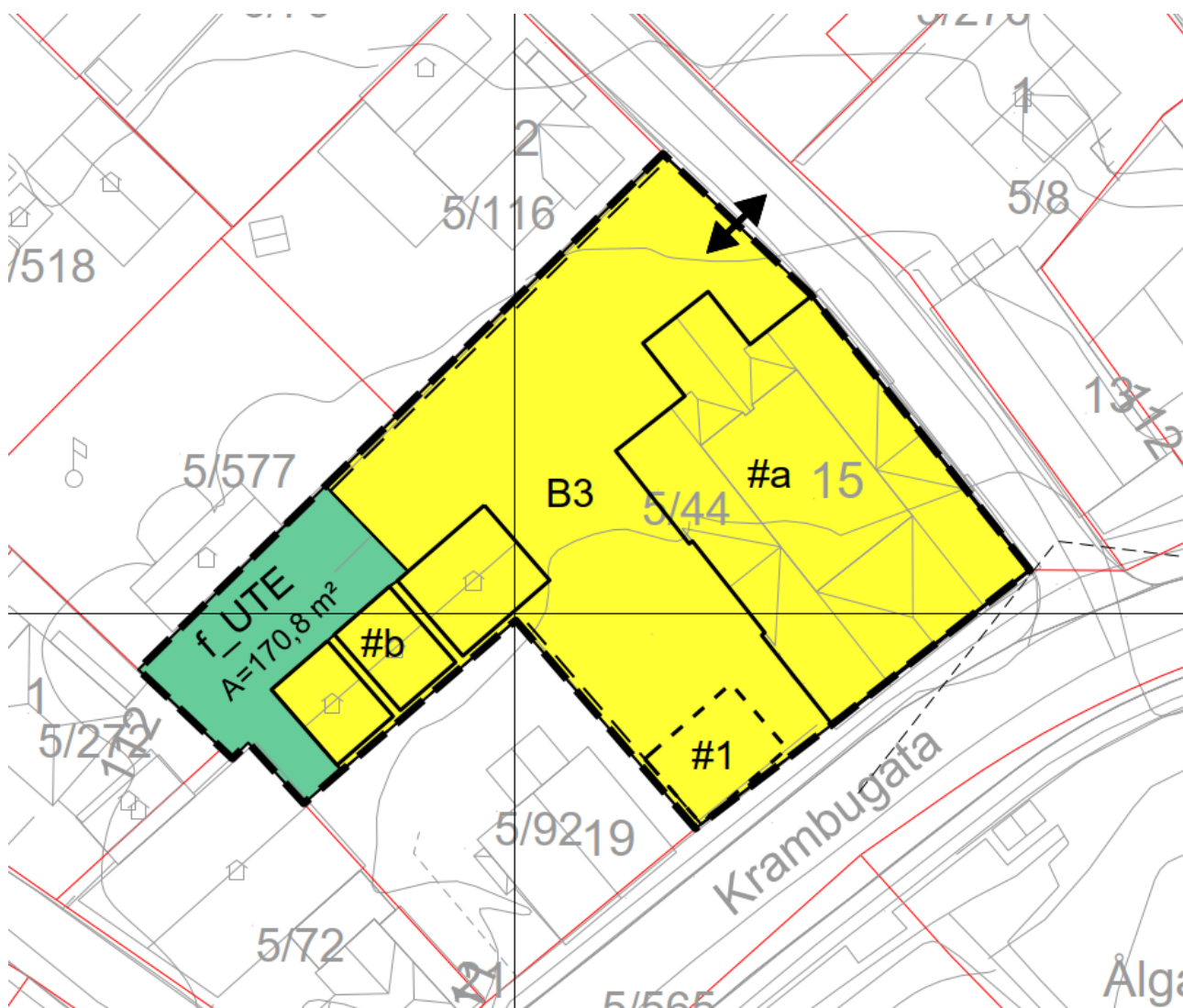


# REGULERINGSENDRING

## Krambugata 15

Reguleringsendring Ålgård sentrum m.m, Gjesdal kommune

PlanID 19850009



# Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av
01	10.06.2026	Endringer etter tilbakemelding fra kommunen	NOMSAI	NOGUOM

**Prosjekt:** Reguleringsendring Krambugata  
**Prosjektnummer:** 10251009  
**Kunde:** Brødrene Medalen AS  
**Rev:** 01  
**Dato:** 10.06.2026  
**Opprettet av:** NOMSAI  
**Kontrollert av:** NOGUOM  
**Dokumentreferanse**

# Innholdsfortegnelse

1.	Planstatus og rammebetingelser .....	4
1.1	Overordnede planer.....	4
1.1.1	Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020 – 2050).....	4
1.1.2	Kommuneplan .....	4
1.2	Gjeldende reguleringsplaner .....	5
1.3	Pågående planer .....	5
1.4	Nærliggende planer .....	6
2.	Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold .....	7
2.1	Beliggenhet og avgrensning .....	7
2.2	Dagens og tilstøtende arealbruk .....	7
2.3	Friluftsliv og rekreasjon .....	11
2.4	Sosial infrastruktur .....	14
2.5	Trafikk .....	14
2.6	Støy .....	15
3.	Beskrivelse av endringsforslag.....	16
3.1	Det foreslås endringer i plankart .....	17
3.2	Det foreslås endringer i bestemmelser.....	18
4.	Virkning av endringsforslag .....	19
4.1	Overordnede planer.....	19
4.2	Barn og unges interesser .....	20
4.3	Trafikk.....	20
5.	Vedlegg .....	20

# 1. Planstatus og rammebetingelser

## 1.1 Overordnede planer

### 1.1.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020 – 2050)

Ålgård ligger innenfor prioritert utviklingsområde i regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke (2020 – 2050). Området er registrert som et kommunesenter som kan styrkes som senter for sitt kommuneoverskridende omland. Regionalt prioriterte utbyggingsområder tilrettelegges for utvikling.

I Regionalplanen er det krav om møteplass for alle (sandlekeplass) på minst 150 m<sup>2</sup> innenfor områder med 4 – 25 boenheter. Møteplassen skal være maks. 50 – 70 meter fra bolig, skal være for alle med universelt utformet sittegruppe. Det skal være en solrik og lun plassering og skal tilrettelegges for barnehagebarns behov for aktivitet, undring og bevegelse.

### 1.1.2 Kommuneplan

I kommuneplan for Gjesdal kommune 2023 – 2035 er arealet satt av til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Nye boenheter på arealer innenfor cirka 500 meter i luftlinje fra torget på Ålgård, skal tilrettelegges for en tetthet på 4-10 boenheter per dekar. Arealene fra cirka 500 meter til cirka 1000 meter fra torget, skal ha en tetthet på 3-5 boenheter per dekar.

I områdene avsatt til kombinert bebyggelse/anlegg tillates det ikke nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet i områdene.

Kommuneplanen stiller krav til 1 parkeringsplass for bil per boenhet under 80 m<sup>2</sup> BRA, og 0,2 gjesteparkingsplasser per boenhet når det blir tre boenheter eller flere. Det er også krav om 2 sykkelparkingsplasser per boenhet.

Hver boenhet skal ha minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal (balkong/terrasse eller lignende), og minst 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal til opphold og lek på bakkeplan.

Det er krav om minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn klokka 15:00 og ved sommersolverv klokka 18:00.

Nærmøteplass (sandlekeplass) skal være 180 m<sup>2</sup> egnet areal på bakkenivå, og skal være for alle beboere, særlig småbarn 1-6 år og eldre. Maks trafiksikker gåavstand fra bolig skal være 70 meter. Dersom mer enn 30 boliger skal bruke nærmøteplassen, må størrelsen økes med 6 m<sup>2</sup> pr bolig.

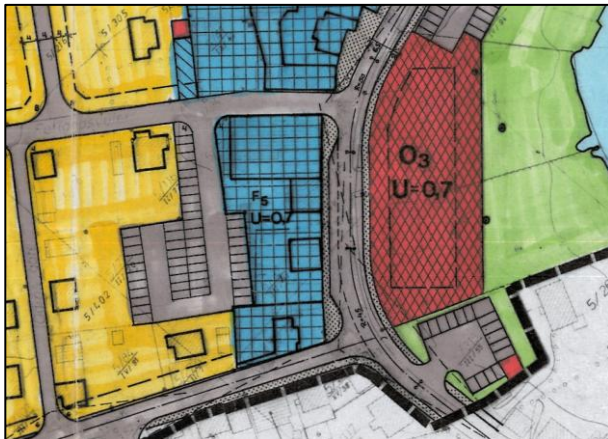


Figur 1-1 Planområdet, markert med rød stiplet linje, er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål i gjeldende kommuneplan for Gjesdal kommune 2023 - 2035. Kilde: ISYMap, Gjesdal kommune.

## 1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er den gamle sentrumsplanen for Ålgård sentrum, *Ålgård sentrum m.m.* fra 1985. I denne planen har området formålet forretninger, kontor m.m. og er definert som felt F5.

I tilhørende bestemmelser står det: *Bygningsområdet kan tillate nybygg og tilbygg i områdene F2-F6 under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.*

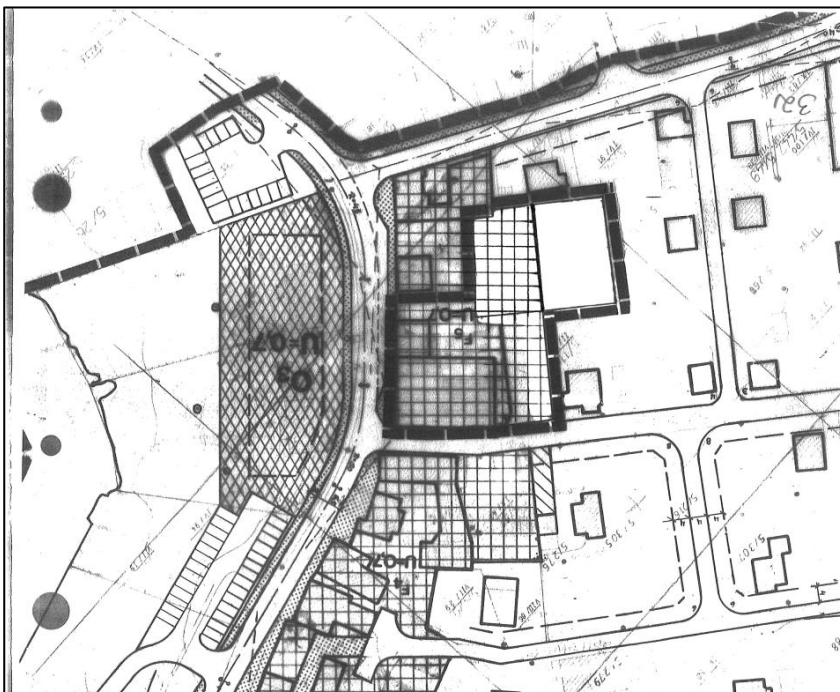


Figur 1-2 Utklipp av det aktuelle området, F5, i originalt kart, plan 19850009. Kilde: arealplaner.no. 23.05.1985.



Figur 1-3 Utklipp av digitalisert reguleringsplan. Kilde: ISYMap, Gjesdal kommune. 23.05.1985.

24.02.2000 ble det vedtatt en reguleringsendring i reguleringsbestemmelsene å fjerne offentlig parkering på planområdet.



Figur 1-4 Forslag til ny plan, datert 21.01.1999.

## 1.3 Pågående planer

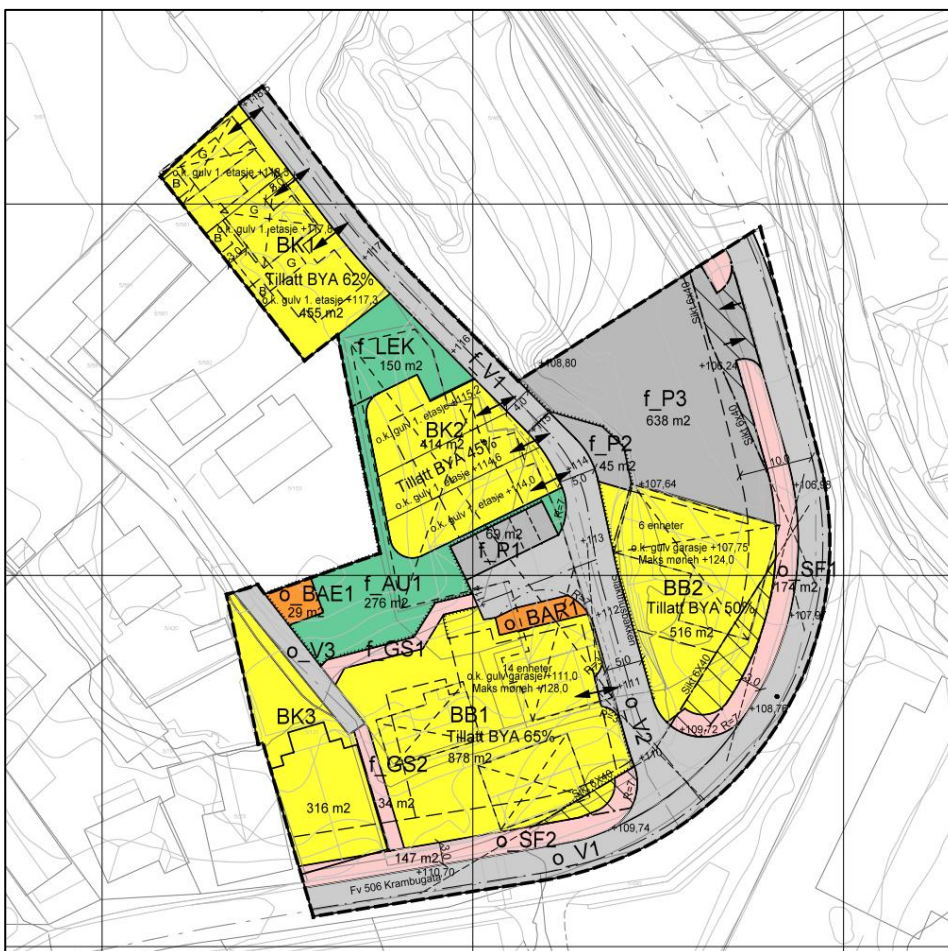
Sweco er ikke kjent med at det er pågående planer i området.

## 1.4 Nærliggende planer

### Slakthusbakken, planID 201308

Vedtatt 07.09.2015.

Slakthusbakken legger til rette for foretting og transformasjon fra forretning/næring til boligutbygging. Planen legger til rette for 26 boenheter, i form av rekkehus og blokkbebyggelse.



Figur 1-5 Plankart for Slakthusbakken, planID 201308. Kilde: ISYMap.

## 2. Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold

På vegne av Brødrene Medalen AS har Sweco Norge AS utarbeidet forslag til reguleringsendring for Krambugata 15 (gnr.5 bnr.44) i plan 19850009 *Reguleringsendring Ålgård sentrum m.m.*, Gjesdal kommune. Det foreslås å endre formålet i feltet fra kombinert bebyggelse og anleggsformål til boligbebyggelse.

### 2.1 Beliggenhet og avgrensning

Prosjektet innebærer å legge til rette for utvikling av Krambugata 15, eiendom 5/44. Størrelsen på området er ca. 1 450 m<sup>2</sup>.



Figur 2-1 Oversiktsbilde over planområdet. Kilde: ISYMap, Gjesdal kommune.

### 2.2 Dagens og tilstøtende arealbruk

Planområdet består av et 4 etasjers bygg med boliger i de 3 øverste etasjene, og kontorlokaler i 1. etasje, samt garasjer/boder, parkering og uteoppholdsareal. Det er etablert et felles uteoppholdsareal på ca. 170 m<sup>2</sup> innenfor planområdet.

Nærområdet er preget av ulike boligtypologier; eneboliger, leilighetsbygg og noen innslag av næring.

Parkområdet Perlå ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Perlå er et populært parkområde i Ålgård, med store uteoppholdsarealer og bademuligheter.



Figur 2-2 Krabugata 15.



Figur 2-3 Perlå.



Figur 2-4 Eksisterende felles uteoppholdsareal.



Figur 2-5 Felles inngang for eksisterende boenheter.

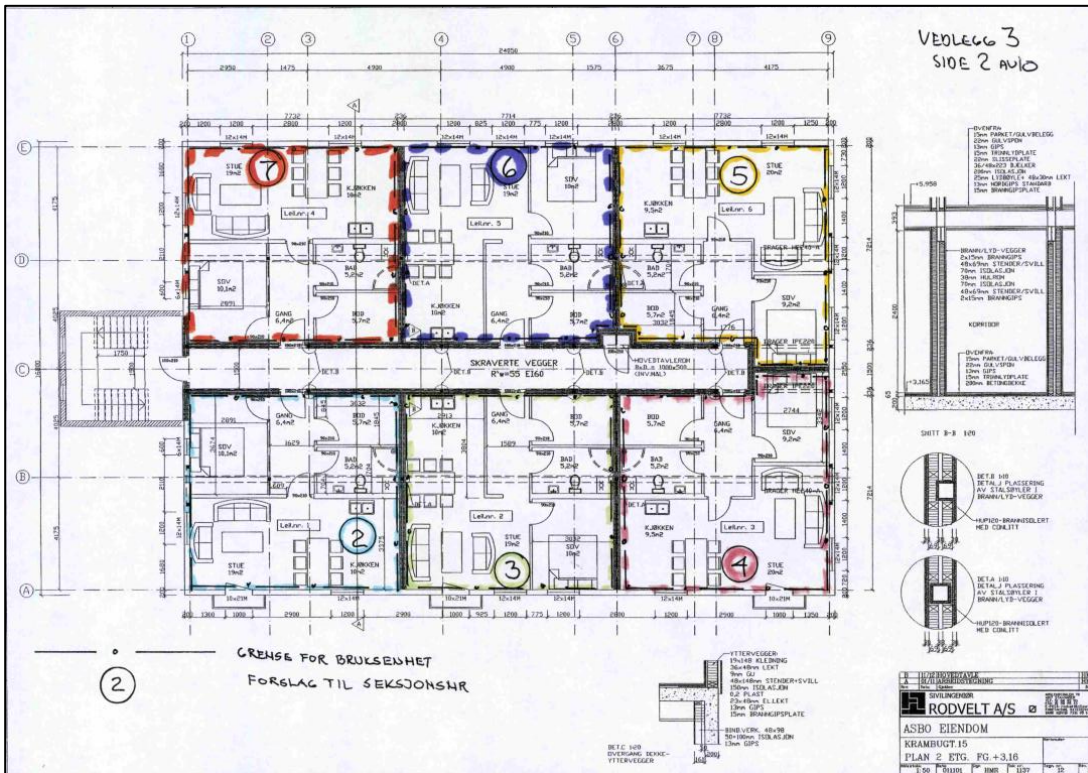


Figur 2-6 Eksisterende inngang for kontorlokale.

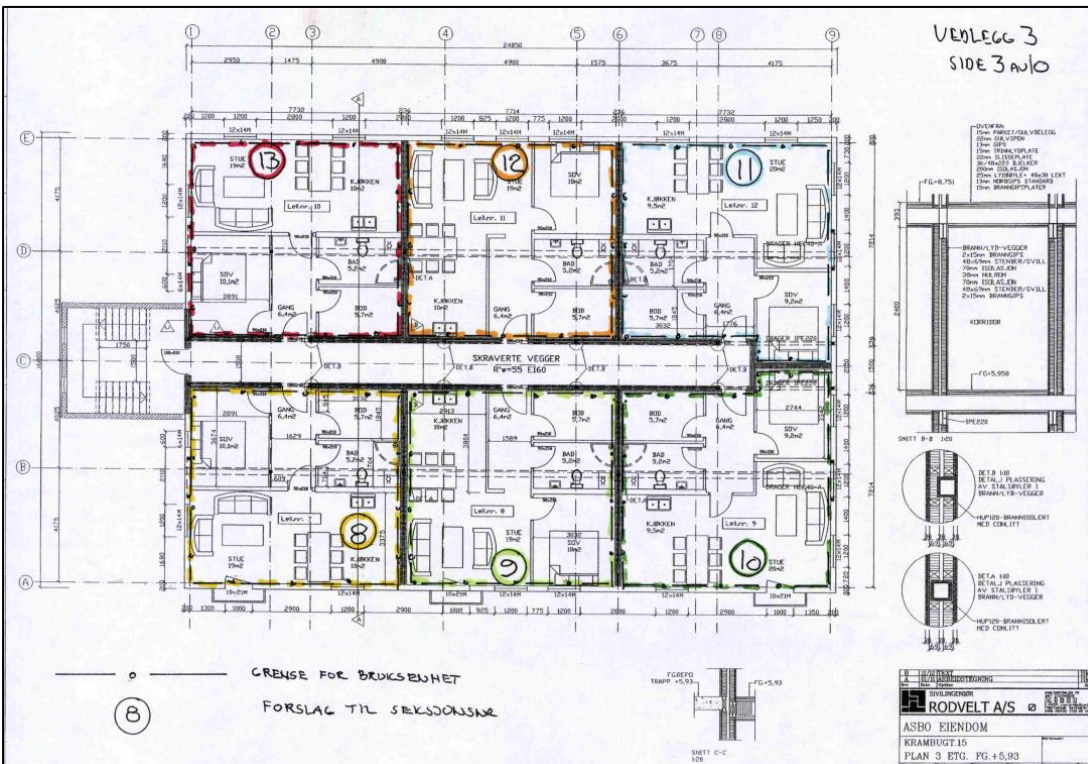


Figur 2-7 Annen inngang for kontorlokale.

Den eksisterende bebyggelsen består av kontorlokaler i første etasje, og leiligheter i de tre øverste etasjene. I andre og tredje etasje er det 6 leiligheter, mens i øverste etasje er det to leiligheter.



Figur 2-8 Illustrasjon av leiligheter i 2. etasje. Kilde: Rodvelt A/S, 06.02.2002.



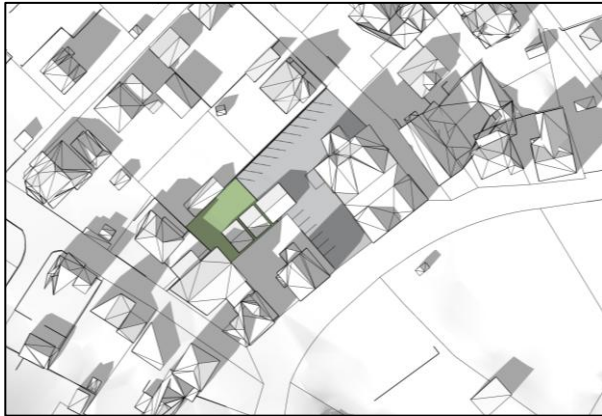
Figur 2-9 Illustrasjon av leiligheter i 3. etasje. Kilde: Rodvelt A/S, 06.02.2002.



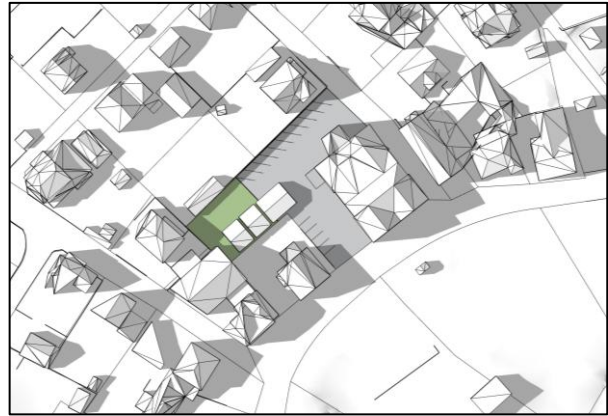
## 2.3 Friluftsliv og rekreasjon

Innenfor planområdet er det et felles uteoppholdsareal på ca. 170 m<sup>2</sup>. Dette fungerer som en møteplass for alle (sandlekeplass) og er en møteplass for alle beboere i Krabugata 15. Møteplassen har tilrettelagt for opphold med sittegrupper og er adskilt fra biltrafikken. Området kan brukes som «sandlek» for de minste barna. Møteplassen ligger bak eksisterende garasjer og boder, noe som skaper et lunt område.

Møteplassen oppfyller krav om 50 % sol ved vårjevndøgn klokka 15:00 og ved sommersolhverv klokka 18:00.



Figur 2-11 Solforhold 21. mars kl. 15:00. Kilde: Sweco.



Figur 2-12 Solforhold 21. juni kl. 18:00. Kilde: Sweco.

Parkområdet Perlå ligger i umiddelbar nærhet til planområdet, med store friluftsliv- og rekreasjonsmuligheter. I underkant av 100 meter fra planområdet ligger en større lekeplass på 2 000 m<sup>2</sup>, hvor det er store lekeområder og en ballbinge, og en mindre lekeplass på ca. 90 m<sup>2</sup>.

For å komme til eksisterende større offentlige lekeplass må man krysse Berlandsveien.



Figur 2-13 Eksisterende felles uteoppholdsareal.





Figur 2-15 Perlå, på andre siden av Krabugata for planområdet.



Figur 2-16 Nærliggende offentlige lekeplass med ballbinge, sørvest for planområdet.



Figur 2-17 Nærliggende offentlige lekeplass, nord for planområdet.

## 2.4 Sosial infrastruktur

Det er ca. 250 meter til nærmeste skole, Bærland skole, og ca. 1 km til nærmeste dagligvareforretning, og 2 kjøpesentre, Norwegian Outlet og Alti Ålgård.

For å gå til skolen, dagligvareforretning og kjøpesentre, må man krysse Krabugata.

## 2.5 Trafikk

Planområdet grenser til Krabugata, som har en årlig trafikkmengde på 3 200. Krabugata har en fartsgrense på 30 km/t. Med fortau langs hele veien.

Det er ca. 350 m til nærmeste busstopp, Skokkabakken. Her går bussene:

Rute	Fra	Til	Hypighet
23	Sandnes	Fiskebekk	Hverdager: ca. 2/time Helg: ca. 1/time
48	Ålgård	Frafjord/Maudal/Øvstabø	Hverdager: kun morgen og ettermiddag Lørdag: 2/dag
92	Egersund	Sandnes	Hverdager: 1/dag
X39	Stavanger	Fiskebekk	Hverdager: kun morgen og ettermiddag
SK2100	Figgjo	Bryne	Kun skoledager, morgen og ettermiddag
SK2203	Nedre Sikvaland	Kongstun	Kun skoledager, morgen og ettermiddag

Tabell 2-1 Bussavganger fra nærmeste bussholdeplass, Skokkabakken. Kilde: Kolumbus.

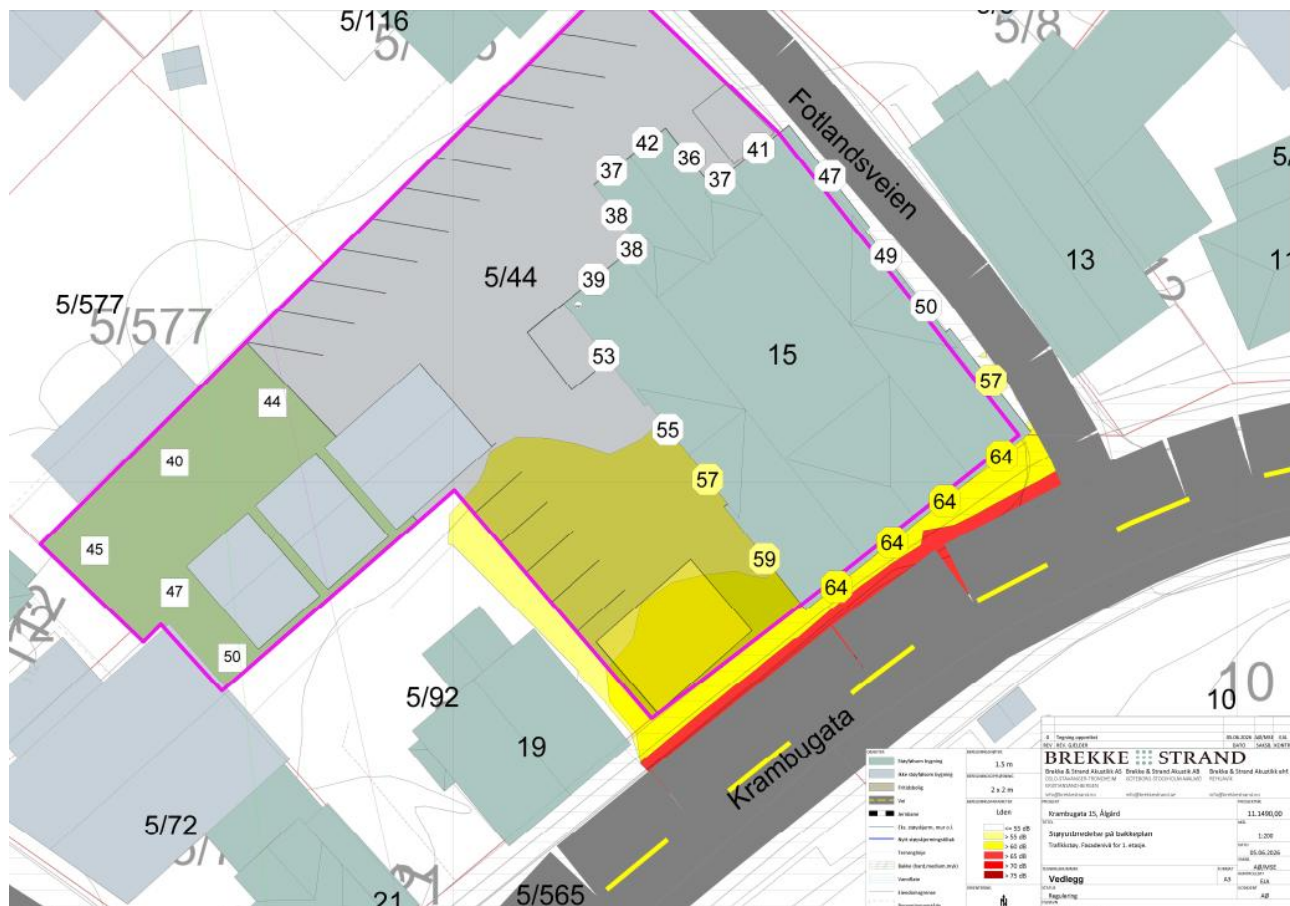
I april 2026 ble det vedtatt en midlertidig stenging av Eidlandsgeilane (fylkesvei 506) for tungtransport, som en prøveordning, av Rogaland fylkeskommune. Den midlertidige stengingen vil medføre mindre trafikk gjennom Krabugata, og gjør at tungtransport ikke kan kjøre her.

Dette kan skape en lavere ÅDT i vegen, og gjøre det mer trafikksikkert for myke trafikanter som beveger seg langs og over Krabugata.

## 2.6 Støy

I forbindelse med reguleringsendringen har det blitt utarbeidet en støyrapport for planområdet av Brekke og Strand Akustikk AS.

Støyrapporten viser at sørlig fasade ligger i gul støysone fra veitrafikk. Felles uteoppholdsareal har et tilfredsstillende beregnet støynivå, som ligger under de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021, tabell 1. Sykkelbygg er ikke inkludert i støyberegninger.



Figur 2-18 Støykart. Kilde: Brekke & Strand, 29.04.26.

Langs sørlig side av fasaden er det opp til 64 dB støy, mens langs vestlig side av fasaden er det 53 – 59 dB.

Støyrapporten sier:

*For boliger som ligger i øvre del av gul støysone anbefaler retningslinjen at minst ett soverom, plasseres med vindu mot stille side. Hensikten med anbefalingen er å kunne lufte med åpent vindu. To av boenhetene vil med foreslått planløsning ikke ha tilgang på stille side. I situasjoner der det er utfordringer knyttet til å ivareta stille side for alle boenheter, åpner retningslinjen for at dempet fasade kan aksepteres som erstatning for stille side.*

*Dempet fasade kan oppnås med støyskjerming, eller ved bruk av vindu med dokumentert lyddemping i luftteposisjon. Schüco AWS 90 AC.SI er et eksempel på et vindu som har demping i luftteposisjon. (Brekke&Strand, 2025).*

### 3. Beskrivelse av endringsforslag

Planendringen legger til rette for å etablere fem nye boenheter i byggets 1. etasje, arealet disponeres i dag til næring.

Bakgrunnen for denne omdisponeringen er at det over lenger tid har vist seg vanskelig å få inn leietakere til næringslokalet. Ved å omdisponere arealet til bolig vil man legge til rette for permanent bruk av arealet. Boligformål samsvarer med bruken i byggets øvrige etasjer, hvor det er etablert totalt 14 boenheter.

Reguleringsendringen omfatter å endre formålet fra kombinert bebyggelse og anlegg, til boligbebyggelse. Endringen innebærer å endre fra 14 boenheter med næringsformål i 1. etasje, til 19 boenheter uten næring.

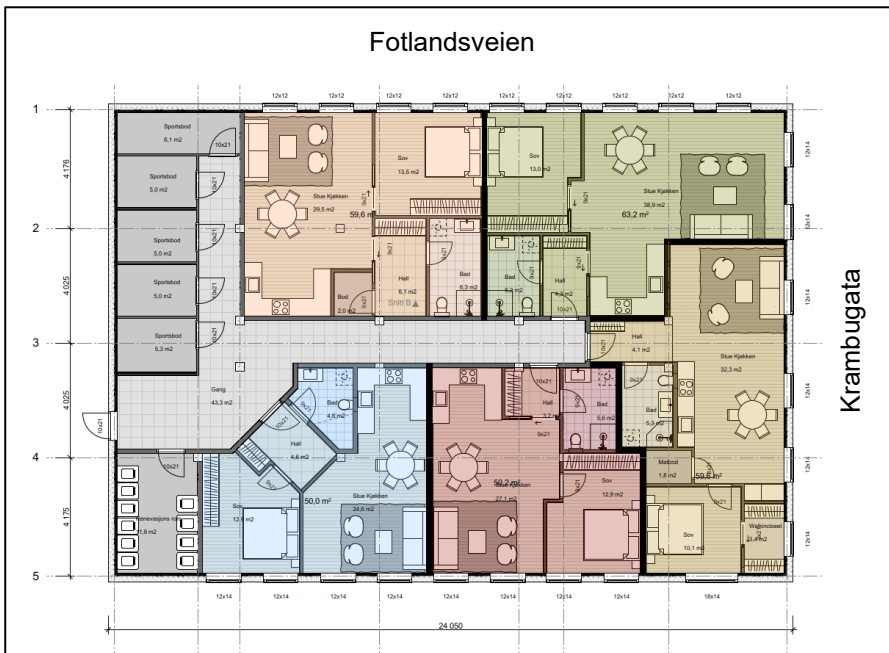
Endringen medfører krav om 10 nye sykkelparkeringsplasser, og 5 nye bilparkeringsplasser, inkludert gjesteparkering, iht. kommuneplan for Gjesdal kommune. Planforslaget legger opp til 18 bilparkeringsplasser.



Figur 3-1 Illustrasjonsplan. Kilde: Sweco.

Figur 3-1 Illustrasjonsplanen viser plassering av nytt sykkelbygg mot Krambugata, og forslag til plassering av renovasjon på tømme dag mot Fotlandsveien.

Figur 3-2 viser de 5 nye leilighetene i 1. etasje, med egne sportsboder og felles renovasjonsrom.



Figur 3-2 Foreslått plantegning over leiligheter i 1. etasje. Kilde: ARKPRO.

Foreslåtte leiligheter er mellom 50 m<sup>2</sup> og 63 m<sup>2</sup>. Ingen av leilighetene vil ha soverom mot Krambugata. To boenheter, boenheter i sørvest, vil ikke ha tilgang på stille side, med det vil etableres dempet fasade for disse.

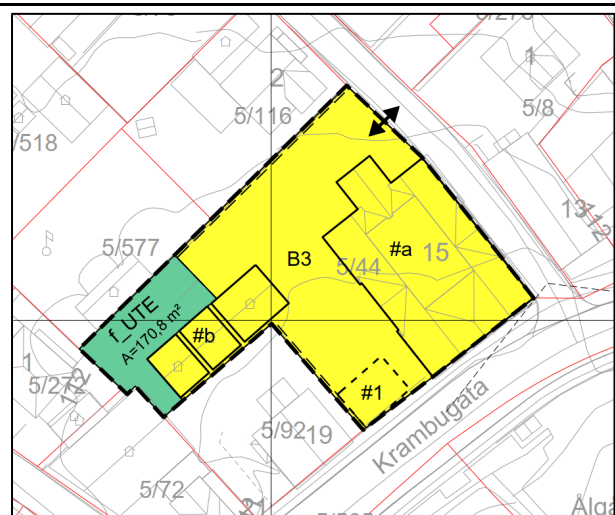
Planforslaget legger til rette for at hver leilighet får egen sportsbod på minst 5 m<sup>2</sup>.

### 3.1 Det foreslås endringer i plankart

Det foreslås å endre formål innenfor planområdet fra kombinert bebyggelse og anlegg, til boligbebyggelse.



Figur 3-3 Gjeldende reguleringsplan for planområdet. Kilde: Kommuneplan for Gjesdal kommune 2023 - 2035.



Figur 3-4 Forslag til ny reguleringsplan for Krambugata 15. Kilde: Sweco Norge.

## 3.2 Det foreslås endringer i bestemmelser

Gjeldende plan har egne bestemmelser for felt B1 og B2. Det foreslås å endre formålet på gnr/bnr 5/44 fra *forretninger, kontor m.m.*, til *boligbebyggelse felt B3*, og utarbeide egne bestemmelser for felt B3 og f\_UTE:

<p>BESTEMMELSER FOR OMRÅDE B1</p> <p>20 §8 Innenfor området skal bolighusene oppføres som terrassebebyggelse slik som vist i planen.</p>
<p>- 2 -</p>
<p>§9 Plassering av garasje og uthus fastsettes av bygningsrådet.</p> <p>§10 Områdets utnyttelsesgrad må ikke overstige 0.6</p> <p>BESTEMMELSER FOR OMRÅDE B2</p> <p>§11 Innenfor området skal bygningene oppføres som vist i planen</p> <p>§12 Bolighus skal oppføres med brannskillevegg B-30</p> <p>§13 Områdets utnyttelsesgrad må ikke overstige 0.3</p>

Figur 3-5 Gjeldende bestemmelser for område B1 og B2.

Det foreslås å legge til følgende bestemmelser for område B3 og f\_UTE:

### § 30 BESTEMMELSER FOR FELT B3

#### #a. bebyggelse som inngår i planen

*Maks mønehøyde 12 m, maks gesims 9 meter. Maks 19 boenheter*

#### #b. bebyggelse som inngår i planen

*Det tillates garasje og boder. Maks gesims 5 meter*

#### Støy

*Støygrenseverdier angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, gjelder for nye boenheter.*

- *Soverom i byggets 1. etasje skal ikke vende mot Krambugata.*
- *Boliger i gul støysone skal ha stille side, det tillates dempet fasade som erstatning for stille side.*
- *Minst ett soverom skal ha luftemulighet mot stille side.*

#### Parkering

*Det skal etableres min. 18 parkeringsplasser. Det skal etableres 2 sykkelparkingsplasser per boenhet, hvorav 1 kan være i privat bod.*

#### UTEOPPHOLDSAREAL F\_UTE

*f\_UTE er felles for B3. Støynivå fra veitrafikk på f\_UTE skal være  $L_{den} \leq 55$  dB.*

### BESTEMMELSESOMRÅDE UTFORMING #1

*I området tillates bygg for sykkelparkering, maks gesims 5 meter. Maks 50 m2 BYA.*

### §31 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

*f\_UTE skal opprustes før det gis brukstillatelse for nye boliger i B3.*

Forslag til nye bestemmelser ligger vedlagt endringsmeldingen.

## 4. Virkning av endringsforslag

### 4.1 Overordnede planer

Planforslaget legger til rette for å etablere 5 nye leiligheter i et allerede etablert boligbygg i et sentrumsnært område.

For å få plass til å etablere tilstrekkelig sykkelparkering, i tråd med kommuneplanen, med overbygg, legger planforslaget opp til én mindre parkeringsplass for bil enn kravet i kommuneplanen tilsier.

Eksisterende felles uteoppholdsareal er ca. 170 m<sup>2</sup> og vil, i henhold til regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, være tilstrekkelig som møteplass for alle (sandlekeplass), selv ved etablering av 5 nye leiligheter innenfor planområdet. Kommuneplanen sier at nærmøteplass for alle (sandlekeplass) skal være minst 180 m<sup>2</sup> egnet areal.

Planen følger ikke kommuneplanens krav til minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal for nye boenheter. Det vurderes at eksisterende uteoppholdsareal er av høy kvalitet vil kunne kompensere noe for dette. Innenfor ca. 100 meter fra planområdet ligger det 2 offentlige lekeplasser, og badeplassen «Perlå» ligger i umiddelbar nærhet.

Noen leiligheter ligger ensidig mot øst. Dette gir begrenset sollys inn til leiligheter på denne siden av bygget. Planforslaget vil ikke påvirke solforholdene på planområdet, eller til nærliggende områder. Planen oppfyller krav i kommuneplanen om minst 50 % sollys ved vårjevndøgn kl. 15:00 og ved sommervolverv klokka 18:00 på felles uteoppholdsareal.

For leiligheter som grenser mot Krabugata vil det ikke være mulig å etablere stille side i tråd med retningslinje T-1442, da store deler av fasader vil være eksponert for støynivået over anbefalt grenseverdi. Det anbefales at alle soverom blir etablert mot dempet fasade i øst, vest og sør, og at alle soverom har vinduer som er støydempende i lufteposisjon, som vil kunne avbøte på støynivå.

## 4.2 Barn og unges interesser

Planområdet ligger i nærhet til større offentlige lekeplasser og parkområder, som har store områder for lek og opphold for barn, og er sentrumsnært. Alle nærliggende skoler og barnehagen har trafiksikker adkomst i form av gode fortau langs Krabugata og etablerte fotoverganger over Krabugata, som har en fartsgrense på 30 km/t.

Planendringen vil ikke medføre endringer i forholdet om hensyn til barn og unge.

## 4.3 Trafikk

Planområdet grenser til Krabugata, som har en årlig trafikkmengde på 3 200. Økt antall boliger, med tilhørende parkering, vil kunne medføre noe mer personbiltrafikk, men dette vil ikke påvirke dagens ÅDT betydelig.

# 5. Vedlegg

Endret plankart

Oppdatert planbestemmelser

Illustrasjonsplan

ROS-analyse

Støy-analyse