

Beskrivelse - endring av områderegulering for Ålgård sentrum, planid 201206, feltene B/T 2-4, park 2 og 6 og religionsutøvelse

Bakgrunn

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

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

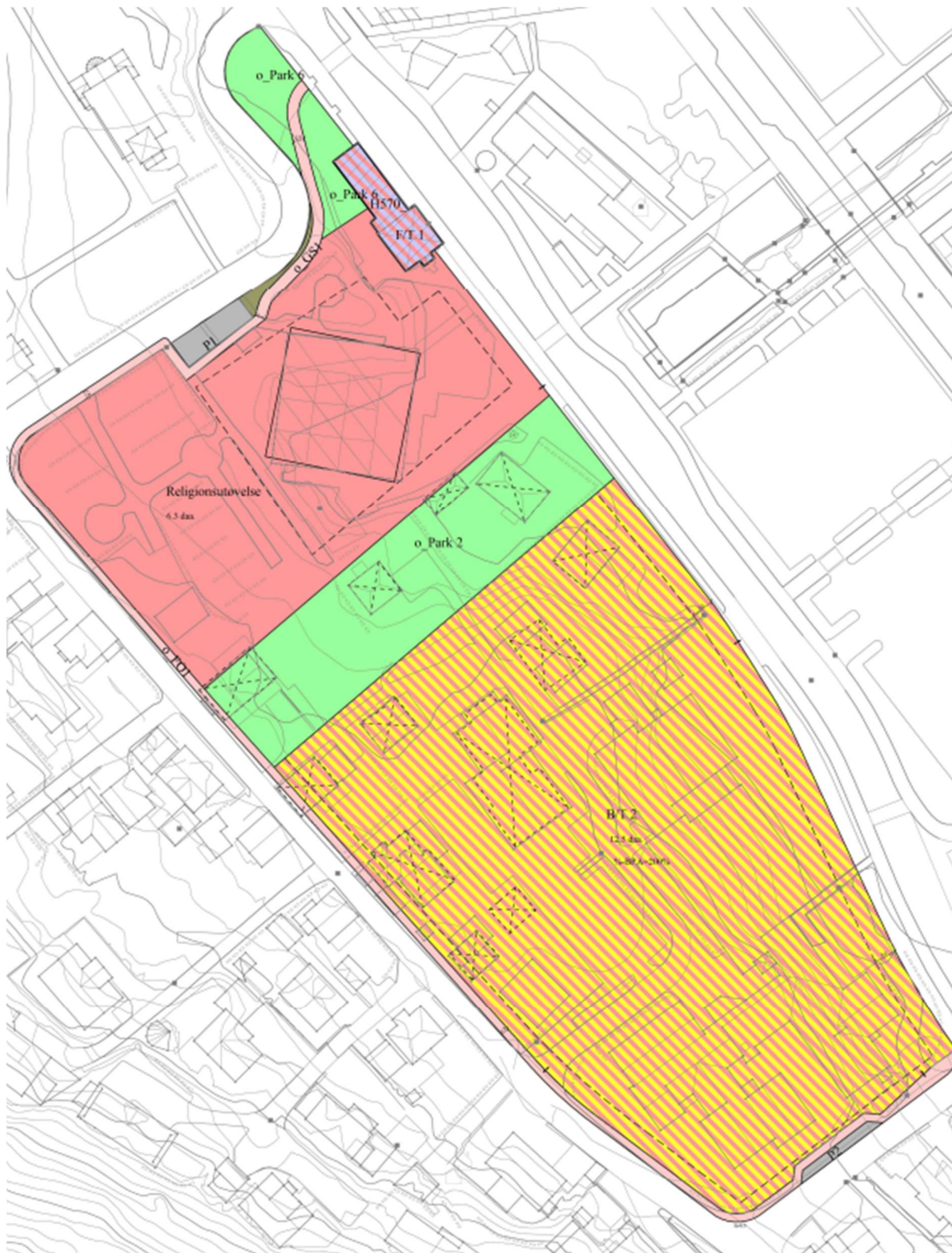
Etter at endringen ble sendt på høring, er planområdet som endres, utvidet til også å gjelde formålsområdene; religionsutøvelse (Ålgård kirke) og park 6. Dette er gjort for å kunne legge til rette for bygging av fortau langs Kyrkjeveien og for å kunne regulere inn en egen avkjørsel til kirken fra Ole Nielsens vei

The map illustrates a complex urban environment with several distinct zones and landmarks:

- Parks:** Labeled as Park 1, Park 2, Park 3, Park 4, Park 5, and Park 6, primarily in green.
- Religious Area:** A large red-shaded area labeled "Religionsutøvelse" (6.3 daa).
- Residential/Commercial Zones:** Yellow-shaded areas labeled B/T 3, B/T 4, and B/T 2, indicating mixed-use or business districts.
- Central Business District (CBD):** Orange-shaded areas labeled "Sentrumsformål 5" and "Sentrums".
- Streets:** Major roads include Kirkeveien, Torg, Ole Nilsens vei, and Turnebakk.
- Buildings:** Numerous individual building footprints are shown as black outlines, some with specific addresses or identifiers.
- Grid System:** A coordinate grid is superimposed over the entire map for spatial reference.

Formålet med felt B/T 3 og 4 i den gjeldende reguleringsplan er en utvidelse av Ålgård bo- og aktivitet senter (ÅBOAS). I § 5 finner vi at det skal utarbeides detaljregulering for blant annet Park 2. Park 2 ligger mellom kirka (Religionsutøvelse) og B/T 3 og 4. Det er i bestemmelsene § 6.6 lagt til rette for at det *skal* bygges garasjeanlegg med plass til *inntil* 300 biler under B/T 3 og 4. Tillat byggehøyde er i gjeldende plankart satt til kote 112,0. I bestemmelsenes §6.2 finner vi i tillegg vi at halve fasadelengden mot Ole Nielsens vei tillates oppført med byggehøyde på kote 115,0.

Beskrivelse av endringer i plankart og bestemmelser



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

I plankart:

Før høring:

- Interne byggegrenser mellom B/T 2, 3 og 4 er tatt bort
- Interne gangveier mellom B/T 2, 3 og 4 er tatt bort.
- Formålsområdene B/T 2, B/T 3 og B/T 4 er slått sammen til B/T 2.
- Angivelse av maksimum byggehøyde innenfor felt B/T 2 er fjernet fra plankartet, erstattes med bestemmelser.
- Omriss av eksisterende bygg – eksisterende ÅBOAS som inngår i planen er fjernet – omrisset betraktes som overflødig i og med at det er tegnet inn byggegrenser mot offentlige veier
- Gangvei mot Park 2 er tatt bort og inngår i parkarealet.
- Det er lagt til avkjøringspiler for adkomst til/fra Ole Nielsens vei, Turnbakken og Kyrkjeveien (alle er eksisterende avkjørsler)
- Påskrift maks byggehøyde er fjernet fra plankart. Erstattet med bestemmelser om byggehøyde.

Etter høring:

- Endret planområde er utvidet til også å gjelde formålsområdene; religionsutøvelse (Ålgård kirke) og park 6.
- Ny avkjørselpil fra kirkeeiendommen til Ole Nielsens vei (etter høring)
- Fortau er lagt inn langs Turnbakken og Kyrkjeveien frem til kirkens parkeringsplasser.
- Gangveg er lagt inn gjennom park 6 fra fortau i Ole Nielsens vei til kirkens parkeringsplasser i Kyrkjeveien
- Formålsgrense mot Kyrkjeveien og Turnbakken er tilpasset innmålte vegkanter. De eksisterende formålsgrensene er sannsynligvis hentet fra konstruert grunnkart som ikke har samme nøyaktighet som innmålt situasjon.

I bestemmelsene

Før høring:

- § 5 – krav til detaljregulering av Park 2 er tatt bort.
- § 6.2 – feltnavnene B/T 2, 3 og 4 er slått sammen til B/T 2
- § 6.2 – angivelse av maksimum antall etasjer fjernet og erstattet utelukkende med tillatt byggehøyde som er satt til kote 115,0 mot Ole Nielsens vei og kote 114,0 mot Kyrkjeveien.
- § 6.2 – bestemmelse som sier at det tillates 6 etasjer med maksimum byggehøyde på kote 115,0 for 50% av fasadelengden mot Ole Nielsens vei er strøket.
- § 6.2 – det er lagt til bestemmelse som gjør det mulig å overskride maks byggehøyde for heissjakt/ventilasjonsanlegg: Heissjakt/ventilasjonsbygg tillates oppført inntil 2,0 meter over tillatt byggehøyde, men skal være trukket inn minimum 3 meter fra fasade.
- § 6.2 - det er lagt til en bestemmelse om at det skal etableres torg i nordlig hjørne av B/T 2 mot Park 2 og Ole Nielsens vei.
- § 8.2 – det er lagt til bestemmelse om at det skal etableres turvei gjennom Park 2 som følger kravene til universell utforming.
- §14 – krav om jorddybde på 80/100 cm over parkeringsanlegg er endret til at det skal være tilstrekkelig jorddybde tilpasset vegetasjonstype.

Etter høring:

- § 6.7 – det er lagt til bestemmelse om at avkjørsel til kirken fra Ole Nielsens vei kun kan brukes av nyttekjøretøy
- § 7.1 - vegmyndighet er rettet fra Statens vegvesen til Rogaland fylkeskommune. Videre er det lagt til krav om at tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.
- § 8.2 – det er lagt til bestemmelse det tillates oppført trafostasjon innenfor park 2, men med minimumsavstand på 5 meter fra formålsgrænse mot Ole Nielsens vei

Konsekvenser av endringene

Byggegrenser

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

Byggehøyder

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

I endringsforslaget fjernes angivelse av maksimum byggehøyde i plankartet. Denne erstattes med bestemmelser felt B/T 2, der kote 115,0 settes som maksimum byggehøyde mot Ole Nielsens vei og maksimum byggehøyde mot Kyrkjeveien settes til kote 114,0. Det vil i tillegg tillates at heissjakt/ventilasjonsbygg kan oppføres inntil 2 meter høyere enn tillatt byggehøyde mot Ole Nielsens vei. Foreslått økning av tillatt byggehøyde fra kote 112 til kote 115,0 mot Ole Nielsens vei vil dermed ikke utgjøre en veldig stor endring reelt sett.

Boligene på sørsida av Kyrkjeveien har mønehøyde mellom kote 108,5 og 110. Gatenivået i Ole Nielsens vei har høyde som ligger mellom 94,0 og 95. Kyrkjeveien har ca høyde 102,0. Dette betyr at fasadeveggen mot Ole Nielsens vei vil bli ca 20 meter høy fra gatenivå. Mot Kyrkjeveien kan fasadeveggen bli opp mot 12 meter høy.

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

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

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

Solforhold

Økning av tillatt byggehøyde fra kote 112,0 til kote 114,0 vurderes ikke å påvirke solforholdene for naboer på sørvestsiden av Kyrkjeveien (gjenboere) og for park 2 i nevneverdig grad. Det vises til vedlagt sol- og skyggediagram som arkitekten i prosjektet har utarbeidet. I dette diagrammet er bygg i samsvar med gjeldende plan og helsehuset som nå planlegges, er sammenstilt. Forskjellene er minimale både for gjenboere og for park 2.

Sol på uteoppholdsarealer ved vårjevndøgn (21. mars) kl 15:00 er et gitt kvalitetskrav som må oppfylles iht. bestemmelser i kommune- og regionalplan. Sol- og skyggediagram viser at disse kravene er ivaretatt for alle gjenboere.

Estetikk

De strenge kravene til utforming og estetikk som vi finner i planens bestemmelser § 6.3 er fortsatt gjeldende. Skissene for det nye helsehuset viser at det er mye glass i fasade mot Ole Nielsens vei og hovedinngangen er vendt mot kirka og sentrum. Det er grunn til å tro at estetikken blir ivaretatt av arkitektene som kommunen har engasjert i prosjektet.

Bilparkering

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

Park og gangveier

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

Gangveiene mellom B/T 2, 3 og 4 er ikke omtalt spesifikt i bestemmelser eller i planbeskrivelsen for sentrumsplanen. Det antas at veiene er tegnet i plankartet for å kunne legge til rette for at beboere/skoleelever i området rundt helsekvartalet skulle kunne ta snarveier til/fra sentrum. Representanter fra tjenesteområde Helse og velferd har uttrykt at det ikke er ønskelig å bygge disse veiene. Det kan bli behov å skjerme beboere/brukere av helsehuset. Offentlig gangveier mellom byggene vil forhindre slik skjerming. Det vurderes at personer som beveger seg retning sentrum eller mot skolene, har tilstrekkelig med andre alternative ruter langs Ole Nielsens vei, gjennom Park 2 eller langs Kyrkjeveien.

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

Trafikksikkerhet

Barnetråkkregistreringene som ble utført i 2022, tyder på at det er en del gangtrafikk fra området Bærlandsnuten og Ånundskaret/Ånundlia og videre mot Ålgård skole/Veveriet langs Kyrkjeveien. I høringsperioden for endringen av plan, har kommunen ved fagansvarlig for vei- og trafikksikkerhet sammen med arealbruksavdelingen, kommet frem til at det er fornuftig å legge til rette for bygging av fortau langs Kyrkjeveien og Turnbakken. Statens vegvesen hadde dessuten faglig råd om å legge til rette for fortau her. Fortauet var ikke vist i plankartet som var vedlagt høringsdokumentene. Vurderingen er gjort på grunnlag av barnetråkkregistreringene og på grunnlag av medvirkning/registreringer gjort i forbindelse med utarbeidelse av trafikksikkerhetsplan for 2021-2025

Kommunen har allerede fått midler fra fylkestrafikksikkerhetsutvalget til etablering av gangvei gjennom park 6 og fortau mellom kirkegården og Kyrkjeveien, frem til krysset mot Kyrkjebakken/Hogstadbakken. Det er gitt byggetillatelse for fortau og gangvei. Gangveien gjennom park 6 er allerede påbegynt. Fortau videre mot sør langs Kyrkjeveien og ned

Turnbakken er en naturlig videreføring av det påbegynte fortauet. Fortauet vil ha verdi både for beboere, skoleelever og for beboere/brukere/ansatte i det nye helsehuset.

Trafikk/avkjørsel

Ifølge bestemmelsene til gjeldende plan skal avkjørsler for det enkelte byggeområdet avklares i detaljregulering. Det er ikke krav om detaljregulering av B/T 2-4 (helsekvartalet). Det legges i planen opp til en utvidelse av eksisterende adkomst fra Ole Nielsens vei. Denne og de andre avkjørslene, vises med avkjørselspil i nytt plankart.

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

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



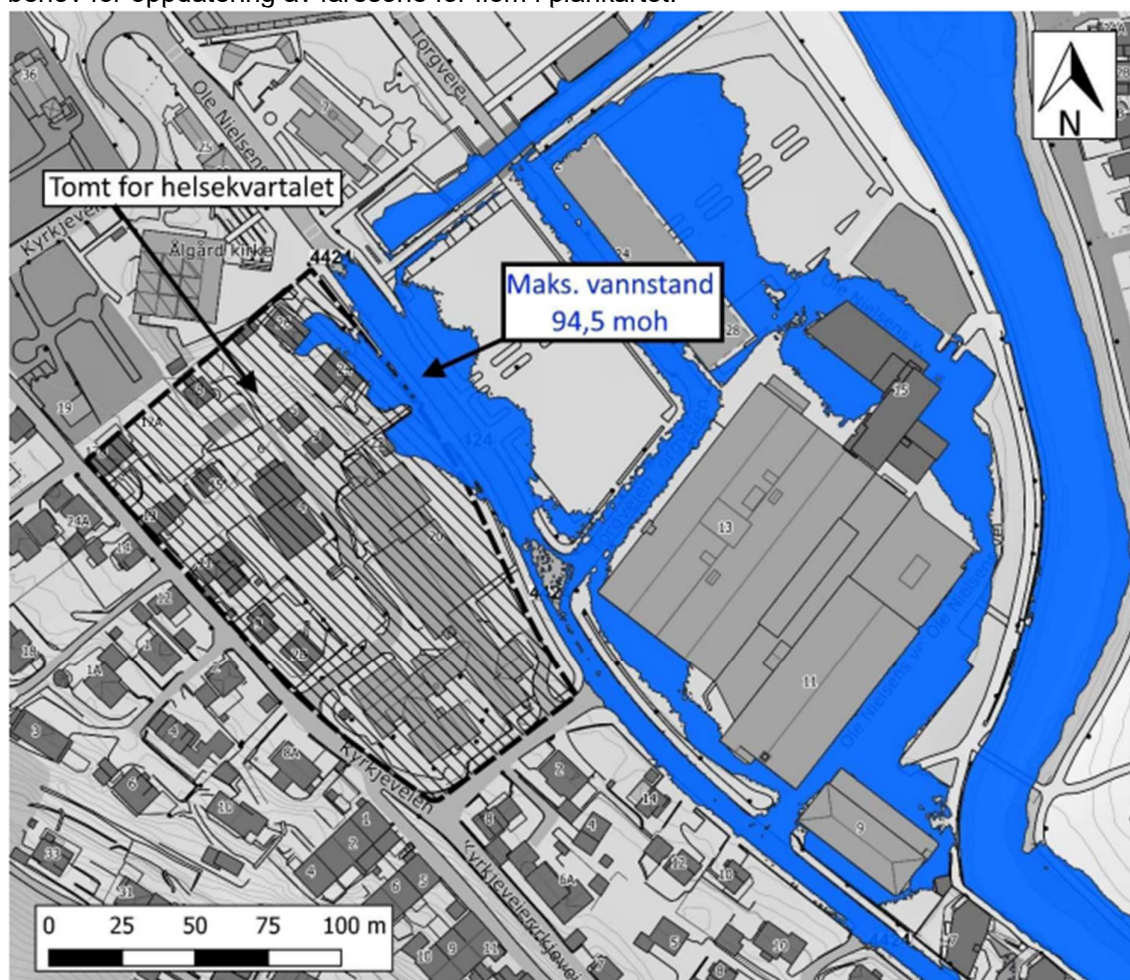
Figur 3: Adkomst for varelevering til kirkens underetasje vist med blått

Som følge av utbyggingen av helsekvartalet vil dagens adkomst falle bort. I høringsperioden for reguleringsendringen ble det i møte mellom kommunen og representanter fra Gjesdal kirkelige fellesråd, konkludert med at kirken har behov for kjøreadkomst fra Ole Nielsens vei til kirkens underetasje. Dagens adkomst via ÅBOAS avkjørsel blir brukt for renovasjon, varelevering, service og vedlikehold. Det antas at avkjørselen blir brukt 1-3 ganger hver dag. Kirkens representanter påpekte i dessuten i møtet at avkjørselen blir brukt ved handicap-transport. Kommunen påpekte i den forbindelse at det finnes handicap-parkering (HC) i Kyrkjeveien (P1). Dersom i disse plassene ikke velegnet for HC-parkering, må det gjøres et forsøk på å få utbedre disse for eksempel i forbindelse med etableringen av fortauet i Kyrkjeveien.

Nye ROS-vurderinger

Flomfare

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



Figur 4: Utsnitt flomsonekart 1000-årsflom Ålgård sentrum

Overvann

Prosjekt AS har i forbindelse med planleggingen av helsehuset utarbeidet en VA-rammeplan som omtaler håndtering av overvann. Overvann fra høyereliggende områder ovenfor B/T 2 kan ledes langs fortau og ned park 2.

Brann

Norconsult AS har utarbeidet en foreløpig brannteknisk situasjonsplan og branntegninger for alle etasjene i det nye helsehuset. Situasjonsplanen viser tilgang til slukkevann og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy/brannbiler.

Støy

Norconsult AS har utarbeidet støyrapport for nytt helsehus. Rapporten vil kunne bidra til at kravene i støyveileder T-1442 blir ivaretatt.

Uteareal

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

Blågrønn faktor

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

Oppsummering

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