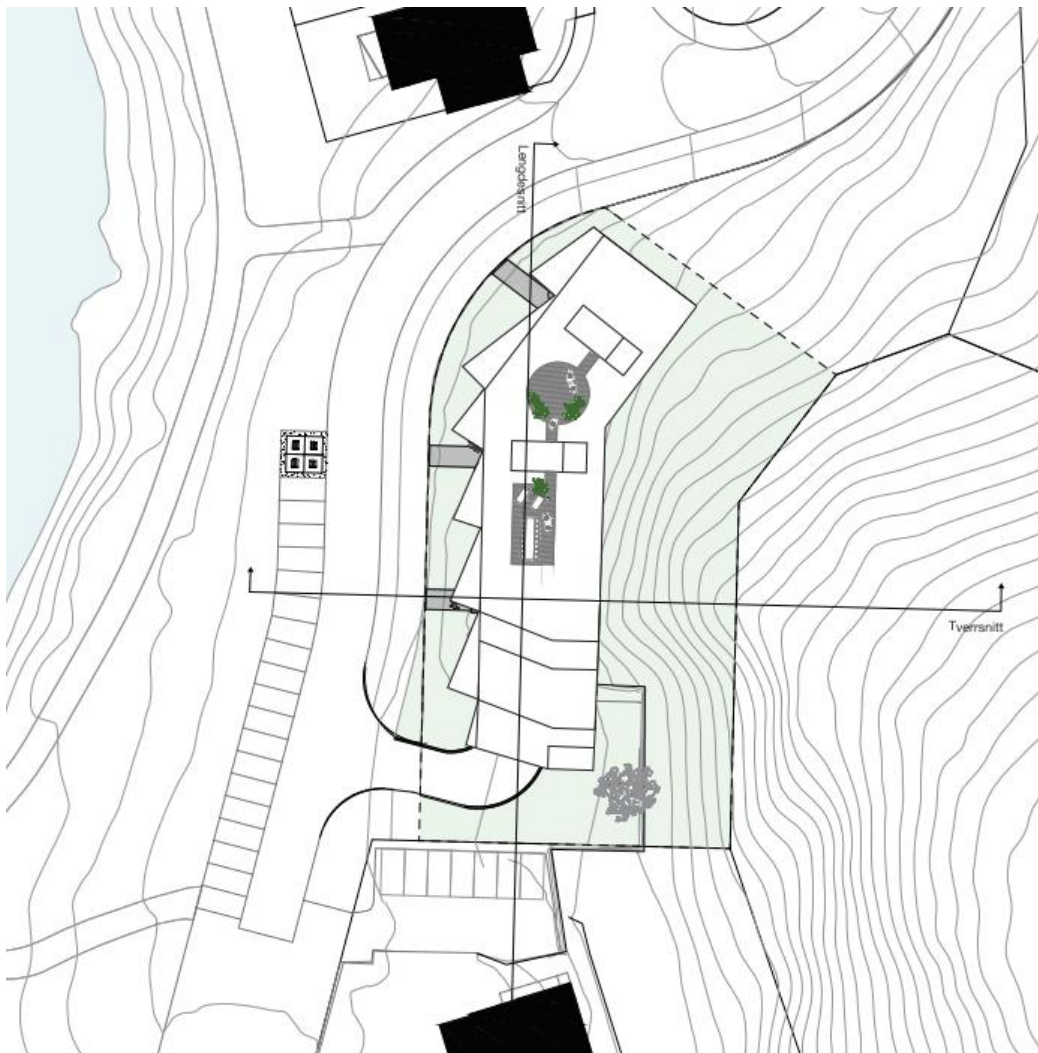

RAPPORT

Reguleringsendring av plan for del av Gnr. 7 bnr. 1 og 273
PlanID: 20060002
Gjesdal kommune



Kunde: Bruhammeren AS

Prosjekt: Regulering Bruhammeren - B5

Prosjektnummer: 10223757

Dato: 22.11.21

Rev.: 1

Sammendrag:

Det søkes om reguleringsendring av plan 20060002, plan for del av gnr. 7 bnr. 273, i Gjesdal kommune. Hovedformålet med endringen er å legge til rette for en slankere og høyere bygningskropp som gir bedre lysforhold i boligene og samtidig er bedre tilpasset eksisterende kolle i øst. Endringen medfører endringer i plankart og bestemmelser:

<p>I plankart:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Endre byggegrense. - Justeringer av adkomstvei og g/s-vei. - Legge til rette for renovasjon. - Justering av parkeringsplasser. - Sikre maks byggehøyder. 	<p>I bestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Endring i krav til bebyggelsesplan. - Krav om privat uteoppholdsareal. - Krav om maks BRA. - Høyde på tekniske installasjoner endres. Det tillates rekkverk. - Redusere krav til parkering og plassering. - Bestemmelser om utforming av parkeringskjeller.
---	--

Endringsforslaget medfører endring i adkomst, parkering og solforhold. Viktige plantema slik som barn og unges interesser, naturmangfold og uteoppholdsarealer blir ikke vesentlig påvirket av reguleringsendringen. Endringen er også i tråd med hoveddrammene i gjeldende plan.

Rapporteringsstatus:

- Endelig
 Oversendelse for kommentar
 Utkast

<p>Utarbeidet av: Helene Østmoe</p>	<p>Sign.: HØ</p>
<p>Kontrollert av: Lene Bjørnø</p>	<p>Sign.: LB</p>
<p>Prosjektleder: Helene Østmoe</p>	<p>Prosjekteier: Lene Bjørnø</p>

Revisjonshistorikk:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
2	22.11.21	Justering av reguleringsendring	HØ	LB
1	01.11.21	Mindre justeringer	HØ	
0	22.10.21	Reguleringsendring	HØ	LB

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	4
1.1	Saken gjelder	4
2	Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål	4
3	Endringer i plankart og bestemmelsene	5
3.1	Plankart	5
3.2	Bestemmelser	5
4	Beskrivelse av reguleringsendringen	6
4.1	Utforming og høyder	6
4.2	Grad av utnytting	7
4.3	Trafikkløsning	7
4.4	Uteoppholdsareal (felles og privat)	8
4.5	Renovasjon	9
4.6	Krav om bebyggelsesplan	9
5	Konsekvenser av endringsforslagene	10
5.1	Endring i utnyttelse	10
5.2	Solforhold	10
5.3	Felles og privat uteoppholdsareal	11
5.4	Barn og unges interesser	11
5.5	Biologisk mangfold	11
5.6	Kulturminner og kulturmiljø	12
5.7	Trafikkforhold /parkering	12
5.8	Støy	12

Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Illustrasjonshefte av felt B5.
4. Renovasjonsteknisk plan

1 Bakgrunn

Sweco Norge AS har på vegne av Bruhammeren AS utarbeidet reguleringsendring for plan for del av gnr. 7 bnr. 1 og 273, Ålgård. PlanID 20060002. Reguleringsendringen gjelder endring av felt B5, et område regulert til boligformål, og tilgrensende områder.

1.1 Saken gjelder

Det søkes om mindre tilpasning av reguleringsplan 20060002. Hovedformålet med endringen er å legge til rette for en samlere og høyere bygningskropp som legger til rette for mer lys inn i boligene og samtidig er bedre tilpasset eksisterende kolle i øst. I tillegg gjøres det noen justeringer i området rundt felt B5.

2 Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål

Gjeldende plan for området er plan for del av gnr. 7 bnr. 1 og 273, Ålgård. PlanID 20060002. Planen ble vedtatt i 2006.



Planforslaget legger i hovedsak til rette for boligformål innenfor området, men det er også lagt til rette for barnehage, forretning, kontor og industri. Innenfor området tillates det etablert 285 boenheter. Det er lagt til rette for en variasjon av boligtyper som f.eks. eneboliger, rekkehus og leiligheter (Kilde: planbeskrivelse gjeldende plan).

Illustrasjonen til venstre viser utsnitt av gjeldende plan for området. Området hvor det foreslås endringer er merket med rød ring og er ikke opparbeidet iht. plan.

Regulert barnehage og de to bolig-rekkene langs Figgjoelven er opparbeidet.

Figur 2-1 Utklipp fra plankartet fra PlanID 20060002. Planforslaget ble vedtatt i 2006. Området for reguleringsendring er merket i utsnittet.

3 Endringer i plankart og bestemmelsene

3.1 Plankart

Det foreslås følgende endringer i plankart:

- Byggegrenser er justert.
- Mindre justeringer av adkomstvei og tilgrensende gang- og sykkelvei G6.
- Renovasjonsløsning for felt B5 på vestsiden av Bruhammeren.
- Parkeringsplassene på bakken innenfor felt B5 er flyttet til vestsiden av Bruhammeren og erstatter noen av eksisterende parkeringsplasser.
- Endre fra 50 % BYA til maks 950 m² BYA, for å sikre samme størrelsen på fotavtrykk som gjeldende plan.
- Maks kotehøyder er angitt på plankart istedenfor i bestemmelsene. Maks byggehøyder innenfor felt B5 foreslås endret fra + 117 (5 etasjer) til + 120 (6 etasjer). Mot sør er det stilt krav om maks kotehøyde + 114 (4 etasjer).

3.2 Bestemmelser

Det foreslås følgende endringer i bestemmelsene:

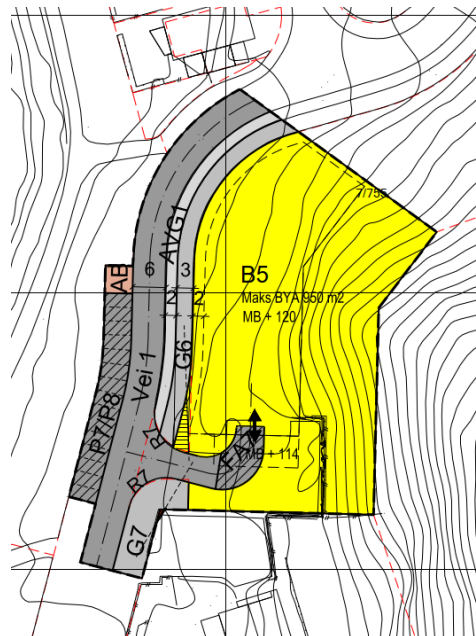
- § 2 Det foreslås å ta ut krav om bebyggelsesplan for felt B5.
- § 2 Ute- og oppholdsareal. Det foreslås å presisere at det skal etableres 7 m² privat uteoppholdsareal per boenhet innenfor felt B5 for å tilfredsstille krav til uteoppholdsareal i tråd med gjeldende plan.
- § 3 Maks byggehøyde låses i plankart istedenfor i bestemmelsene. Det stilles krav om maks BRA på 4 750 m², tilsvarende utnyttelse som gjeldende plan indirekte legger til rette for.
- § 3 Tekniske installasjoner. I gjeldende plan tillater at mindre deler av bebyggelsen kan overstige de angitte byggehøyder med inntil 2 meter når det er nødvendig for trapp, heis eller teknisk anlegg. I revidert planforslag legges det til rette for heis i forbindelse med takterrasse, byggehøyden økes dermed for tekniske installasjoner fra 2 til 4 meter. Det tillates også rekkverk på takterrasser over angitte byggehøyder.
- § 3 Parkering. Antall parkeringsplasser endres fra at det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplass per boenhet innenfor felt B5 til at det skal etableres 1 parkeringsplass per boenhet og 15 prosent gjesteparkingsplasser per boenhet. Det er i tillegg gjort noen presiseringer av plasseringen av parkeringsplassene tilknyttet felt B5. Det tillates at topp dekke til parkeringskjeller kan etableres maks 0,5 meter over laveste punkt på tilgrensende gang- og sykkelvei. Parkeringskjelleren kan etableres utenfor byggegrensen, mot nord kan den etableres i formålsgrensen og mot vest må det sikres 0,5 meter avstand til g/s-vei dersom parkeringskjelleren etableres over terreng. Dersom parkeringskjelleren etableres under terreng, kan den etableres i formålsgrensen i vest. Mot øst og sør må parkeringskjelleren ligge innenfor byggegrensen.
- § 8 Felles avkjørsel. Det er gjort noen justeringer av nummereringen av felles avkjørsler slik at disse stemmer overens med plankartet.

4 Beskrivelse av reguleringsendringen

Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for en slankere og høyere bygningskropp som gir bedre lysforhold i boligene og samtidig er bedre tilpasset kollen i øst. Reguleringsendringen omhandler felt B5 og tilgrensende områder. Illustrasjonene nedenfor viser gjeldende plan til venstre og forslag til endret planforslag til høyre.



Figur 4-1 Illustrasjon av gjeldende regulering (utsnitt)



Figur 4-2 Utsnitt av forslag til endret regulering.

4.1 Utforming og høyder

I gjeldende plan er det lagt til rette for en boligblokk i 5 etasjer med maks byggehøyde på 117 m. I revidert prosjekt legges det til rette for en boligblokk i 6 etasjer med maks byggehøyde på 120 meter. Mot sør er det stilt krav om at deler av bebyggelsen skal være maks 4 etasjer med byggehøyde på maks 114 meter. Det legges i tillegg til rette for at tekniske installasjoner kan være 4 meter istedenfor 2 meter for å sikre tilgang med heis til takterrasse. Eksisterende kolle sørøst for boligblokken har høyeste punkt på ca. kote 130, og er i tillegg dekket av eldre, høyre trær.



Figur 4-3 Lengde snitt (Kilde: illustrasjonshefte). I planforslaget er det sikret fire etasjer mot barnehage og at resterende del av bygget kan være 6 etasjer.

Byggegrensen er endret for å redusere inngrep i eksisterende kolle øst for bygget. Byggegrensen er trukket nærmere gang- og sykkelveien. I gjeldende plan var det minimum 6,5 meter mellom bygg og gang- og sykkelvei. I revidert planforslag er det sikret minimum 2 meter byggegrense mot gang- og sykkelveien. Byggegrensen er utvidet 8,4 meter mot sør i forhold til gjeldende plan, det er stilt krav om at deler av dette arealet skal ha maks 4 etasjer.

4.2 Grad av utnyttning

Gjeldende plan stiller krav om maks BYA på 50 % av delfeltet. Det tilsvarer et fotavtrykk på maks 950 m². Dersom boligblokken bygges i 5 etasjer tilsvarer dette maks BRA på ca. 4 750 m². Dette utgjør en utnyttelse på 250 %-BRA innenfor felt B5, dersom tomtearealet er 1,9 daa.

I revidert prosjekt er det beholdt samme fotavtrykket som gjeldende plan og det er stilt krav om maks BRA på 4 750 m². Det legges dermed ikke til rette for endring av utnyttelsen innenfor feltet.

Gjeldende plan stiller ikke krav til antall boenheter innenfor felt B5, men reguleringsplanen stiller krav til maks antall boenheter innenfor felt B5 – B12. I bestemmelsene legges det opp til at antall boenheter kan vurderes på ny i forbindelse med detaljering av områdene. I illustrasjonsplanen til gjeldende plan var det skissert 20 boenheter innenfor felt B5. I skisseforslaget som er vedlagt saken er det foreslått en boligblokk med maks 34 boenheter. Reguleringsendringen legger ikke til rette for en økning av antall boenheter innenfor felt B5 – B12.

4.3 Trafikkløsning

Løsning for gående og syklende

Gående og syklende til planområdet har i dag adkomst fra Bruhammeren. Bruhammeren er opparbeidet med fortau langs deler av vestsiden og gang- og sykkelvei på østsiden. Det er gangbro over Figjoelva til Ålgård sentrum. Det gjøres en mindre justeringer av fortauet ved adkomsten inn til felt B5, for å tilpasse løsningen ny adkomst. Endringen har ikke betydning for gående og syklende i området.

Løsning for kjørende

Som følge av justeringer på plassering av boligblokken er det gjort mindre justeringer på adkomsten. Endringen har ikke betydning for kjørende i området.

Parkering

I gjeldende plan er det lagt til rette for 1,5 parkeringsplass per bolig. I reguleringsendringen foreslås det å redusere parkeringsdekningen i tråd med krav i områdereguleringsplan for Ålgård sentrum, siden felt B5 grenser mot sentrum. Det stilles dermed krav om 1 parkeringsplass per boenhet og 15 % gjesteparkeringsplasser. For sykkel er det i skisseforslaget tenkt minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenheter. Krav til sykkelparkering er ikke fastsatt i bestemmelsene.

Gjeldende plan legger til rette for parkering i parkeringskjeller under bebyggelsen. Dette videreføres i forslag til endret planforslag, men det legges i tillegg til rette for 9 parkeringsplasser langs vestsiden av Bruhammeren for boliger innenfor felt B5. I tillegg legges det til rette for 6 gjesteparkeringsplasser langs vestsiden av Bruhammeren, tilknyttet delfeltet.

Det er stilt krav om at topp dekke på parkeringskjeller kan etableres maks 0,5 meter over laveste punkt på tilgrensende gang- og sykkelvei.

4.4 Uteoppholdsareal (felles og privat)

Gjeldende plan stiller krav om minimum 40 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Alle bilfrie, ubebygde arealer innenfor byggeområdene, arealer til felt L1-L5, F3, interne gangveier, private balkonger og takterrasser kan medregnes. Regionalplanen stiller krav om minimum 30 m² felles uteoppholdsareal (ikke inkludert privat uteoppholdsareal).

I gjeldende plan for Bruhammeren det regulert totalt 9,5 daa til lek (L1-L5), F3 og felles grøntareal (arealene som er illustrert med lysegrønt på illustrasjonen nedenfor). Gjeldende plan legger til rette for 285 boenheter. Det er dermed lagt til rette for ca. 33 m² felles uteoppholdsareal per bolig innenfor hele planområdet. I tillegg til privat uteoppholdsareal per boenhet og friområder langs Figgjoelva og øst for felt B5.



Figur 4-4 Illustrasjon som viser regulerte lekeområder og felles grøntarealer i gjeldende plan (skravert grønt). Friområder er illustrert med grønt. Felt B5 som inngår i reguleringsendringen er markert med rød sirkel.

For å oppfylle kravet i gjeldende plan i forhold til uteoppholdsareal er det innenfor B5 stilt krav om 7 m² til privat uteoppholdsareal per bolig i tillegg til 33 m² felles uteoppholdsareal som allerede er regulert innenfor planområdet.

4.5 Renovasjon

Renovasjon er foreslått på vestsiden av Bruhammeren, innenfor areal som er opparbeidet til parkering i dag. Det er lagt til rette for fire nedgravde fraksjoner. Adkomst inn til felt B5 er utformet iht. krav for kommunal snuhammer for å sikre snuplass for renovasjonsbil.

4.6 Krav om bebyggelsesplan

Plan 2006 002 ble vedtatt i 2006. Deler av planområdet langs Figgjoelva, nord for Bruhammeren, er ferdig utbygd, men enkelte av områdene er ikke bygd ut ennå. Boligområdene sør og øst for adkomstveien, Bruhammeren, felt B5 – B10 er ikke påbegynt. Felt B5 ligger i ytterkanten av området hvor tilgrensende delfelt er utbygd. Reguleringsplanen er detaljert med byggegrenser, maks høyde og BYA, parkering og krav til samlet antall boliger for felt B5 – B12 m.m. I § 2 i bestemmelsene stilles det følgende krav:

«For byggeområdene B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis. Denne skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil og fotgjengerovergang, dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, forslag til materialbruk og formspråk».

Plan- og bygningsloven er i etterkant av at planen ble vedtatt endret slik at planer hvor det tidligere var krav om bebyggelsesplan har fått krav om detaljplan. I dette tilfellet er gjeldende plan veldig detaljert for felt B5. På bakgrunn av dette foreslås det at krav om bebyggelsesplan tas ut fra bestemmelsene for felt B5.

5 Konsekvenser av endringsforslagene

5.1 Endring i utnyttelse

Planforslaget sikrer størrelse på fotavtrykk og maks BRA. Det legges dermed ikke opp til noen endring av utnyttelsen innenfor området. I gjeldende plan er utnyttelsen på ca. maks 250 % BRA. Regionalplanen anbefaler en utnyttelse på mellom 70 – 200 %-BRA, i dette området. Delfeltet tilhører en større utbygging som består av rekkehus og boligblokker samt grønnstruktur. Utnyttelsen totalt sett innenfor planområdet er dermed lavere enn for felt B5 isolert sett.

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for at det kan etableres 187 boenheter innenfor B5 – B12. I bestemmelsene til gjeldende plan åpnes det opp for at antall enheter kan vurderes ved detaljering av planforslaget. Ved å legge til rette for flere boenheter enn skissert i gjeldende plan innenfor felt B5 medfører det en reduksjon i antall boenheter innenfor felt B6- B12. Ved detaljregulering av felt B6 – B12 gjøres det en ny vurdering av antall boenheter iht. bestemmelsene i gjeldende plan.

5.2 Solforhold

I gjeldende plan legges det til rette for maks 5 etasjer og tekniske installasjoner med 2 meter høyde. Endringsforslaget legger til rette for maks 6 etasjer og tekniske installasjoner med 4 meter høyder. Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyser som er vedlagt saken for å vurdere konsekvensene av endrede byggehøyder.

Illustrasjonene nedenfor viser solforholdene 21 mars kl. 15. Som det fremgår av illustrasjonene nedenfor medfører endret planforslag at skyggen i større grad skyggelegger veiareal istedenfor lekeområdet nord for delfeltet på nevnte tidspunkt. Begge forslagene skyggelegger lekeområdet nord for delfeltet.

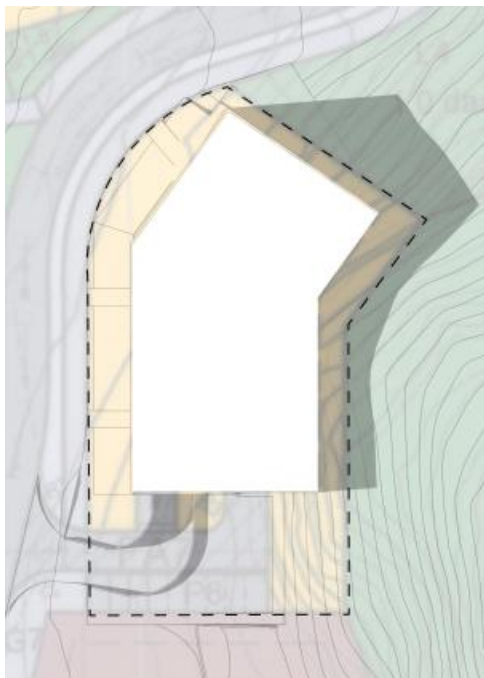


Figur 5-1 Sol- og skyggeanalyse 21. mars kl. 15. Gjeldende plan.



Figur 5-2 Sol- og skyggeanalyse 21. mars kl. 15. Forslag til endret planforslag.

Illustrasjonene nedenfor viser solforholdene 21 juni kl. 18 (høyre). Som det fremgår av illustrasjonene nedenfor, medfører endret planforslag noe mer skygge mot nordøst, på regulert lekeområde, i forhold til gjeldende plan.



Figur 5-3 Sol- og skyggeanalyse 21. juni kl. 18. Gjeldende plan



Figur 5-4 Sol- og skyggeanalyse 21. juni kl. 18. Forslag til endret planforslag.

5.3 Felles og privat uteoppholdsareal

For å oppfylle kravet i gjeldende plan i forhold til uteoppholdsareal er det innenfor B5 stilt krav om 7 m² til privat uteoppholdsareal per bolig i tillegg til 33 m² felles uteoppholdsareal som allerede er regulert innenfor planområdet. På denne måten oppfylles krav til felles uteoppholdsareal i tråd med gjeldende regionalplan, samt at krav til uteoppholdsareal i planforslaget oppfylles.

Det gjøres ikke endringer i plankart på arealer regulert til felles grønt.

5.4 Barn og unges interesser

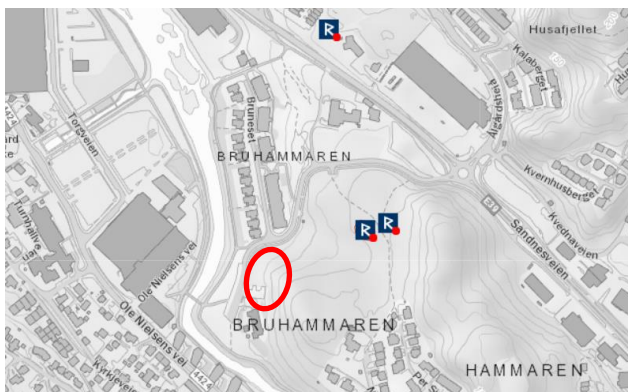
Forslag til endret planforslag medfører at solforholdene på lekeområdet nord for felt B5 blir noe bedre 21. mars kl. 15 og noe forringet 21. juni kl. 18. Som beskrevet i kap 4.3 oppfylles krav i gjeldende plan og regionalplanen i forhold til felles uteoppholdsareal for felt B5.

5.5 Biologisk mangfold

Det er registrert elvemusling i Figgjovassdraget vest for planområdet i 2009. I tillegg ble det funnet to asketrær langs Figgjovassdraget. I området rundt planområdet er det også registrert sandsvale, bergirisk, sivspurv, gulspurv, fiskemåke, stær og kornkråke (Kilde: temakart-rogaland). Forslaget til reguleringsendring medfører ikke endringer i konsekvens for biologisk mangfold.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor området som foreslås endret. Forslag til reguleringsendring har dermed ikke konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.



Øst for tiltaksområdet er det registrert to kulturminner.

ID 97138 – Gravfeltet.

ID 97132-1, Gravminne.

Begge kulturminnene ligger på et høydedrag. Det ble gjort registrering i forbindelse med detaljregulering av området i 2006.

Figur 5-5 Utsnitt fra Askeladden (datert 20.07.21). Området hvor det foreslås endring er markert med rød sirkel.

5.7 Trafikkforhold /parkering

Forslag til endret planforslag medfører ikke betydelig endring for gående, syklende og kjørende i forhold til kjøremønster. Planforslaget medfører noe redusert biltrafikk som følge av at parkeringsdekningen for felt B5 reduseres fra 1,5 parkeringsplasser per boenhet til 1 parkeringsplass per boenhet og 15 prosent gjesteparkeringss plasser.

Forslag til endret planforslag medfører at 17 parkeringsplasser langs Bruhammeren omdisponeres fra offentlige parkeringsplasser til formål tilhørende felt B5. To av parkeringsplassene benyttes til renovasjonsløsning, 9 parkeringsplasser til privat parkering for boenheter tilhørende felt B5 og 6 parkeringsplasser til felles gjesteparkeringss plasser.

5.8 Støy

Det ble utarbeidet støyvurdering i forbindelse med detaljplan for området. Felt B5 ligger nesten i enden av blindvei (Bruhammeren), det er dermed ikke behov for støytiltak. I gjeldende plan er det regulert inn støytiltak for bebyggelsen som grenser mot E39.