

PLANBESKRIVELSE for PlanID: 2019 06

Detaljregulering for del av Per Sivles vei og Nilsabakken

Gjesdal kommune

Datert: 11.06.2020

Rev: 08.01.2020




prosjekttil

Innholdsfortegnelse

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	5
2.1	Hensikten med planen	5
2.2	Forslagstiller og plankonsulent	5
2.3	Krav om konsekvensutredning	5
3	PLANPROSESSEN	6
3.1	Medvirkningsprosess	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1	Nasjonale retningslinjer	7
4.2	Regionale planer og føringer	7
4.3	Kommuneplan for Gjesdal 2019 - 2030	8
4.4	Gjeldende reguleringsplaner for og i nærheten av planområdet	10
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	11
5.1	Beliggenhet	11
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
5.3	Stedets karakter	13
5.4	Landskap	13
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	14
5.6	Naturverdier	14
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	15
5.8	Landbruk	15
5.9	Trafikkforhold	15
5.10	Barns interesser	16
5.11	Sosial infrastruktur	16
5.12	Universell tilgjengelighet	17
5.13	Teknisk infrastruktur	17
5.14	Grunnforhold	17
5.15	Støyforhold – dagens situasjon	17
5.16	Luftforurensing	17
5.17	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	17
5.18	Næring	17
5.19	Analyser/utredninger	18
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	19
6.1	Planlagt arealbruk	19
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	19
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	22
6.4	Bomiljø/bokvalitet	24

6.5	Parkering.....	25
6.6	Tilknytning til infrastruktur.....	25
6.7	Planlagte offentlige anlegg.....	26
6.8	Miljøoppfølging.....	26
6.9	Universell utforming.....	26
6.10	Uteoppholdsareal.....	26
6.11	Landbruksfaglige vurderinger/naturmangfold.....	28
6.12	Kollektivtilbud.....	28
6.13	Kulturminner.....	28
6.14	Sosial infrastruktur.....	28
6.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	29
6.16	Plan for avfallshenting.....	29
6.17	Trinnvis utbygging.....	29
6.18	Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	29
6.19	Rekkefølgebestemmelser.....	30
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	32
7.1	Overordnede planer.....	32
7.2	Landskap.....	32
7.3	Stedets karakter.....	32
7.4	Byform og estetikk.....	32
7.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	32
7.6	Forholdet til naturmangfold.....	32
7.7	Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk.....	33
7.8	Uteområder.....	33
7.9	Trafikkforhold.....	33
7.10	Barns interesser.....	33
7.11	Sosial infrastruktur.....	33
7.12	Universell tilgjengelighet.....	33
7.13	Energibehov – energiforbruk.....	33
7.14	ROS.....	33
7.15	Teknisk infrastruktur.....	34
7.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	34
7.17	Konsekvenser for næringsinteresser.....	34
7.18	Interessemotsetninger.....	34
7.19	Avveining av virkninger.....	34

1 SAMMENDRAG

Planens hovedhensikt er å legge til rette for fortetting i området, i form av leiligheter og rekkehus, samt en enebolig. Det reguleres inn 24 boenheter med tilhørende atkomstvei, uteoppholdsarealer og sandlekeplass. Planen forutsetter at 4 eneboliger rives. Det ligger i tillegg en lavblokk med 9 boenheter innen planområdet som bevarer i planen. Rettedalen reguleres i tråd med fylkeskommunens merknader.

Planforslaget følger opp statlig planretningslinje for samordnet areal og transportplanlegging ved å legge opp til fortetting nært kommunesenter og kollektivtrasé.

Planforslaget legger opp til boliger som er godt tilpasset omkringliggende terreng, og sikrer gode uteoppholdsarealer med gode solforhold.

Landbruksinteresser blir ikke berørt av planen.

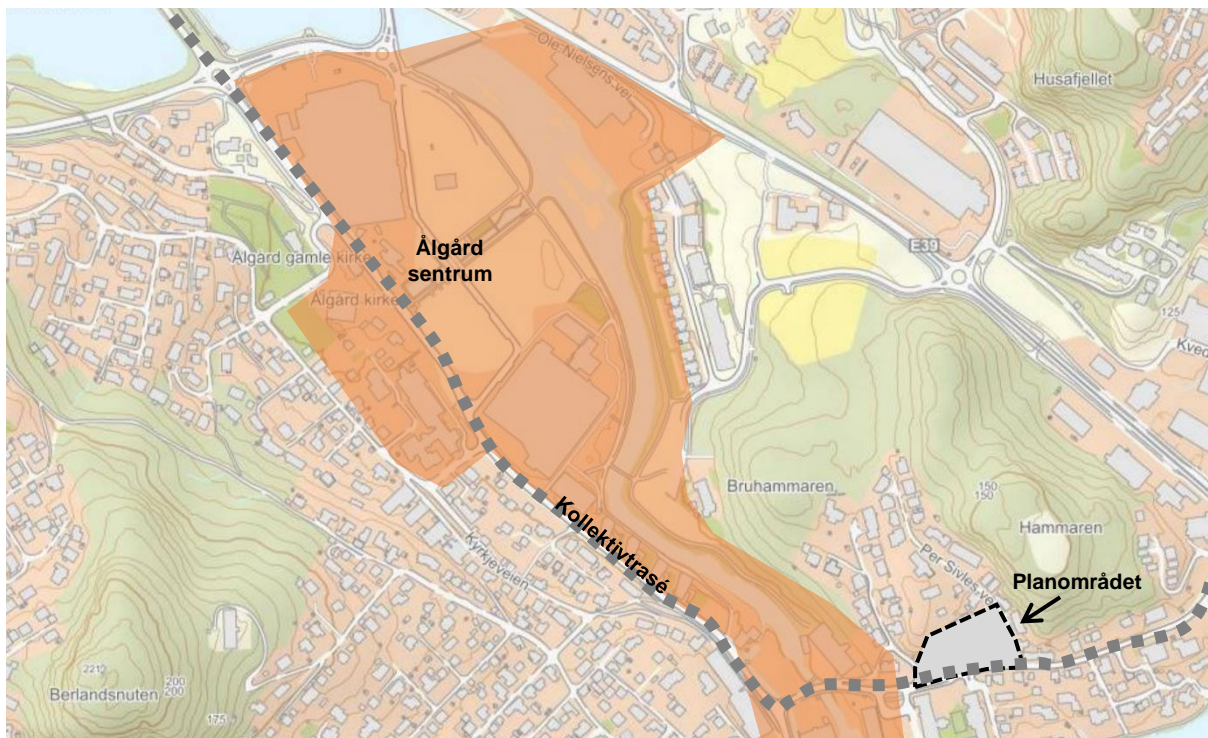
Planforslaget legger til rette for barn og unge gjennom private og felles utearealer, opparbeidelse av lekeplass med god tilgjengelighet og praktiske løsninger.

Forhold som gjelder risiko og sårbarhet, forurensing og støy ivaretas gjennom planleggingen, og planforslaget anses i sum å ha få negative-, og flere positive konsekvenser.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting på eiendommene i Per Sivles vei 2 og 8, Rettedalen 8 og Nilsabakken 1. Planforslaget legger opp til etablering av 24 boenheter i form av rekkehus, leiligheter og en enebolig med tilhørende uteoppholdsarealer, parkering og atkomst. Planforslaget sikrer også opparbeidelse av en sandlekeplass.



Figur 1 – Planområdets beliggenhet på Ålgård

Planområdet ligger på Ålgård i Gjesdal, i et område preget av sentrums- og eneboligbebyggelse. Langs sørøstlig plangrense går Rettedalen, som er kollektivtrasé for buss mot Sandnes. Det er ca. 50 meter til den gamle delen av Ålgård sentrum, og ca. 12 km til Sandnes sentrum.

2.2 Forslagstiller og plankonsulent

Forslagstiller: Sivle AS, Industriveien 9A, 4330 Ålgård

LTAase Eiendomsutvikling AS, Berlandstien 3A, 4330 Ålgård

Plankonsulent: Prosjektil Areal AS, Bjødnabeen 4, 4031 Stavanger

2.3 Krav om konsekvensutredning

I oppstartsmøtet for igangsetting av planarbeid fremkom ingen forhold som krever at planen må konsekvensutredes etter plan- og bygningsloven § 4-2, eller forskrift om konsekvensutredninger. Planen er derfor ikke konsekvensutredet.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess

3.1.1 Oppstartmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 04.12.2019. Det ble diskutert forhold til nærliggende kulturmiljø, planavgrensning, framkommelighet og mulige løsninger for renovasjon, samt krav til videre planmaterieil.

3.1.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble annonsert på kommunens hjemmeside og i Gjesdalbuen den 16.01.20, samt varslet med brev til grunneiere, berørte naboer/gjenboere og berørte myndigheter. Fristen til å komme med innspill ble satt til 13.02.20.

3.1.3 Innkomne merknader

Det kom inn totalt 10 merknader, inkludert tre som kom inn etter fristen. Alle merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. De er også i sin helhet lagt ved planen.

Følgende instanser og private grunneiere har inngitt merknader:

1. Rogaland fylkeskommune, Forvaltning, datert 27.01.20
2. Fylkesmannen, datert 27.01.20
3. Statens vegvesen, datert 03.02.20
4. Rogaland fylkeskommune Regionalplanavdelingen, datert 11.02.20
5. Rogaland fylkeskommune Regionalplanavdelingen, datert 13.02.20
6. Rogaland Brann og Redning IKS, datert 17.02.20
7. Kommuneoverlegen, datert 26.02.20
8. Hans J. og Sigrun P. Kotthaus, datert 27.01.20
9. Bjarne Edland, datert 12.02.20
10. Lyse, datert 18.03.20

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Nasjonale retningslinjer

4.1.1 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Retningslinjen har søkelys på planlegging som stimulerer og bidrar til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

4.1.2 Statlig planretningslinje for samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjen har fokus på samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse - redusere transportbehovet, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Videre er fokus på bærekraftige og kompakte byer og tettsteder – og tilrettelegging for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

4.1.3 Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjen skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Den fokuserer bl.a. på å sikre barn mot forurensing, støy og trafikkfare, samt sørge for tilstrekkelige og egnede arealer til utfoldelse og lekemiljø.

4.2 Regionale planer og føringer

4.2.1 Regionalplan for Jæren 2050

I Regionalplanen er Ålgård definert som et senter og et regionalt næringsområde med høy urbaniseringsgrad.

Regionale utviklingsområder deles i høyt prioriterte og prioriterte områder. Ålgård er i kategorien prioritert, som bl.a. kjennetegnes av at fortetting og transformasjon skal foregå i sentrumsnære områder. Utvikling i slike sentrumsnære områder har særlig betydning for funksjonsdekning og miljøvennlig transport.

Ålgård er videre nedsatt som et kommunesenter i senterstrukturen.

Retningslinjer for tetthet i boligbygging, samt til privat og felles uteoppholdsareal i boligområder skal evalueres i fase 2 av behandling av Regionalplanen, og er dermed ikke endelig vedtatt. Slik de foreligger er de en videreføring fra Regionalplan for Jæren 2013 – 2040:

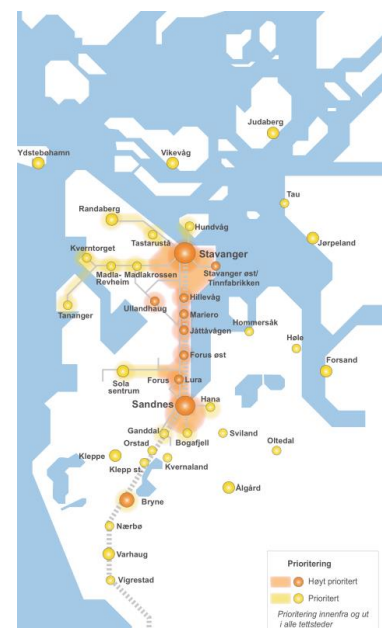
Anbefalt tetthet er avhengig av størrelse, utforming og kvaliteter i og nær området, men det kan tas utgangspunkt i følgende utnyttelse:

Tetthet:

Bolig/daa (min/maks)	min 3
% BRA (min/maks)	Ikke aktuelt

Typologi:

2-4 boliger/dekar	Konsentrert småhusbebyggelse
-------------------	------------------------------



Figur 2 – Prioritering av utviklingsområder

Det skal avsettes uteoppholdsareal tilsvarende 50 m² pr boenhet, og minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15. Regionalplanen angir at det bør være 1 sandlekeplass på minimum 150 m² per 25 boliger, innen en avstand på 50 meter. Det bør være maks 150 meter avstand til kvartalslek.

4.3 Kommuneplan for Gjesdal 2019 - 2030

Gjeldende kommuneplan for Gjesdal ble vedtatt i kommunestyret 17.06.2019. Følgende bestemmelser og retningslinjer har innvirkning på eller er gjeldende i planområdet:

4.3.1 Arealformål

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse og veg i kommuneplanen.

4.3.2 Massehåndtering

For alle tiltak som genererer over 1000 m³ masse, skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen.

4.3.3 Tetthetskrav og boligutforming

Arealer som ligger innenfor 500 m fra torget på Ålgård skal ha 4-10 boliger pr. daa. Arealer som ligger fra 500 m til 1 km fra torget på Ålgård, skal ha en tetthet på minimum 3 boliger/daa.

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all planlegging.

4.3.4 Krav til uteoppholdsareal

Ved godkjenning av nye boenheter skal hver boenhet ha et privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydforhold. Anbefalt støygrense i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442) skal ikke overskrides.

Hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal (balkong/terrasse eller lignende) og minst 50 m² fellesareal eller privat uteareal på bakkeplan, til opphold og lek. Uteoppholdsarealet skal ha minimum 50% sol ved vårjevndøgn kl. 15.00.

4.3.5 Universell utforming

Minimum 30% av boliger skal bygges som tilgjengelige boenheter i tråd med kravene i TEK17.

4.3.6 Krav til grønnstruktur og lekeplasser

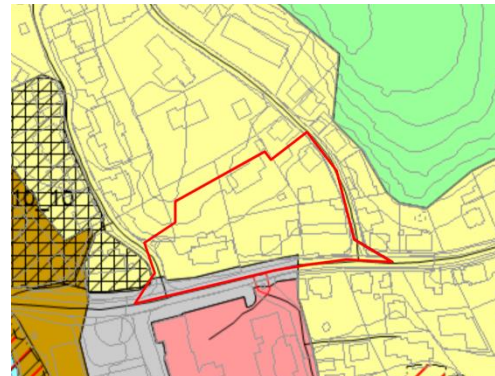
Ved regulering og etablering av nye boenheter skal retningslinjene til kommuneplanens bestemmelser og «Retningslinjer for regulering av grønnstruktur i Gjesdal kommune», følges. Boligområder skal planlegges med sammenhengende grønnstruktur.

4.3.7 Flomveier og håndtering av overvann

Flomveier skal kartlegges fra aktuelt utbyggingssted til vassdrag. Ny utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Overvann skal fordrøyes lokalt. Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensning til vassdrag.

4.3.8 Krav til parkering

For boenheter med BRA inntil 80 m² stilles det krav til 1 parkeringsplass pr. boenhet. Boenheter med BRA over 80 m² skal ha 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Gjesteparkering



Figur 3 - Kommuneplan for Gjesdal

på 0,2 pr. boenhet kommer i tillegg. Parkeringsplass i garasje/carport medregnes i parkeringskravet.

I tillegg skal det avsettes minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

4.3.9 Kulturminner

Nybygg eller tiltak må ta nødvendig hensyn til og tilpasses kulturminner i nærområdet. Ved tiltak på eller ved kulturminner eller kulturmiljø som inngår i kulturminneplanen skal planen sendes til fylkeskommunen som kulturminnemyndighet til uttalelse før behandling.

4.3.10 Rekkefølgekrav

Kommuneplanen slår fast at utbygging i nye utbyggingsområder ikke kan skje før det enkelte området etter kommunens skjønn, er/blir dekket med kommunaltekniske anlegg, herunder også energiforsyning og gang- og sykkelveier, samt skole og barnehage.

4.3.11 Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

- Detaljreguleringsplaner skal inneholde tilfredsstillende visualisering av det planlagte tiltaket. Visualiseringen skal ikke bare omfatte og vise konsekvensene for planområdet, men også vise konsekvensene for tilgrensende naboeiendommer og -bebyggelse. I spesielle saker der kommunen mener dette er nødvendig, kan det kreves at visualiseringen skjer ved bruk av digital 3D-modell etter nærmere spesifikasjoner.
- Kommunaltekniske normer for vann- og avløpsanlegg, kommunalteknisk avfallsnorm og kommunaltekniske normer for veibygging, skal legges til grunn for alle nyanlegg og ombygginger i kommunen.

4.3.12 Retningslinjer for regulering av grønnstruktur

- Områderegulerings- og detaljreguleringsplaner med tilhørende illustrasjonsplan skal vise solforhold, helningsforhold, arealstørrelse og arealkategori.
- Uteområder som lekeplasser og andre områder som gis en fysisk opparbeidelse skal tilpasses universell utforming.
- I grønnstruktur eller andre uteoppholdsarealer skal det avsettes områder til plasskrevende aktivitet som ballek, skilek, aking og annen fri utfoldelse. Det enkelte område skal ligge maks. 500 m fra boligene.
- Sandlekeplass skal i områder med eneboligbebyggelse ligge maks 100 meter i gangavstand fra bebyggelsen. Ved tett bebyggelse skal maks gangavstand være 50 meter. Minimum størrelse skal være 150 m², og lekeplassen skal være dimensjonert for 4-25 boliger. Krav vedr. sol og støy på uteoppholdsarealer gjelder også for lekeplass.
- Planer for lekearealer er del av de tekniske planene for et utbyggingsområde, og skal godkjennes av kommunen. Lekeplasser og ballfelt skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før nye boliger får brukstillatelse.

4.3.13 Krav til innsendelse av planforslag

«Startpakke for reguleringsarbeid, desember 2015», Gjesdal kommune, stiller følgende krav til innlevert materiell:

I tillegg til reguleringsplankart, bestemmelser og planbeskrivelse skal følgende leveres:

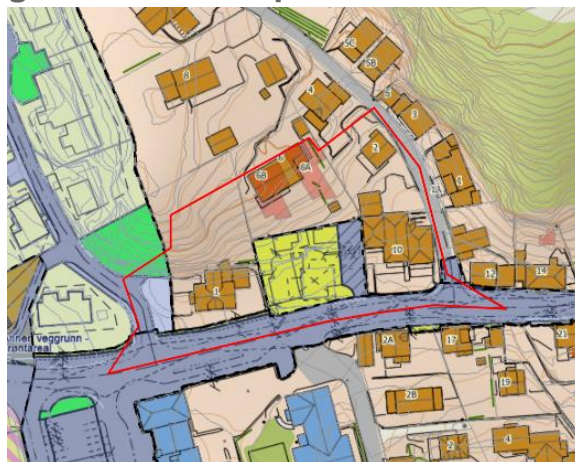
- ROS-analyse.
- Følgende skal *som regel* vedlegges:
 - Illustrasjonsplan som viser maksimal utnyttelse
 - Fotomontasjer og/eller 3D med omkringliggende bebyggelse
 - Sol-/skyggeanalyse som viser konsekvenser for nabobebyggelse
 - Støyanalyse

- Renovasjonsteknisk plan
- Transportanalyse/mobilitetsplan

Det ble på oppstartsmøte avholdt 04.12.2019 avtalt at det ikke var behov for mobilitetsplan.

4.4 Gjeldende reguleringsplaner for og i nærheten av planområdet

Planområdet er i stor grad uregulert, men gnr/bnr 7/13 er regulert i plan 2005 0003; Rettedalen 8. Mot Rettedalen overlapper planområdet med plan 2007 0007; Rv Rettedalen, og mot Nilsabakken med plan 1995 0002; Nilsabakken. Planene er fra 1995-2009.



Figur 4 - Gjeldende reguleringsplaner for planområdet.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

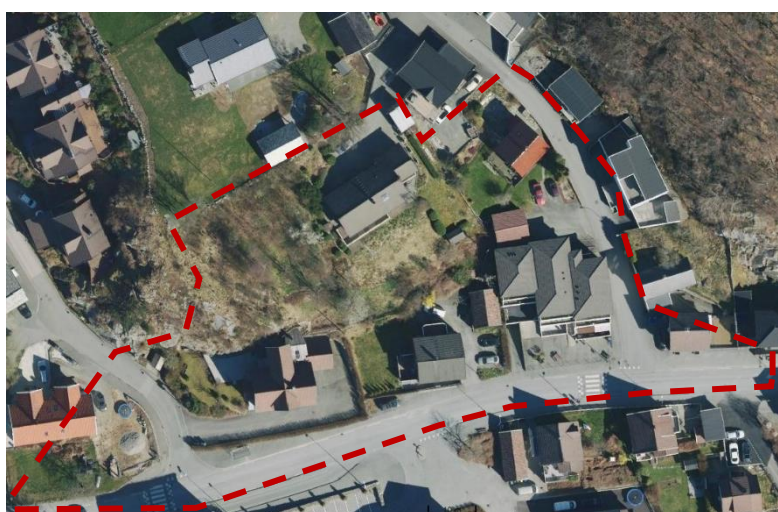
5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Ålgård i Gjesdal kommune 12 km sørøst for Sandnes sentrum, i et område rett ved gamle Ålgård sentrum. Det er kort avstand til varierte tilbud og tjenester i Ålgård sentrum, som strekker seg fra planområdet til torget – ca. 600 meter mot nordvest.



Figur 5 - Planområdets beliggenhet

Planområdet avgrenses av fylkesveg 506 (Rettedalen) og atkomstveiene Per Sivles vei og Nilsabakken. Planområdet er på 6,8 daa, og omfatter gnr.7/36, 7/24, 7/76, 7/1120, 7/535, 7/13 og 7/10. Dagens adresser er Nilsabakken 1, Per Sivles vei 2, 4, 6A-B og Rettedalen 8 og 10.



Figur 6 - Planområdets avgrensning

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Innenfor planområdet står det i dag 4 eneboliger med tilhørende garasjer, og et leilighetsbygg med 9 boenheter. Leilighetsbygget reguleres som det er, og omfattes ikke av planlagt tiltak innenfor planområdet.

Eneboligene innenfor planens avgrensning forutsettes fjernet. Atkomst er i dag fra Per Sivles vei, Nilsabakken og Rettedalen.



Rett sør for planområdet ligger bl.a. Ålgård skole, Ålgård legesenter og Gjesdal kommune. Rett vest for planområdet ligger bibliotek og ungdomshus i Veveriet. Omkring 250 meter mot øst ligger butikker, bakeri og Pizzabakeren. Det er med andre ord et stort utvalg av handel og tjenester i nærområdet. Nilsabakken og Per Sivles vei preges ellers av eneboligbebyggelse og private hager.



Figur 7 - Dagens bruk i planområdet



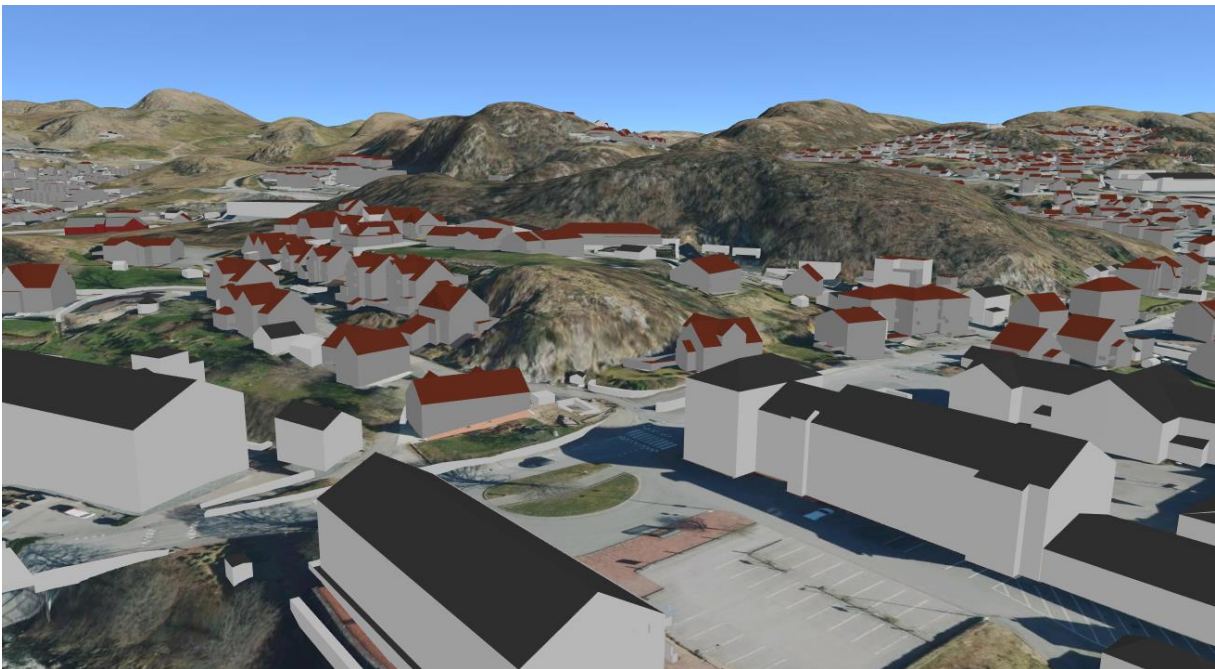
Figur 8 – Planområdet med omkringliggende tilbud og tjenester. For øvrig preges bydelen av boligbebyggelse.

5.3 Stedets karakter

Bebyggelsen i området er variert – både i volum og uttrykk.

Planområdet ligger i grensen til gamle Ålgård sentrum – som strakk seg fra området rundt rådhuset og Figgjoelva, med Krabugata langs Edlandsvatnet. Her står gammel og ny bebyggelse side og side. Den eldre eneboligbebyggelsen i Nilsabakken og Per Sivles vei er supplert med enkelte nyere, fortettende boligprosjekter, men har likevel et historisk preg. Sentrumsbebyggelsen ved Rettedalen har varierte stilarter, og står i kontrast til eneboligbebyggelsen i volum og uttrykk.

Strukturen i eneboligbebyggelsen er på lik linje med veiene i området preget av organiske former som følger terrenget. Den bratte stigningen i området har lagt tydelige føringer for utvikling og organisering.



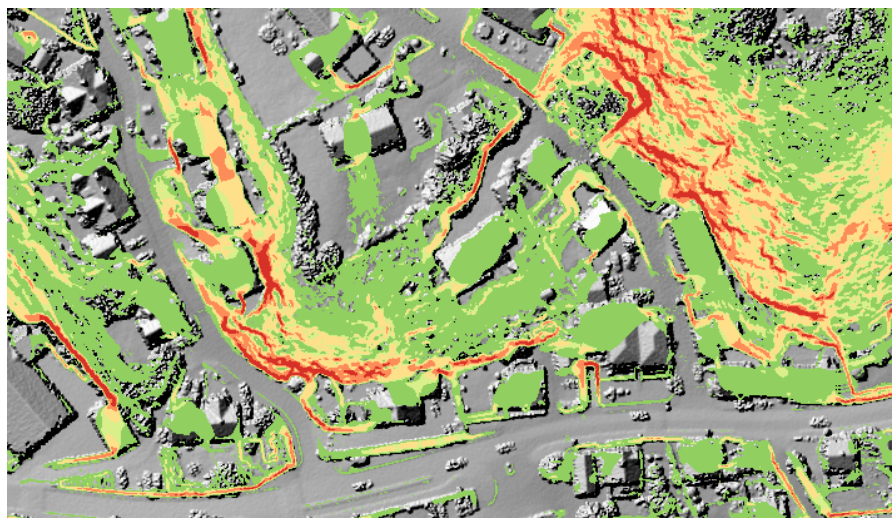
Figur 9 - Bebyggelsesstruktur i området. Planområdet og omkringliggende eksisterende bebyggelse sett fra sørvest (Hentet fra 3d.kommunekart.com).

5.4 Landskap

Planområdet ligger på kote +111 til +131, og eksisterende terreng har en kraftig stigning opp mot nord og nordøst. Nordøst for planområdet fortsetter stigningen opp mot Hammaren.

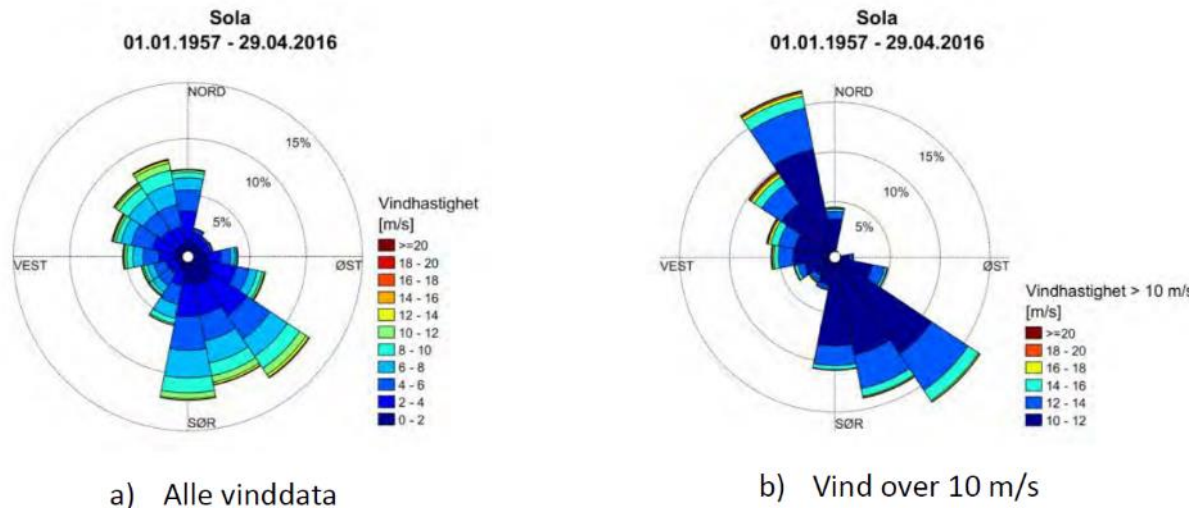
Området har gode solforhold ved dagens situasjon.

Vindroser fra målestasjonen på Sola



Figur 10 - Landskapet i planområdet (Hentet fra temakart-rogaland.no)

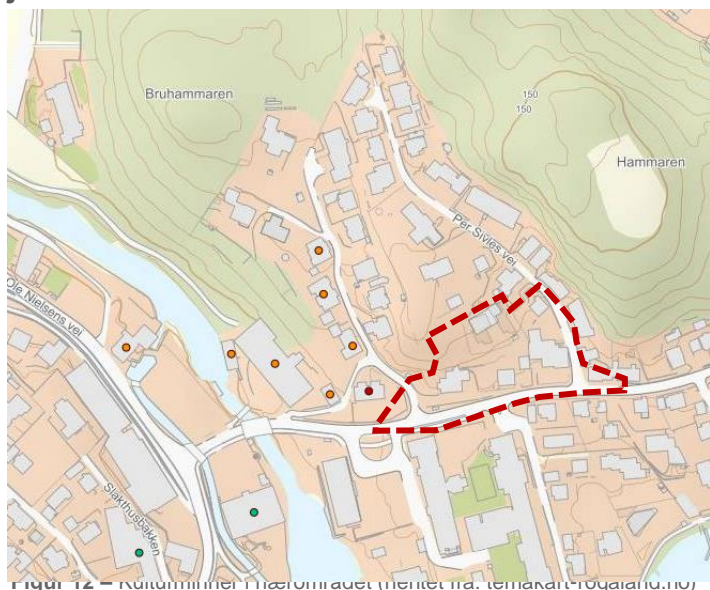
lufthavn for perioden mellom 1957 og 2016 er vist i figuren under. Vindrosen viser at de hyppigste vindretningene er sørøst til sør og fra vest-nordvest til nord-nordvest. Figur 15 b) viser vindrosen med vindhastighet over 10 m/s. Den sterkeste vinden kommer fra nord-nordvest til nordvest og fra sørøst til sør-sørøst.



Figur 11 - Vindroser for hyppigste vindretninger og for vind sterkere enn 10 m/s

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er et registrert kulturminne som ligger delvis innenfor planområdet – eiendommen tilknyttet det SEFRAK-registrerte bolighuset i Nilsabakken 2. Dette huset er en del av kulturmiljøet rundt DFU-bygningen som ligger som hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen for Gjesdal. Nilsabakken 2 er også regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan.



5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller arter innenfor planområdet. Hammaren rett nord for området er vist som en lokalt viktig naturverdi på temakart-rogaland.no.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

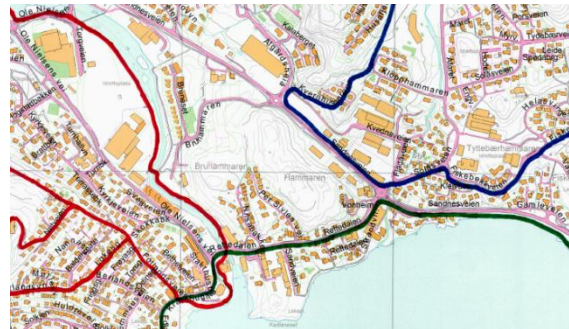
Nærområdet rundt Per Sivles vei og Nilsabakken har flere grønne sykkel- og gangstier. Det er stier både over og rundt Hammaren, langs Figgjoelva og rundt Edlandsvatnet.

Gjesdal kommune har i samarbeid med Stavanger turistforening etablert nærturer på Ålgård. Planområdet ligger tilknyttet turen rundt Edlandsvatnet- se figur 13.

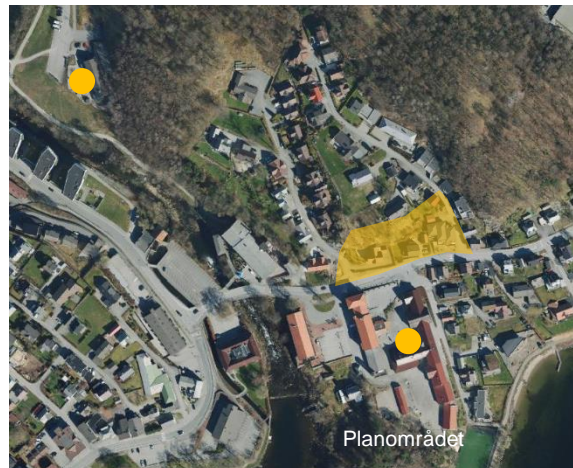
300 meter sørvest for planområdet ligger «Perlå», et pent opparbeidet grøntområde med badeplass ved Edlandsvatnet. Hammaren, som ligger omkring 200 meter nord for planområdet er et viktig friområde med muligheter for lek og opphold i naturen.

De nærmeste opparbeidede lekearealene er tilknyttet barneskole og barnehage i nærmiljøet. Ålgård skole ligger 60 meter mot sør, og Bruhammaren FUS barnehage ligger 300 meter mot nordvest.

Nærliggende boligområder består av eldre eneboligbebyggelse, og det er ingen opparbeidede lekeplasser her.



Figur 13 – Kart over nærturer på Ålgård, Gjesdal kommune



Figur 14 - Lekearealer i nærområdet er knyttet til skole og barnehage.

5.8 Landbruk

Planområdet befinner seg i et område som ikke er av interesse for landbruket.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Gang- og sykkelforbindelser

Planområdet ligger rett ved Ålgård sentrum hvor man finner varierte tilbud innen handel, bevertning og tjenester.

Kommunens sykkelkart for sykkelruter i Gjesdal viser hovedruten mot Sandnes som følger E39 i rødt, og lokalruter for sykkel i lys brun farge. Lokalrutene forbinder planområdet til omkringliggende distrikter og representerer fine turmuligheter. Hovedruten forbinder området til Sandnes, Forus og videre mot Stavanger, og kan benyttes til arbeidsreiser.

Det er opparbeidet fortau eller gang-/sykkelveg langs alle kjøreveger nær planområdet. De mindre atkomstveiene rundt planområdet er blindveier, og lite trafikkert.

5.9.2 Kollektivtilbud

Planområdet ligger rett ved holdeplass for rutebuss i Rettedalen. Holdeplassen betjenes av rutene 23, 56, 92, N95 og X39. Det er avganger mot Sandnes/Stavanger hver halvtime gjennom dagen, med hyppigere avganger i rushtiden.



Figur 15 – Bussholdeplasser ved planområdet.

5.9.3 Biltrafikk

Langs sørlig plangrense går Rettedalen som har ÅDT på 4600 (2019, kilde: vegvesen.no/vegkart). Rettedalen er, via Ole Nielsens vei, en av innfartsårene til Ålgård sentrum. Rettedalen knyttes også til Krabugata og Edlandsgeilane mot sørvest, som via Timeveien gir forbindelse mot Bryne. 300 meter sørøst for planområdet knyttes Rettedalen til E39.



Figur 16 - Registrerte ulykker i nærområdet (Kilde: vegvesen.no/vegkart)

Per Sivles vei og Nilsabakken er små atkomstveier hvor det ikke finnes data for ÅDT. Atkomst til planområdet for bil vil bli via disse atkomstveiene fra Rettedalen.

Det er ved planområdet registrert 4 trafikulykker i Rettedalen. Alle ulykkene medførte kun lettere skader.

5.10 Barns interesser

Det finnes ingen lekearealer innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet i dag, utover de naturlige lekemulighetene som finnes i private hager. Se for øvrig kapittel 5.7.

5.11 Sosial infrastruktur

Fra planområdet er det ca.60 m til Ålgård skole, og 600 m til Gjesdal ungdomsskole.

Ifølge høringsutkastet til «Barnehage- og skolebruksplan for Gjesdal kommune 2015-2027», er det vanskelig å forutse behov og kapasitet for Ålgård skole, men den vurderes ikke å ha nok kapasitet i planperioden. Barnehage- og skolebruksplanen legger opp til utbygging av Ålgård skole.

Det forventes at Gjesdal ungdomsskole vil oppleve et stort press fra 2020-tallet, som vil kreve en utbygging av skolen.

Det anslås også at det vil være behov for utvidelse med inntil 12 nye avdelinger ved barnehagene på Ålgård frem mot 2027. I dag har kommunen god kapasitet når det gjelder barnehageplasser. Den mest nærliggende barnehagen til planområdet er Bruhammaren barnehage (privat) som ligger 300 meter nordvest for planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området har en bratt stigning mot nordøst med et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3. Det finnes i dag ingen spesielle tiltak som tilrettelegger området for universell tilgjengelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur

Eksisterende VA ligger i dag i Per Sivles vei, i østlig del av planområdet. Det er ikke tilstrekkelig brannvannsdekning ved eksisterende situasjon. Tomten består i dag for det meste av eneboligtomter og grøntområde. Utbyggingen vil innebære en økning av overvann. Infiltrasjonsevnen i grunnen er ifølge NGUs løsmassekart middels egnet.

5.14 Grunnforhold

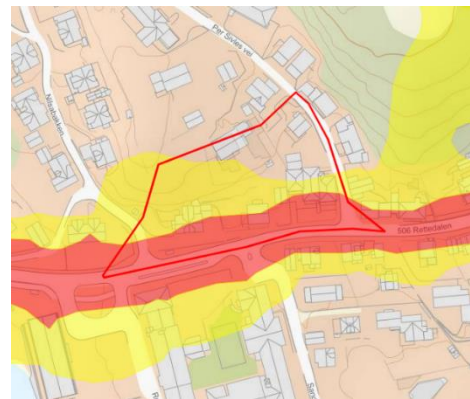
NGUs løsmassekart viser at grunnen i planområdet består av tykk morene. Det ligger over marin grense. Planområdet er ikke skredutsatt.

5.15 Støyforhold – dagens situasjon

Støykart fra temakart-rogaland.no viser at deler av området er støyutsatt. Det vil utarbeides støyrapport som en del av planarbeidet.

5.16 Luftforurensing

Luftkvalitet i Sandnes/Stavanger-området er tidvis dårlig grunnet stor trafikkbelastning og mye køer. Bortsett fra områdene som ligger i umiddelbar nærhet til E39, har Ålgård generelt lite utfordringer med dårlig luftkvalitet.



Figur 17 - Støysituasjon i planområdet

5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Prosjektil har utarbeidet ROS-analyse som er datert 02.04.2020. ROS-analysen har pekt på følgende tema som krever nærmere oppfølging i planleggingen:

1. Flom
2. Radon i grunnen
3. Ekstremvær
4. Terrengformasjoner
5. Myke trafikanter
6. Støy- og luftforurensning
7. Ulykker i nærliggende transportårer
8. Brannvannsdekning

Disse temaene er beskrevet videre i ROS-analysen. Behov for tiltak er innarbeidet i planmaterialet og beskrevet i senere kapitler i planbeskrivelsen.

5.18 Næring

Området har ingen kjente næringsinteresser.

5.19 Analyser/utredninger

Det er i forbindelse med planarbeidet utført følgende analyser/underlagsrapporter som er vedlagt saken, og forslag til tiltak er innarbeidet i plan og bestemmelser:

- ROS-analyse Sannsynlighet og konsekvens av uønskede hendelser (*utarbeidet av Prosjektil*)
- Overvannsberegning Beregning og regulering av fordrøying iht. kommuneplanens krav (*utarbeidet av Prosjektil*)
- Sol/skygge-diagram Illustrasjoner av sol/skygge-situasjon kl. 15.00 vårjevndøgn, og kl. 18.00 sommersolverv. (*utarbeidet av Prosjektil*)
- Støyanalyse (*utarbeidet av Brekke Strand*)

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

AREALOVERSIKT - FORMÅL			
	Boligbebyggelse - frittliggende	BFS1-2	0,05
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Boligbebyggelse - konsentrert	BKS1-3	3,04
	Boligbebyggelse - blokk	BBB1	0,60
	Energianlegg	BE	0,02
	Renovasjon	o_BRE1-2	0,05
	Uteopphold	F_BUT1-2	0,32
	Lekeplass	F_BLK	0,17
	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Veg	o_SV2, f_SV1-3
Kjøreveg		o_SKV	0,54
Fortau		o_SF1-4	0,54
Annen veggrunn tekniske anlegg		O_SVT	0,06
Annen veggrunn grøntareal		f_SVG, o_SVG1-2	0,09
Leskur		O_SP	0,01
Parkering		F_SPA1-4	0,14
TOTALT PLANOMRÅDE			6,86 daa

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

6.2.1 Bolig - frittliggende småhusbebyggelse- BFS1-2

Dette er mindre deler av eksisterende boligområder, som inngår i planens frisiktsoner.

Innenfor BFS2 havner et eksisterende bolighus i strid med frisiktlinjer i krysset ved Per Sivles vei og Rettedalen. Det knyttes derfor bestemmelse til feltet som sier at ev. ny bebyggelse i feltet ikke kan etableres i strid med frisiktlinjen.

6.2.2 Bolig - konsentrert småhusbebyggelse – BKS 1-3

BKS1-2

Innenfor BKS1 skal det etableres en tomannsbolig. Hver boenhet er på omkring 120 m² BRA, fordelt over to etasjer. BRA for carport/garasje og overbygget biloppstillingsplass kommer i tillegg. Disse er innfelt i boligen.

Boligene i BKS1 får privat uteoppholdsareal på terreng henholdsvis mot vest/nord, og nord/øst. I tillegg får hver boenhet sørvendt balkong.

Innenfor BKS2 skal det etableres fem rekkehus og en enebolig. Hver boenhet i rekkehusene er på omkring 120 m² BRA, fordelt over to etasjer. BRA for carport og overbygget biloppstillingsplass kommer i tillegg. Disse er innfelt i boligen.

Eneboligen får omkring 250 m² BRA fordelt over to etasjer. BRA for carport/garasje og biloppstillingsplass kommer i tillegg. Disse ligger separert fra boligen.

Boenhetene i BKS2 får privat uteoppholdsareal på terreng mot nordvest og sørøst. I tillegg får hver boenhet sørvendt balkong.

BKS1-2 får avkjørsel fra ny atkomstveg i området – f_SV1, som er knyttet til Per Sivles vei.

Hver bolig får en carport/garasje og en parkeringsplass for bil på egen tomt. Carporter og boder vil ivareta muligheter for 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Maks utnyttelse for feltet er i planen sikret ved oppgitt maks BRA, byggegrenser og maks gesimshøyder. Det er i bestemmelsene rundet opp for å ta høyde for små justeringer i prosjekteringen.

BKS3

Innenfor BKS3 skal det etableres et bygg over fire etasjer, med til sammen 16 boenheter. Hver boenhet er på ca. 90 m² BRA, fordelt over to etasjer. BRA for carport/garasje og overbygget biloppstillingsplass kommer i tillegg.

De 8 nederste boenhetene i BKS3 får privat uteoppholdsareal på terreng og balkong som begge er sør- eller vestvendte.

Disse boenhetene får avkjørsel fra ny atkomstveg i området – f_SV3, som er knyttet til Nilsabakken via f_SV2.

De 8 øverste boenhetene i BKS3 får privat uteoppholdsareal på terreng som er nordvendt, i tillegg til romslig takterrasse. Disse boenhetene får i likhet med BKS1-2 atkomst fra f_SV1.

Carport/garasje er innfelt i boligen. For to boenheter i feltet er carportene frittstående.

Gjesteparkering løses som felles parkeringsplasser tilknyttet atkomstvegene i planområdet.

Carporter og boder vil ivareta muligheter for 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Maks utnyttelse for feltet er i planen sikret ved oppgitt maks BRA, byggegrenser og maks gesimshøyder. Det er i bestemmelsene rundet opp for å ta høyde for små justeringer i prosjekteringen.

6.2.3 Bolig – blokkbebyggelse – BBB1

Innenfor BBB1 ligger en eksisterende lavblokk med 9 boenheter, fordelt over tre etasjer. Det er parkeringsanlegg under bakken som har atkomst fra Rettedalen. Leilighetene i feltet har balkonger som privat uteoppholdsplass, og fellesareal er løst på terreng. Feltet anses ferdig utbygget, og reguleres i stor grad iht. eksisterende situasjon, men byggegrense mot Per Sivles vei i øst flyttes noe inn i feltet. Ved dagens situasjon er det smalt og uoversiktlig i Per Sivles vei ned mot krysset ved Rettedalen, og det legges derfor til rette for at ev. ny bebyggelse innen feltet trekkes noe inn på tomten for å legge til rette for fortau, og slik bedre trafiksikkerhet i Per Sivles vei, for både myke og harde trafikanter.

6.2.4 Energianlegg – BE

Innenfor felt BE har Lyse en trafostasjon. Feltet reguleres som det er, og planen ivaretar framkommelighet for lastebil til trafoen.

6.2.5 Renovasjonsanlegg – o_BRE1-2

Innenfor o_BRE1 skal det etableres areal for avfallsbeholdere for beboere i felt BKS1-2, og for de åtte øverste boenhetene i BKS3. Innenfor o_BRE2 skal det etableres areal for avfallsbeholdere for de åtte nederste boenhetene i felt BKS3. Feltene for renovasjon reguleres offentlig, og ivaretar muligheter for senere å romme felles renovasjonsløsning for større deler av Nilsabakken og Per Sivles vei.

6.2.6 Felles uteoppholdsareal – f_BUT1-3

Felles uteoppholdsareal f_BUT1-3 skal opparbeides med plen, busker og planter, og inneholde møteplasser i form av sittegrupper og -møbler. Innenfor felt f_BUT1 skal det etableres en gangsti fra fortauet i sør til den interne atkomstvegen midt i feltet (f_SV1).

F_BUT2-3 skal gis et grønt preg, og innenfor f_BUT2 skal det etableres en sittegruppe.

Felles uteoppholdsareal er først og fremst tiltenkt beboere innen felt BKS3, men vil være felles og tilgjengelige for alle boenheter innen planområdet.

6.2.7 Felles lekeplass – f_BLK

Innenfor felt f_BLK skal det etableres sandlekeplass som er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

Sandlekeplassen skal være universelt tilgjengelig og ha trafiksikker atkomst. Den skal inneholde sittegruppe og utformes for allsidig aktivitet for barn opp til 6 år. Lekeplassen i planområdet er ca. 180 m². Den oppfylder kommunens krav til størrelse, maksavstand til boliger, samt krav vedr. sol og støy.

6.2.8 Offentlig veg - o_SV2, og felles veg – f_SV1-3

O_SV2 reguleres i stor grad som den er i dag, men den utvides noe inntil krysset ved felles vei f_SV1. Utvidelsen sikrer snumulighet for renovasjonsbil i krysset, samt bedrer framkommelighet og trafiksikkerhet i området.

Felles veg f_SV1 gir atkomst til BKS1-2, og de åtte øverste boenhetene innen felt BKS3

Felles veg f_SV2-3 gir atkomst til de nederste åtte boenhetene innen felt BKS3. F_SV2 sikrer også snumulighet for renovasjonsbil.

6.2.9 Offentlig kjøreveg – o_SKV

Offentlig kjøreveg o_SKV er fylkesveg 506 – Rettedalen. Veggen reguleres iht. gjeldende reguleringsplan og eksisterende situasjon

6.2.10 Offentlig fortau – o_SF1-4

Fortau o_SF1 og o_SF3 reguleres som de er i dag. Planen sikrer at fortau O_SF2 utvides til 2,5 meter langs Rettedalen, og legger til rette for fremtidig opparbeidelse langs Per Sivles vei.

6.2.11 Offentlig annen veggrunn, tekniske anlegg – o_SVT

Innenfor felt o_SVT tillates ingen konstruksjoner.

6.2.12 Felles og offentlig annen veggrunn, grøntareal – f_SVG og o_SVG1-2

Innenfor felt f_SVG skal det etableres støyskjerm med høyde på inntil 2 meter. Iht. støyrapporten bør skjermen ha en absorberende overflate mot veien (for eksempel spaltepanel med en bakenforliggende absorbent) og en tett plate på baksiden mot bebyggelsen. Det stilles i bestemmelsene krav til utformingen av skjermen, bl.a. at den skal ha innslag av glassfelt.

6.2.13 Felles parkering – f_SPA1-4

Innenfor felt f_SPA1-3 skal det etableres til sammen fire gjesteparkeringsplasser for felt BKS3.

Innenfor felt f_SPA4 skal det etableres felles sykkelparkering for planområdet.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyder og takform

Høydene på byggene er i stor grad tilpasset omkringliggende bebyggelse, og terrenget i området. Boligene vil få et moderne uttrykk med pulttak og flatt tak. Makshøyder for bebyggelsen sikres ved at maks gesimshøyde oppgis som kotehøyde i plankartet.

Boligene plasseres naturlig i det skrånende terrenget, slik at de ligger lavere enn boliger nord for området. Grunnflatene til de planlagte boligene er på ca. 62-100 m². Samlet bidrar høyder, terrengbearbeiding og takform til at naboer til planområdet i stor grad beholder sine utsiktsforhold.

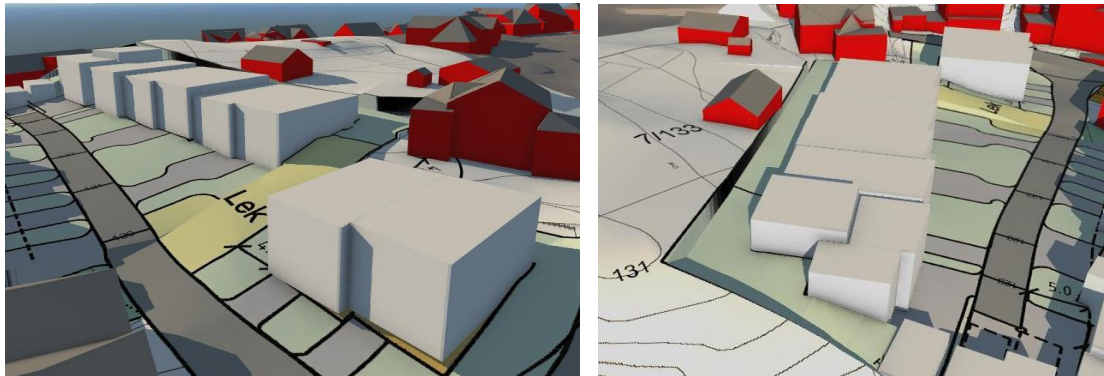


Figur 18 - Planlagt bebyggelse, fra sørøst

Rekkehus, tomanns- og enebolig

Rekkehusene, tomanns- og eneboligen lengst nordvest i området er i to etasjer, og planlegges med pulttak. Disse boligene ligger høyest i terrenget og de trappes gradvis oppover i følge med den naturlige stigningen i området. Boligene får avkjørsel fra sør. De har hage på terreng mot sør og nord, i tillegg til sørvendt balkong.

Hagen på sørsiden av rekkehusene, tomannsbolig og enebolig ligger på nivå med boligens første etasje, mens hagene mot nord ligger på nivå med boligens andre etasje. Dette bidrar til god terrengbehandling der naturlig terrengform opprettholdes i stor grad. Det blir likevel en skjæring/mur opp til nabobebyggelse i nord, som vil ha en høyde på ca. 1,5 meter.



Figur 19 - Rekkehusbebyggelse med uteoppholdsarealer

Leilighetsbygg

Leilighetsbygget sør i området har fire etasjer, og planlegges med flatt tak. Nærmest Nilsabakken i vest har bebyggelsen en tilbaketrekket 3. og 4. etasje, og skrånende tak. Leilighetsbygget ligger lavere i terrenget enn øvrig bebyggelse i feltet, med sokkeletasje på nivå med fylkesveien (Rettedalen).

Leilighetene får delt atkomst: første til andre etasje får atkomst fra sør, mens tredje til fjerde etasje får atkomst fra nord. Leilighetene i første til andre etasje har også privat uteoppholdsareal i form av hage på terreng og romslig terrasse over carport, - begge sørvendte. Leilighetene i tredje og fjerde etasje har uteoppholdsareal på terreng mot nord, i tillegg til romslig takterrasse.



Figur 20 - Leilighetsbygg med uteoppholdsarealer - på terrasser mot sør, og på bakkeplan mot nord

6.3.2 Grad av utnyttning (veileder) Forskrift

Planområdet er samlet på omkring 6,8 daa. Ved beregning av utnyttelsesgrad holdes noen offentlige arealer utenfor – dette gjelder offentlig kjøreveg og veg, fortau og annen veggrunn. Arealgrunlaget for utnyttelsesgrad blir dermed 5070 m².

Totalt åpnes det for 5020 m² BRA bolig, iht. tabell 1. Maks BRA er oppgitt i bestemmelsene.

Tabell 1 - tillatt utnyttelse i planområdet

	BRA i m ²
BBB1	1100
BKS1	400
BKS2	1300
BKS3	2300
	5100 m²

Da arealet for utbygging, i tillegg til eksisterende bolig i planområdet er på ca. 5 daa, blir utnyttelsesgraden i planområdet på ca. 102%, med omkring 6,5 boliger pr. daa.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsoversikt

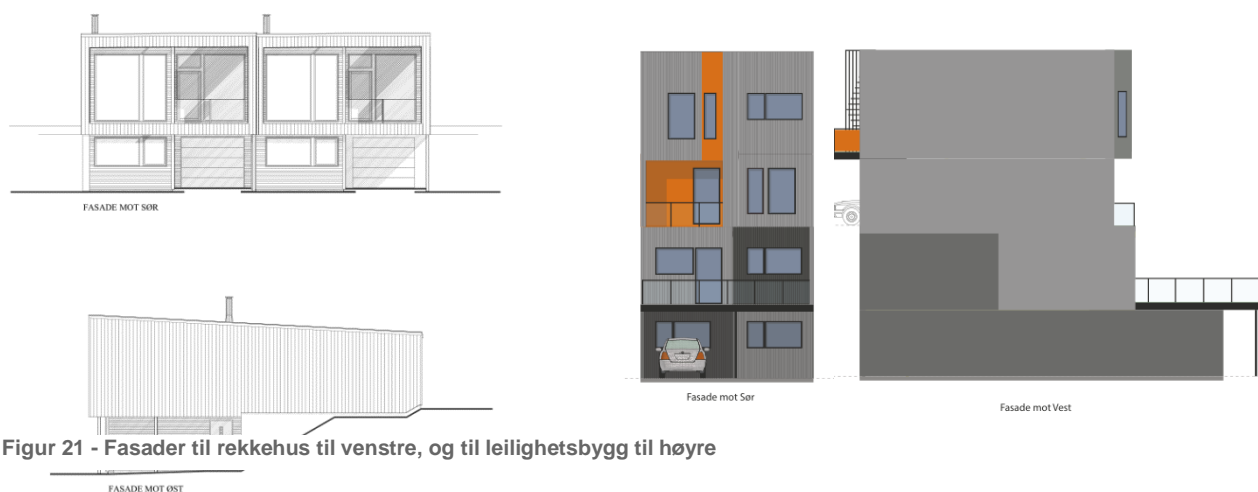
Tabell 2 - Antall boenheter i planområdet

Felt navn	Antall boenheter
BKS1	2
BKS2	6
BKS3	16
BBB1	9
SUM	33

Tabell 2 viser antall boliger og fordeling i planområdet. De 9 boenhetene i felt BBB1 er allerede etablert, og planen åpner dermed for etablering av **24** nye boenheter (planen forutsetter også at 4 eneboliger rives).

6.4 Bomiljø/bokvalitet

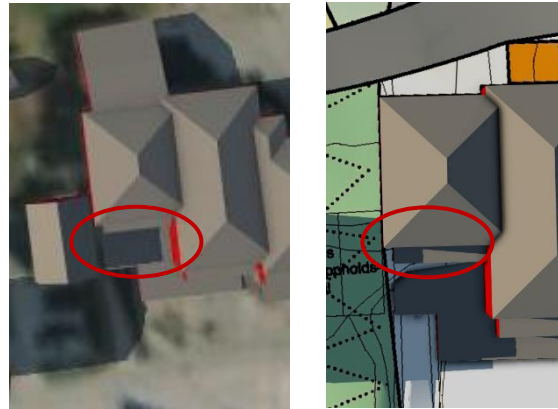
Planen sikrer høy bokvalitet gjennom boliger med moderne standard, med kort avstand til Ålgård sentrum. Ny bebyggelse planlegges med pulttak og flatt tak. Fasadematerialer vil hovedsakelig bestå av tre, men med innslag av fasadeplater.



Figur 21 - Fasadene til rekkehus til venstre, og til leilighetsbygg til høyre

Både private og felles uteoppholdsarealer i planområdet får flott utsikt og gode solforhold. Skyggeanalysen viser at samtlige boenheter i planområdet oppfyller kommuneplanens krav til 50% sol kl.15 vårjevndøgn.

Skyggeanalysen viser også at alle felles uteoppholdsarealer har minimum 50% sol kl.18 sommersolterv. Når det gjelder de private uteoppholdsarealene er det en boenhet i boligblokken i Rettedalen 10 som ikke vil få oppfylt solkrav på sin balkong på dette tidspunktet, men dette er også tilfellet ved dagens situasjon. Planforslaget påvirker dermed i liten grad solforholdene for boenheten.



Figur 22 – Solforhold på privat uteoppholdsareal i Rettedalen 10, før og etter utbygging

6.5 Parkering

6.5.1 Generelt

For felt BKS1-2 løses beboer- og gjesteparkering individuelt på den enkelte tomt. For BKS3 løses beboerparkering på egen tomt, mens gjesteparkering etableres som fellesparkering.

Parkeringsbestemmelsene åpner for maks 1,7 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Bestemmelsene sikrer også 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering løses i carport/garasje og bod.

6.5.2 Forhold til kommuneplanens parkeringsbestemmelser

Parkeringsdekning for bil og sykkel er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Antall parkeringsplasser for bil rundes opp til nærmeste hele tall.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

6.6.1 Vannforsyning, brannvann og spillvann

Kommuneplanen slår fast at ny utbygging ikke skal medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer, og at overvann skal fordrøyes lokalt.

Det legges opp til en todelt løsning i planområdet. Nordre del med enebolig og rekkehus kobles til vann og spillvann i Per Sivles vei øst i planområdet, mens sørlige del med leilighetsbygg kobles til vann- og SP-ledning i Rettedalen sør for planområdet.

Dimensjonerende spillvannsmengde er beregnet til 1,65 l/s. Sanitærreglementet stiller krav om minimum 90 cm høydeforskjell fra laveste sluk til topp rør i kommunalt tilkoblingspunkt. Høyde bunn for eksisterende OV- og SP-kummer i Per Sivles vei og Rettedalen viser at høydeforskjellen opp til topp gulv første etasje ved planlagte boliger er tilstrekkelig til at reglementet kan oppfylles. Boligene planlegges uten kjeller.

Avrenningskoeffisient for området ved eksisterende situasjon er beregnet til 0,78, som vil minke til 0,77 etter utbygging (basert på Time-Lye værstasjon, 20-års nedbør med 10 minutts konsentrasjonstid og klimafaktor 1,2). Gjennomsnittlig utslippsgrad er satt til 70%. Avrenningen fra området krever et fordrøyningsvolum på min. 42,6 m³. Grunnet bratt skrånende terreng og bebyggelse nedstrøms, foreslås fordrøyningsløsning i lukket magasin fremfor åpne løsninger. Infiltrasjonsevnen i grunnen er ifølge NGUs løsmassekart middels egnet.

Ved utbygging av planområdet må det sikres tilstrekkelig fordrøyning etter fortetting slik at situasjonen for nedstrøms bebyggelse ikke forverres. Ev. sikring og oppgradering av flomveger i området bør sees på i en større sammenheng. Det må etableres brannkum innen planområdet for å sikre tilstrekkelig brannvannsdekning

Prinsippløsning for vannforsyning og spillvann, samt brannvann og flomveier vises i vedlagte plantegning; «*Prinsippløsning VA*». Utført overvannsberegning er også vedlagt planforslaget.

6.6.2 El-nett

Det er tilstrekkelig kapasitet på nettet i området.

6.6.3 Kjøreatkomst

Planområdet får atkomst fra Nilsabakken og Per Sivles vei. Trafikken føres raskt ut på hovedveinettet ved fylkesvegen Rettedalen som går langs sørlig plangrense.

6.6.4 Utforming av veier

Utforming av veg er regulert iht. vegnorm for sør-Rogaland.

6.6.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet knytter seg til sykkel- og gangveger i området, og tilgjengelighet for gående og syklende er godt ivaretatt både gjennom og rundt planområdet.

6.6.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Det planlegges tre felles veier innenfor området. F_SV1 er felles for beboere i BKS1-3. F_SV2-3 er felles for boenheter innenfor BKS3.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Det opparbeides to offentlige renovasjonsfelt innenfor planområdet. Per Sivles vei, Nilsabakken og Rettedalen, samt tilhørende fortau reguleres også offentlig.

6.8 Miljøoppfølging

6.8.1 Massedisponering

Det vil etterstrebtes mest mulig gjenbruk av masser ved opparbeidelse av tomtene for å oppnå så god massebalanse som mulig. Det legges opp til en viss terrassering av terrenget i planområdet. På sørsiden av boligene flates det ut til første etasje – her genereres det masser. På nordsiden av boligene fylles terrenget opp til henholdsvis andre etasje i felt BKS1-2, og til tredje og fjerde etasje i felt BKS3 – her brukes det masser. Det anses derfor som sannsynlig at det vil kunne oppnås en relativt god massebalanse.

Ev. overflødig masse og avfall vil sorteres og leveres til mottak som er godkjent iht. PBL.

6.9 Universell utforming

Det er i bestemmelsene stilt krav om minst sju av boligene innenfor planområdet skal bygges som tilgjengelig boenhet, i tråd med kravene i TEK17.

6.10 Uteoppholdsareal

Private og felles uteoppholdsarealer oppfyller kravene i Gjesdal kommuneplan i forhold til solfylt areal. I dialog med Gjesdal kommune er det vurdert at romslige private uteoppholdsareal som oppfyller krav til sol og støy, kan sees som erstatning for felles uteoppholdsarealer. Private uteoppholdsarealer er derfor prioritert i planforslaget, og det

planlegges felles uteoppholdsarealer hovedsakelig for leilighetsbygget. Planforslaget legger opp til følgende fordeling av private uteoppholdsareal:

Boligtype	Privat uteoppholdsareal		
	På balkong pr. boenhet	På terreng pr. boenhet	Til sammen pr. boenhet
Rekkehus	8	56	64
Tomannsbolig	8	124	132
Enebolig	Min. 6	140	146
Leiligheter 1.-2. etasje	30	15	45
Leiligheter 3.-4. etasje	45	18	63

Tabell 3 - Private uteoppholdsarealer pr. boenhet

Samlet gir dette ca. 930 m² privat uteoppholdsareal på terreng:

Boligtype	Antall boenheter	Privat uteoppholdsareal på terreng	Til sammen
Rekkehus	5	56	280
Tomannsbolig	2	124	248
Enebolig	1	140	140
Leiligheter 1.-2. etasje	8	15	120
Leiligheter 3.-4. etasje	8	18	144
SUM			932 m²

Tabell 4 - Samlet størrelse på private uteoppholdsarealer på terreng i planområdet

For de planlagte leilighetene (16 boenheter) sikres det i tillegg ca. 490 m² felles uteoppholdsareal, inkl. sandlekeplass. Dette tilsvarer 30,6 m² felles uteoppholdsareal for hver av disse boenhetene.

Dersom en ser på felles og private uteoppholdsarealer på terreng samlet for alle boligene, gir dette et gjennomsnitt på ca. 59 m² pr. boenhet. Deler av uteoppholdsarealene ligger i skrånende terreng. Her vil det legges til rette for opphold ved noe bearbeiding og trapping av terreng, og ved etablering av utsiktspunkt ved stier og sittebenker. Områdene vil opparbeides og beplantes med gress og busker.



Figur 23 - Referansebilder, eksempel på utforming av skrånende uteoppholdsarealer

Det legges til rette for sandlekeplass i området.

Krav om etablering av kvartalslekeplass utløses av 25 boenheter. Det vil være 33 boenheter innenfor området etter at planen er realisert, men det åpnes kun for etablering av 24 nye boenheter. Planen forutsetter også at fire eneboliger rives. I forhold til dagens situasjon vil

det dermed fortettes med 20 nye boenheter i området, og krav til kvartalslek utløses dermed ikke.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger/naturmangfold

Det er ingen kjente landbruksinteresser innenfor planområdet

6.12 Kollektivtilbud

Det reguleres ingen nye tiltak i forbindelse med kollektivtilbudet innenfor planen.

6.13 Kulturminner

Det finnes ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, men det grenser til Nilsabakken 2 som er vernet. Nilsabakken 2 er tilknyttet kulturmiljøet rundt fabrikkbygningene ved Figgjoelva.

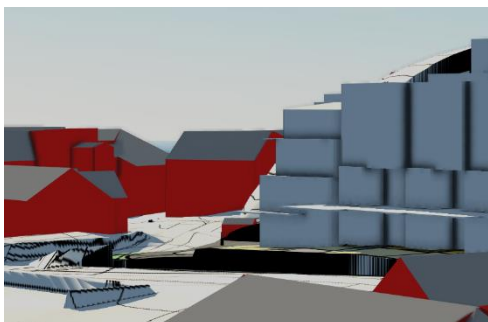
Det vil vanskelig la seg gjøre å tilpasse ny bebyggelse til den vernede boligen når det gjelder stil, volum og høyder, og samtidig ivareta den tettheten som overordnede føringer har lagt for området. Den planlagte bebyggelsen vil likevel kommunisere med miljøet gjennom fasadematerialer og fargetoner.

Planforslaget sikrer at planlagt bebyggelse er trukket så langt øst som mulig for å gi større avstand og mer luft mellom nytt og gammelt. Bebyggelsen trappes også noe ned mot kulturmiljøet for å oppnå noe tilpasning i høyder. Dette gjøres gjennom god terrengtilpasning der bebyggelsen følger terrengets naturlige stigning mot øst. I tillegg vil bebyggelsen mot Nilsabakken utformes som en 4-mannsbolig med skrånende takform, og der 3. og 4. etasje er inntrukket.

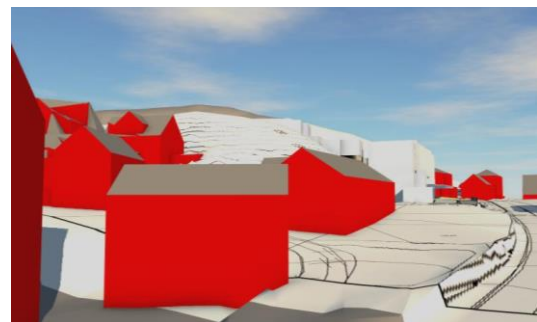
Fasaden mot Nilsabakken planlegges utformet som en åpen fasade med et innbydende uttrykk.



Figur 24 – Mulig utforming av fasade mot Nilsabakken, med tilbaketrukket 3. og 4. etasje.



Figur 25 - Ny bebyggelse sammen med vernet bebyggelse, sett fra sørvest og sør-sørøst.



6.14 Sosial infrastruktur

Planforslaget åpner ikke for etablering av sosial infrastruktur eller kulturtilbud.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det vises til vedlagt plantegning «*Prinsippløsning VA*» for tilknytning til vann og avløp. Løsningen er ytterligere beskrevet i kapittel 6.6.1.

6.16 Plan for avfallshenting

Avfallsbeholdere for beboere i felt BKS1-2, samt de åtte øverste boenhetene i BKS3 løses innen renovasjonsfeltet o_BRE1.

Avfallsbeholdere for beboere i de åtte nederste boenhetene i felt BKS3 løses innen renovasjonsfeltet o_BRE2.

6.17 Trinnvis utbygging

Det legges opp til en trinnvis utbygging av planområdet, der felt BKS1-2 med tilhørende atkomstveg, renovasjonsfelt og lekeplass er lagt til trinn 1, og felt BKS3 med tilhørende atkomstveg, renovasjonsfelt og fellesarealer (f_BUT1-2) ligger i trinn 2. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelser til planen.

6.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste for planområdet datert 02.04.2020. Delkapitlene under beskriver avbøtende tiltak for de tema som er avdekket i ROS-sjekklisten:

6.18.1 Flom

Per Sivles vei er opparbeidet uten avvisende kantstein som kan håndtere flomvann gjennom eksisterende bebyggelse. Ved utbygging av planområdet må det sikres tilstrekkelig fordrøyning etter fortetting slik at situasjonen for nedstrøms bebyggelse ikke forverres. Ev. sikring og oppgradering av flomveger i området bør sees på i en større sammenheng. Utbygging påvirker eksisterende flomsituasjon i svært liten grad. Det vurderes derfor at det ikke er behov for tiltak i forbindelse med dette.

6.18.2 Radon

Radonkart på miljostatus.no viser at det finnes moderate til lave konsentrasjoner av radon i grunnen. Det er i TEK17 krav om at alle nye boliger skal sikres med radonsperre som forhindrer at boligene oppnår verdier av radon over grenseverdiene satt av Statens Strålevern. Det er ingen eldre bygg som forutsettes bevart i planen. Det anses derfor at tiltak sikret i teknisk forskrift er tilstrekkelig for å redusere faren ved radon.

6.18.3 Ekstremvær

Ekstremvær kan medføre utfordringer med overvann.

Overvannshåndtering er utredet i planbeskrivelsen og i plantegning «*Prinsippløsning VA*».

Grunnet bratt skrånende terreng og bebyggelse nedstrøms, foreslås fordrøyningsløsning i lukket magasin fremfor åpne løsninger. Det vurderes at det ikke er behov for tiltak for å sikre området i forbindelse med ekstremvær.

6.18.4 Terrengformasjoner - stup

Vest i planområdet er det en bratt fjellskrent ned mot Nilsabakken. Da det legges opp til familieboliger og lekeplass på det øvre plataet, er det viktig å sikre at spesielt barn ikke har tilgang til det bratteste området. Det festes i planen at skrenten må sikres tilstrekkelig, vha. gjerdet eller bebyggelse. Dette sikres i planbestemmelsene.

6.18.5 Myke trafikanter

Det er knyttet noe risiko til nærliggende transportnett med tanke på myke trafikanter. Ålgård skole ligger rett sør for planområdet, på sørsiden av fylkesveien (Rettedalen), og det vil derfor være mange barn i området som bruker transportnettet som skolevei.

Per Sivles vei har et smalt gateløp, spesielt ned mot krysset ved Rettedalen.

Det sikres derfor trygge gangforbindelser i planområdet. Dette gjelder spesielt nedre del av Per Sivles vei, samt fortau langs Rettedalen ved den sørlige plangrensen. Tiltak sikres i plankart.

6.18.6 Støy- og luftforurensning

Planområdets sørlige del ligger i gul til rød støysone pga. nærhet til Rettedalen (ÅDT 4600). Brekke Strands vurdering av støy i forbindelse med reguleringsplanen viser at boligene i BKS3 og felles uteoppholdsareal må skjermes fra støy, ved hjelp av en støyskjerm med høyde 2 m mot Rettedalen, og tette rekkverk med høyde 1,1 m på utsatte balkonger.

Nødvendige støytiltak sikres gjennom reguleringsbestemmelse og plankart, og anses som tilstrekkelige. Planområdet er utsatt for forurensning og støv fra nærliggende fylkesvei. Tiltak som gjøres i.h.t. støy anses tilstrekkelig for å redusere også luftforurensning og støvplager.



Figur 26 - Fra støyrapporten; støysituasjon før skjerming

6.18.7 Ulykker i nærliggende transportårer

Leilighetene sør i planområdet blir liggende forholdsvis nært inntil fylkesvei 506, og vil kunne være utsatt ved en ev. ulykke her. Sannsynligheten for at en trafikkulykke på fylkesveien vil kunne skade bebyggelse og beboere i planområdet er så liten at det ikke vurderes nødvendig å innarbeide spesielle tiltak i planen.

6.18.8 Brannvannsdekning

Ved dagens situasjon er det ikke tilstrekkelig brannvannsdekning i området. I planforslaget legges det opp til å plassere ny brannkum innenfor formålet f_SV1. Løsning vist i *Prinsippløsning VA* vurderes som tilstrekkelig for å sikre området når det gjelder brannvannsdekning. Tiltakene sikres gjennomført i planens bestemmelser.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

6.19.1 Krav til dokumentasjon før igangsettings- eller brukstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse innen felt BKS1-3 må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Tekniske planer for alle veganlegg.
- Utomhusplan i målestokk 1:200

Før det kan søkes om igangsettingstillatelse, skal det søkes om godkjenning av sanitærabonnement til kommunalteknisk avdeling i Gjesdal kommune.

6.19.2 Krav til opparbeidelse før oppføring av boliger

Før oppføring av boliger innenfor det enkelte delfelt kan igangsettes, må VA-anlegg tilknyttet det aktuelle feltet være etablert iht. *Prinsippløsning VA*.

6.19.3 Krav om opparbeidelse før brukstillatelse

Før første bolig innen BKS1-BKS3 kan tas i bruk må følgende være ferdig opparbeidet:

- Sandlekeplass f_BLK1
- Felles vei felt f_SV1
- Felt for renovasjon o_BRE1
- Felt for felles bil- og sykkelparkering f_SPA1 og f_SPA4.

Dersom BKS1-2 etableres før BKS3, må nødvendig sikring BKS3 og f_BUT1 være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BKS1-2.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BKS3 må følgende være etablert/ferdig opparbeidet

- Uteoppholdsarealer f_BUT1-3
- Felles veier f_SV2-3
- Felt for parkering f_SPA2-3
- Felt for renovasjon o_BRE2
- Offentlig fortau o_SF2 langs Rettedalen
- Nødvendige støyttiltak

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i stor grad i samsvar med kommuneplan for Gjesdal. Det oppnås en tetthet på 6,5 boliger pr. daa i et område der kommuneplanens bestemmelser slår fast at det skal være 4-10 boliger pr. daa. Iht. kommuneplanen skal hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal og minst 50 m² fellesareal eller privat uteareal på bakkeplan. Rekkehus og enebolig i planområdet får minst 50 m² privat uteoppholdsareal på bakken pr. boenhet. Leilighetene får ca. 45-48 m² uteoppholdsareal på bakken pr. boenhet, der 15-18m² av disse er private (pr. boenhet), og resten opparbeides som fellesareal og sandlekeplass.

Uteoppholdsarealene har minst 50% sol på vårjevndøgn kl. 15. Krav til sandlekeplass oppfylles også.

7.2 Landskap

Planområdet ligger i et terreng som heller bratt nedover mot sørvest. Eksisterende landskapsform ivaretas i stor grad, og bebyggelsen tilpasses landskapet med tanke på plassering og høyder. Planen medfører terrengtilpasning, men landskapets hovedform ivaretas.

7.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i et boligfelt som grenser til sentrumsbebyggelse. De planlagte boligene tilpasses til dels nærliggende sentrumsbebyggelse i høyder og volum for å kunne oppnå ønsket tetthet for området. Overgangen til omkringliggende eneboligbebyggelse mykes opp gjennom god terrengtilpasning og ved utforming av fasader, materialvalg og arkitektonisk uttrykk.

7.4 Byform og estetikk

Planforslaget representerer en stilmessig modernisering i området, men ny bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse gjennom organisering og plassering i terrenget. Boligene planlegges med høy arkitektonisk kvalitet, med tre som hovedmateriale.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planen grenser til kulturmiljø i sørvest, men vurderes å ha små konsekvenser i forhold til dette. Eksisterende verneverdig bebyggelse får ikke forringede forhold. Ny bebyggelse vil stå i kontrast til denne eldre bebyggelsen når det gjelder form og stil, men fargetoner og fasadematerialer vil harmonere. Planlagt bebyggelse trappes også noe ned mot kulturmiljøet. Dette vurderes som et positivt grep.

Etter en helhetlig vurdering fremstår det som riktig å prioritere oppnåelse av tetthet iht. overordnede føringer samt å styrke planområdets tilknytning til Ålgård sentrum gjennom moderne uttrykk og løsninger, og heller la den nye bebyggelsen bli en markant og tydelig overgang til kulturmiljøet.

Planforslaget vurderes ikke å få konsekvenser for andre nærliggende kulturminner.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens §§8 til 12. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for å fatte beslutning (jf. §8). Videre vurderes planen å ha kun begrensede lokale konsekvenser for naturmangfoldet (jf. §§9 og 10).

7.7 Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk

Planforslaget legger opp til etablering av nye felles uteoppholdsarealer og sandlekeplass. Planforslaget legger ikke beslag på eller omdisponerer arealer som i dag brukes til rekreasjon – jmfør kapittel 7.1. Rekreasjonsbruk i nærområdet påvirkes dermed positivt av planforslaget.

7.8 Uteområder

Det legges til rette for gode private og felles uteoppholdsarealer i planen - romslige og med tilstrekkelige solforhold, hvor stedlige kvaliteter som bl.a. utsikt ivaretas. Det legges også til rette for forbindelser for gående gjennom planområdet. Samlet anses uteoppholdsarealene å inneha gode kvaliteter iht. kommuneplanens bestemmelser.

7.9 Trafikkforhold

Planforslaget får liten påvirkning på trafikkmengder i nærområdet. Forslaget sikrer etablering av fortau i nedre del av Per Sivles vei, samt utvidelse av fortau langs nordlig side av Rettedalen. Dette gir økt trafiksikkerhet for myke trafikanter på vegstrekning som er skoleveg for mange barn, og vurderes som en svært positiv konsekvens av planforslaget.

7.10 Barns interesser

Planforslaget er utformet i tråd med føringene i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Det er sikret at det i planområdet etableres lekeplass og at det finnes arealer i og ved planområdet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Herunder er det sikret at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Det er sikret at lekeområder skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Planforslaget forutsetter ikke omdisponering av arealer som i dag er i bruk av barn og unge, og det er derfor ikke nødvendig å finne erstatningsarealer.

7.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget får svært begrenset innvirkning på eksisterende-, og skaper ingen behov for ny sosial infrastruktur.

7.12 Universell tilgjengelighet

Minst sju av de nye boligene i planområdet vil utformes som tilgjengelig boenhet i tråd med kravene i TEK 17.

7.13 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget medfører ikke økt behov for energiforsyning i planområdet.

7.14 ROS

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste for planområdet. Det ble avdekket 9 forhold som er utredet videre jf. kapittel 6.17. Disse temaene er utredet i vedlagt ROS-analyse, datert 02.04.2020, og avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget. Etter avbøtende tiltak har alle de avdekkede forholdene akseptabel risiko.

7.15 Teknisk infrastruktur

Planforslaget medfører ikke økt behov for energiforsyning i planområdet. For annen teknisk infrastruktur henvises det til kapittel 6.6.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil medføre noen økonomiske konsekvenser for kommunen i form av vedlikehold på offentlige anlegg som renovasjonsfelt og kjøreveg.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget har ingen konsekvenser for næringsinteresser.

7.18 Interesse motsetninger

Naboer er opptatt av å bevare sol- og utsiktsforhold. Dette anses godt ivaretatt i planen. Utover dette utløser planarbeidet få interesse motsetninger.

7.19 Avveining av virkninger

Planforslaget oppnår ønsket tetthet for området iht. overordnede planer. Dette medfører noen begrensninger når det gjelder størrelse på uteoppholdsarealer.

Planforslaget får svært begrensede konsekvenser for omkringliggende områder og beboere. Utbedring av fortau, i tillegg til at det legges til rette for fortetting med boligbebyggelse i et velegnet område, gjør at planforslaget i sum får få eller ingen negative, og flere positive konsekvenser.