 må bebyggelse avtrappes med terreng, ha dempede farger og takflater for å ikke utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne id 64629, Litle Ålgård, jf. Kulturminnelovens § 3. Innenfor hensynssonen kan bebyggelsen likevel ikke være høyere enn maks kote 205.»

- **Faglige råd**

Planområdets plassering nær tur- og friluftsområder gir gode muligheter for en aktiv fritid for beboere i området. Lett tilgang til gårdsanlegget på Ålgårdsnuten, men den store mengden boliger som planlegges i ødegårdsanleggets nærområde medfører økt fare for slitasje og skade på anlegget. Informasjon vil være viktig for å øke forståelsen for å hindre skade på kulturminnet. Råd om å utarbeide en plan for god skilting, skjøtsel og tilrettelegging av kulturminnet.

Norconsults kommentarer.

Område som det er innsigelse på B28.2 er sammen med B28.1 og 29 tatt ut av planen. Og innsigelsen er ikke aktuell for revidert plan.

Skilting Kulturminnet. Området ligger utenfor planområdet og omfattes av egen plan. Eventuell skilting, skjøtsel og tilrettelegging av kulturminnet må tas i plan som omfatter kulturminnet.

Rogaland Fylkeskommune, plan, miljø og samfunnsutviklingen, brev datert 11.05.2022

Krav om detaljplan

Delområdene B28.1, B28.2 og B29 er ikke detaljert ut, og det er stilt krav om at det for disse områdene skal utarbeides detaljplan som skal behandles som en detaljregulering.

Fylkesdirektøren er her enig med kommunens vurdering i at krav om detaljregulering av område D3 og D4 burde vært stilt i en revidert områderegulering, der det også kan gis hjemmel til utbygging uten plankrav i områder med tilstrekkelig detaljnivå (D1 og D2). Fylkesdirektøren legger til grunn at det uansett stilles samme krav til prosess, inkl. høring og offentlig ettersyn, for de områdene som skal detaljeres senere.

Endring i forhold til områderegulering

Planområdet er foreslått utvidet i nordøst, og områdene B28.1 og B28.2 ligger helt eller delvis utenfor avgrensningen i områdereguleringen, på areal avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Fylkesdirektøren mener det er flere forhold som taler for at disse delområdene bør vurderes tatt ut av planforslaget og tilbakeføres/videreføres som LNF-formål.

Delfeltene B28.1 og B28.2 ligger lengst borte fra sentrum, og vil dermed ha dårligst tilgjengelighet for andre transportformer enn bil.

Området består av dyrka jord (innmarksbeite), og en omdisponering må derfor vurderes opp mot nasjonale og regionale føringer om jordvern.

Utnyttelsesgrad:

Området er foreslått bebygd med tett/lav bebyggelse med et hovedinnslag av rekkehus og enebolig/kjedehus. Det er angitt en samlet boligtetthet på 2,4 – 3,2 bol/daa.

Oppdragsgiver: **Solbakkane as**
 Oppdragsnr.: Dokumentnr.:

Fylkesdirektøren mener at nye nasjonale og regionale føringer, bl.a. når det gjelder jordvern og areal- og transportplanlegging, tilsier at det bør vurderes en høyere tetthet.

I kommuneplanen fra 2019 er det krav om at områder fra ca. 500 m til ca. 1000 m fra torget i Ålgård, skal ha en tetthet på minimum 3 boenheter/daa. Dette vil gjelde det meste av delområdene D1 og D2, som ligger innenfor 1 km fra sentrum.

- **faglig råd om at minstekravet til boligtetthet innenfor D1 og D2 økes** til minst 3 boliger per daa

Fylkesdirektøren mener at området ligger i grenseland til å vurderes som stedstypen kommunesentra og større tettsteder, og valg av stedstype/utnyttelsesgrad bør uansett begrunnes.

Boligsammensetning

Det er åpnet for et visst innslag av andre boligtypologier (flermannsbolig, lavblokk), men slik bestemmelsene er formulert kan området potensielt bygges ut med kun rekkehus/kjedehus/eneboliger. Fylkesdirektøren anbefaler at det sammen med økt minste utnyttelse sikres et større mangfold av boligtyper.

Leke- og uteoppholdsareal

I område D1 og D2 er det satt av areal til leke- og uteoppholdsareal som tilsvarer ca. 44 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealene med en områdefunksjon er lagt langs en sammenhengende grønnstruktur midt i området, noe fylkesdirektøren mener kan bidra til gode kvaliteter for bo- og oppvekstmiljøet. Når de gjelder område B29 er det satt av et bestemmelsesområde på 1,5 daa det vurderes å gjøre bestemmelsesområdet noe større og heller angi i bestemmelsene at det innenfor dette området skal etableres kvartalslek iht. til arealkravet.

- **faglig råd om at krav om minste felles uteoppholdsareal per boenhet**, samt krav om lekeareal i henhold til retningslinjene i kommuneplanen og i RPJSR, tas inn i bestemmelsene for område B28.1, B28.2 og B29.

Parkering

Planforslagets krav til bilparkering i bestemmelsene samsvarer med kommuneplanens krav for boligområder utenfor Ålgård, noe fylkesdirektøren stiller seg spørrende til.

BRA (m ²)	Utenfor Ålgård	I Ålgård	Gjesteplasser
Under 50	1	1	0,2
50 - 80	1,5		
Over 80	2	1,5	

Tabell: Parkeringsnorm i KPA Gjesdal. (p-plasser for bil per bolig)

I planbeskrivelsen og saksfremlegget er det lagt til grunn at et parkeringskrav på 1,7 (1,5 plasser + 0,2 gjesteplasser) for boenheter større enn 80 m² skal rundes opp til 2 parkeringsplasser per boenhet år parkering etableres på egen tomt.

Fylkesdirektøren mener at kommuneplanens parkeringsnorm for boligområder i Ålgård bør legges til grunn. Denne normen samsvarer også nokså godt med regionalplanen.

Ved å planlegge en større andel av delfeltene med felles parkering og gatetun (slik det er gjort for delfelt B1 og B2) vil det være mulig å overholde normen om 1,7-1,8 p-plasser per boenhet for rekkehus og eneboliger. Dette vil også være i tråd med føringene i kommuneplanen der det står at «Ved regulering av nye boligområder i tettbygde strøk skal parkering søkes løst i fellesanlegg.»

Oppdragsgiver: **Solbakkane as**

Oppdragsnr.: Dokumentnr.:

- **faglig råd om at parkeringskrav** i planforslaget settes slik at anbefalt parkeringsnorm i RPJSR på 1,2 plasser per boenhet for blokkbebyggelse og 1,8 plasser per boenhet for småhusbebyggelse.

Karbonrike areal

Fylkesdirektøren er positiv til at myrområdet som lå inne som utbyggingsformål i områdereguleringen er foreslått omgjort til LNF-formål og sikret med en hensynssone.

Ny veg o_SKV2 med sideareal ser ut til å berøre kanten av myra. Det er viktig at myra holdes intakt, uten vesentlige endring av dreneringsforhold. Det bør derfor sees nærmere på grensesnittet mellom myr og regulert veg i dette området.

Massehåndtering

Det er i bestemmelsene stilt krav om at det skal utarbeides en massedisponeringsplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Det står i planbeskrivelsen at det allerede er gjort en vurdering av terrengforhold og massebalanse. Fylkesdirektøren anbefaler kommunen å legge opp til at massedisponeringsplan utarbeides tidlig i planprosessen, og inngår i planmaterialet ved høring.

Norconsults kommentarer.

Område B28 og B29 med tilgrensede arealer er tatt ut av planen.

Utnyttelsesgrad: Det er relativt stort spenn på antall boliger som kan bygges. Boligtetthet vil ligge mellom 2,6 og 3,4 boliger per dekar.

Boligsammensetning. Planen er fleksibel for de enkelte byggeområder, men sikrer mangfold av boligtyper uten å låse det til enkelte boligtype.

Leke- og uteoppholdsareal. Kvartalslek for BK 29 utgår sammen med feltet.

Parkering. De nærmeste boligfelt D1 og D2 ligger 8-900 meter fra Ålgård torg målt i luftlinje. Målt som kjørevei er avstanden 2000 meter. Parkering er nå i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Planen inneholder fellesparkering for 33% av boligene på D1 og 22% av boligene på D2

Karbonrike areal Flytting av o_SKV2 og o_SVG1 er ikke mulig pga stigningsforhold. Bestemmelsene vedrørende myrareal er presisert.

«I forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer skal det utarbeides en plan for o_F4 (myr) som bidrar til å øke arealenes verdi for naturmangfold og opplevelser. Den delen av myrområdet som berøres av vei SKV2 skal med forsegles med tettere mineraljord/leirjord inn mot veien"»

Massehåndtering. Det er under planen jobbet med å få balanse i massene, så man redusere ekstern masseforflytting. Dette arbeide vil videreføres ved utarbeiding av tekniske planer, hvor massedisponeringsplan skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

NVE brev datert 27.04.2022

NVEs generelle tilbakemelding Som planmyndighet har kommunen ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget.

Oppdragsgiver: **Solbakkane as**

Oppdragsnr.: Dokumentnr.:

Norconsults kommentarer.

Skredfarer er utredet og hensyntatt. Overvann er beregnet og redegjort i VA rammeplan

KOMMUNEOVERLEGEN, brev datert 18.05.2021

Kommuneplanens arealdel sier at arealene fra ca. 500 m til ca. 1000 m fra torget, skal ha en tetthet på minimum 3 boenheter/daa. Oltedal, Gilja og de øvrige boligområdene på Ålgård, skal reguleres med gjennomsnittlig tetthet på 2-3 boenheter/daa. Kommunen bør forholde seg til vedtatte bestemmelser som tolkes maks 3 bo/daa.

I støyrapport står beskrevet at der vil det bli foretatt tiltak ved de utsatte fasadene. Sammen med byggesøknad skal følge dokumentasjon på at nødvendige avbøtende tiltak (fasadetiltak) er ivaretatt i henhold til utarbeidet støyrapport. Kommuneoverlegen mener at det er støykilden som må skjermes og ikke kun støyreducerende tiltak på fasaden.

For bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinje for støy kapittel 4 i T-1442. Det er kapittel 6 som omhandler bygge- og anleggsstøy. I den nye reviderte utgaven av veiledningen til T-1442 anbefales det en mer detaljert tilnærming som beskrives i reguleringsbestemmelsene.

Før anleggsarbeidene starter skal støyreducerende tiltak for anleggsperioden gjennomføres i tråd med T-1442 og det skal gjennomføres informasjonsmøter og berørte parter skal varsles.

Norconsults kommentarer.

Boligtettheten ligge omkring 3 bo/daa, noe som overordnede myndigheter oppfatter som lavt. I tillegg ligger boligene i tilknytning til store friarealer.

Boligene skjermes i hht. T-1442. Dette omfatter skjerming av uteplass og eventuell fasadeskjerming.

Uteplassene anlegges på sør og vestsida hvor bebyggelsen skjærmer for trafikkstøy. Fasadeskjerming må etableres hvor det er behov for å sikre tilgrensede rom.

For anleggsperioden er bestemmelse 4.2 Anleggsperioden presisert med krav om støymålinger og eventuelle tiltak i anleggsperioden.

«For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 6 i T-1442 med grenseverdiene avsnitt 6.1. Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen tilføyes bestemmelse om støyreducerende tiltak for anleggsperioden i tråd med T-1442

Ungdomsrådet i Gjesdal innspill fra møte 21.04.2022

Hva kan gjøres for å tilrettelegge dette området best mulig for barn og unge?

Bysykler, buss

Gapahuk, teltområde med mobillading med lite område til bytting av klær,

Benker, felles platting/terrasseområde, sitteplasser med tak

Skatepark/tuftepark (treningsapparater), hinderløype

Fotball/basketball bane, gressplen

Trampoline, zip line

Oppdragsgiver: **Solbakkane as**

Oppdragsnr.: Dokumentnr.:

Gedigent edderkoppnett. urodisse. karuseller

Hva gjør et område til et godt sted for ungdom?

Buss,
Bysykler,
El-sparkesykler,
God møteplass når det er fint vær

Veier, gang- sykkelveier, fortau og stier

Gjerde mot veien noen steder for barns trygghet.

Friområder, fellesarealer og lekearealer

Ballsletten virker ikke nødvendig pga. at det er så nært til idrettsanlegget. Kan f.eks. erstattes med skatepark/tuftepark.

Norconsults kommentarer.

Bra innspill for den videre planlegging av utearealene. Ungdomsrådet bør vurderes å delta ved oppstart av landskapsplanene for leke og utearealer.

Det legges opp til bussrute som kan etableres når veigjennomføring er etablert.

Bysykler administreres av Kolumbus. Det er i dag bysykler i Ålgård sentrum og ved Idrettsbanene øst for planområdet. Kan legges til rette for oppstilling av bysykler.

Det vil tilrettelegges for møteplasser og benker i forbindelse med kvartal lekeplassene I tillegg kan det å etableres gapahuk grillplass mm. i friområde o_F1 - o_F4.

Det etableres grasbane i «barnas korridor». Kan kombineres med treflater for opphold

Skatepark vil generere støy, men kvartalslek kan kombineres med hinderløype og tuftepark øvrig lekeutstyr av klares med Gjesdal kommune.

Trafikksikkerhet ivaretas med gang /sykkelveg langs «Ringveien» Adkomstvei inn i feltene har fortau, så det kun er de små sidegater som er uten fortau. Det kan vurderes å etablere fast overgang over ringveien inn mot friområde o_F4.

Brukerrådet har behandlet saken i møte 21.04.2022

Brukerrådet tar saken til orientering.

Eldrerådet har behandlet saken i møte 21.04.2022

Eldrerådet tar saken til orientering.

Lnett AS brev datert 19.04.2022

De har ingen kommentar utover det som er formidlet tidligere i planprosessen. Våre anmerkninger er med i planbestemmelsene for prosjektet.

Notat

Oppdragsgiver: **Solbakkane as**

Oppdragsnr.: Dokumentnr.:

B 21.19.22 Oppdatert med tilpasninger i plan lanie jakeld lanie

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
---------	------	-------------	------------	----------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.