

BESKRIVELSE

Forslag til endring av reguleringsplan for del av E-18 og FV. 506 gjennom Ålgård m/tilliggende arealer, planid 19910001, for Rettedalen 22

Utgave dat. 07.03.2025



3D-skisse av mulige boliger (utarbeidet av Asplan Viak AS)

Gjesdal kommune har utarbeidet forslag til endring av del av reguleringsplan for del av E-18 og RV. 506 gjennom Ålgård m/tilliggende arealer, planid 19910001. Forslaget gjelder endring av arealformål for del av gnr. 7, bnr. 51, 54, 115 og 330, Rettedalen 22, fra forretning, kontor mv. til boligformål.

Bakgrunn

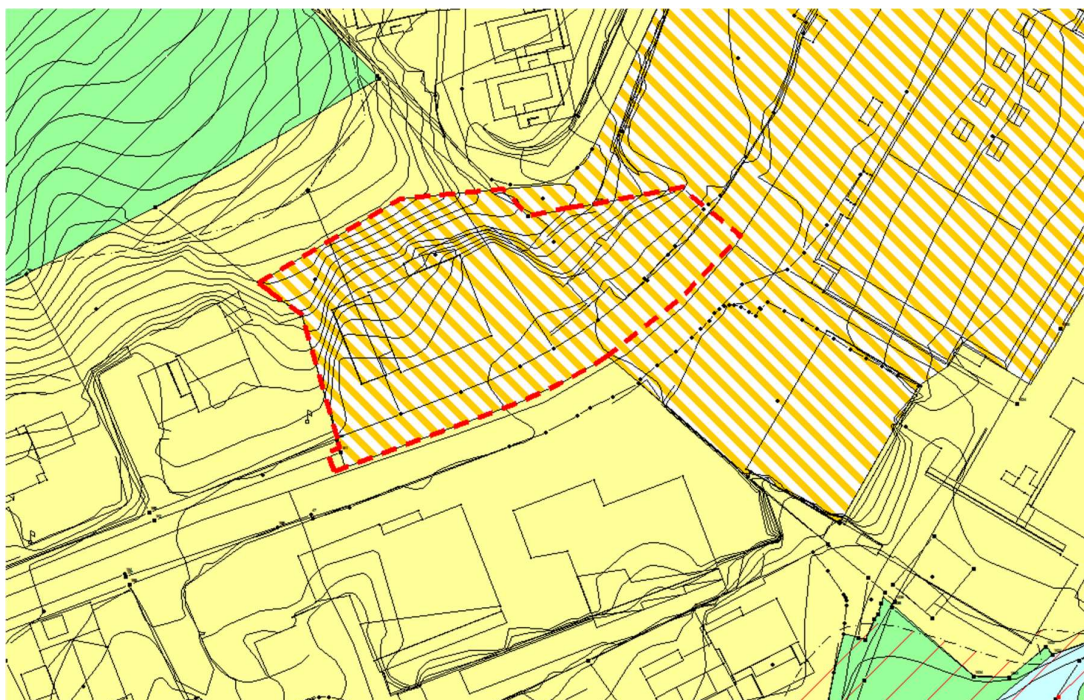
Kommunen har behov for å bosette innbyggere som ikke klarer å dekke eget boligbehov. Tomta ønskes tilrettelagt for å plassere tre små boligbygg. Tomta er i første omgang planlagt bebygd med to ferdigproduserte, flyttbare boligbrakker som skal flyttes fra Ålgård bo- og aktivitetssenter, ÅBOAS, i forbindelse med bygging av nytt helsehus.

Gjeldende arealplaner

Kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel, 2023-2035, er området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. I disse områdene gjelder reguleringsplanen med bestemmelser, jf. § 2.13 i bestemmelsene til kommuneplanen.

De tilgrensende områdene i sør, vest og nord er avsatt til boligformål.



Figur 2-1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Gult er boligformål. Stripete areal er kombinert bebyggelse og anlegg. Avgrensning av området som ønskes endret, er vist med rød stiple linje.

Kommuneplanen inneholder en rekke bestemmelser som er relevante i forbindelse med endring av reguleringsplan. Her er de mest aktuelle:

§ 2.2.2 Boligtetthet. Arealer fra ca. 500 m til ca. 1000 m fra torget, skal ha en tetthet på 3-5 boenheter pr. dekar.

§ 1.2.3 Støyforhold. Nye boenheter skal støyskjermes slik at kravene i TEK17 og retningslinje for behandling av støy i arealelanleggingen, T-1442, blir oppfylt.

§ 1.2.4 Utomhusanlegg og grønnstruktur. Hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal og minst 50 m² felles eller privat uteoppholdsareal. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00 og ved sommersolverv kl. 18:00.

§ 1.2.5 Universell utforming. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging. 30% av boenhetene skal bygges som tilgjengelige boenheter.

§ 1.3 Krav til parkering for bil og sykkel. For boligområdene på Ålgård er det krav til 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet med bruksareal under 80 m². Det er krav om minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, og 0,2 gjesteparkeringsplasser for bil ved tre boenheter eller flere.

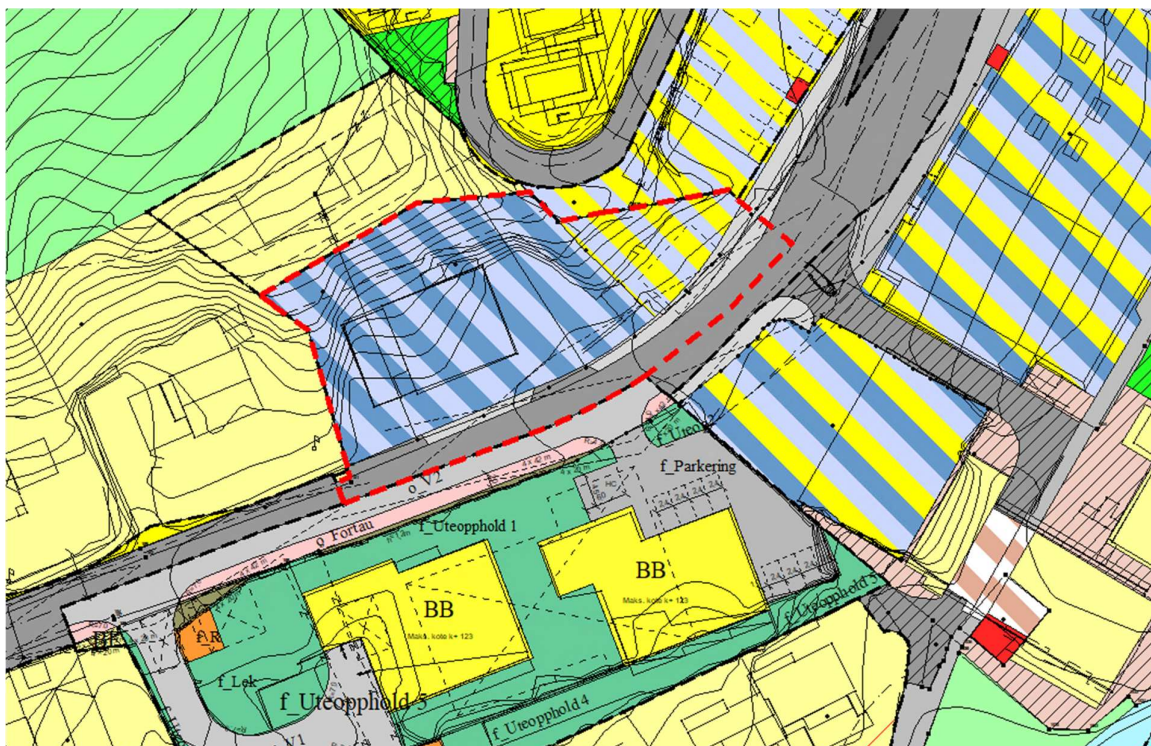
Gjeldende reguleringsplaner

Området som ønskes endret, ligger innenfor reguleringsplan for del av E-18 og RV. 506 gjennom Ålgård, planid 19910001. Området grenser til flere andre reguleringsplaner:

- Rv. 506 Rettedalen, planid 20070007 (fylkesvegen)
- Rettedalen 47, Helsebanken, planid 201211 (boligblokker)
- Hammaren, felt F, gnr.7, bnr. 21, 115, 714 m.fl. planid 2002004 (boliger)

Planområdet ligger nær opp til følgende reguleringsplan:

- Straen, gnr.7, bnr.110, 490, 708, 711, planid 20010002 (forretning og boliger)



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner med kommuneplanen under (uregulerte områder). Avgrensning av området som ønskes endret, er vist med stiplet linje. Gult er boligformål, blå striper betyr forretning, kontor, mens gult og blått er bolig/forretning.

Planområdet, Rettedalen 22, er i dag i hovedsak regulert til forretning, kontor m.m., felt G, og en liten del i øst er regulert til bolig/forretning m.m. Det er også regulert inn to avkjørsler til fv. 506, Rettedalen.

Iht. reguleringsbestemmelsenes § 8 kan det i felt G, oppføres bygg for forretning, kontor eller verksted med inntil 2 etasjer, samt tilhørende anlegg. Bolig tilknyttet virksomheten kan godkjennes. Tillatt bebygd areal, BYA er 25%.

Forslag til endringer i plankart og bestemmelser

Plankartet

I nytt planforslag blir hele området regulert til boligformål. Eiendommen får kun en avkjørsel og det reguleres inn fortau med bredde på 2,5 m. Det legges inn ei byggegrense 10 m fra senterlinja til fylkesvegen og støyskjermen legges 0,5 m fra fortauskanten. Den eksisterende muren reguleres inn i bakkant av eiendommen, mot den bratte skråningen.



Utsnitt av nytt plankart.



Illustrasjonsplan som viser mulig utbygging (utarbeidet av Asplan Viak AS)

Bestemmelsene

§ 8 som gjelder for forretningsbebyggelse m.m., felt G, utgår, og erstattes med nye bestemmelser under § 1, småhusbebyggelse.

Det foreslås følgende nye bestemmelser for området:

«Innenfor felt BK1 kan det oppføres tre boenheter i form av eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus. Boligene kan ha flatt tak eller saltak. Alle boligene i feltet skal ha samme takform og takvinkel. Boliger med saltak kan ha maksimal gesimshøyde 6,0 m og maksimal mønehøyde 8,0 m. Boliger med flatt tak kan ha gesimshøyde opp til 7 m. Garasjer/carporter skal ha maksimalt bebygd areal 30 m² pr. boenhet, flatt tak og maksimal gesimshøyde 3 m. Tillatt bebygd areal for delfelt BK1, BYA = 30%.

Det skal anlegges snuplass på egen grunn, 1 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel, pr. boenhet. Overvann fordrøyes på egen tomt.

Terrasser på bakkeplan og støyskjerming innenfor felt B1, kan plasseres i strid med regulert byggegrense. Støyskjermbeløsning, inkludert fundament, plasseres minst 0,5 m fra regulert fortau, men støyskjermen må ikke komme i konflikt med frisikt ved innkjørsel. Høyden på støyskjermen må brytes opp ved bruk av forskjellige materialer som stein, tre og/eller glass. Trefeltet må bygges i absorberende materiale som reduserer refleksjoner.

Mur kan justeres sideveis ± 1 m for tilpasning til terrenget.

Rekkefølgekrav for BK1. Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggarbeider innenfor felt BK1, må tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegen, godkjennes av Rogaland fylkeskommune. Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis, må fortau og avkjørsel være opparbeidet og godkjent av Fylkeskommunen.»

§ 14 under fellesbestemmelsene endres fra krav til støyskjerming iht. til normer fastsatt av Statens forurensningstilsyn, til: «Ved oppføring av nybygg skal innendørs og utendørs oppholdsareal skjermes mot trafikkstøy i.h.t. krav i støyveileder T-1442.»

Vurdering av endringene

Reguleringsendringen legger til rette for en utbygging som ikke er helt ideell for denne eiendommen. Tomta er relativt stor, men det er ca. 11 m høydeforskjell inne på eiendommen og en 5-6 m høy eksisterende forstøtningsmur som tar opp en del av høydeforskjellen. Området regulert til boligformål, er på 1302 m², men den bebyggbare flaten (dagens planerte område) er ca. 700 m². Bebyggelsen som er planlagt plassert i området, blir lav, og den er i liten grad tilpasset den høye murveggen og den øvrige bebyggelsen i området. Eksisterende bebyggelse består av eneboliger med plassering høyere i terrenget, boligblokker og forretningsbebyggelse med flatt tak.

Det er imidlertid en bratt og krevende tomt å bebygge. Kommunen har behov for å tilrettelegge for nye boliger uten alt for høye kostnader. Når det oppføres støyskjermbeløsning langs veien, vil boligene og forskjellen sammenliknet med den øvrige bebyggelsen, bli lite synlig.

Boligtetthet

Avstanden fra Rettedalen 22 til torget på Ålgård, er ca. 800 m i luftlinje, men avstanden er vesentlig lengre langs veien. Iht. bestemmelsene i kommuneplanen skal eiendommer med denne avstanden til sentrum, ha en tetthet på 3-5 boenheter pr. dekar.

Kommunen ønsket i utgangspunktet at det kunne plasseres fire boenheter innenfor planområdet. Pga. høydeforskjellene er det utfordrende å få plass til fire boenheter, snuplass, parkeringsplasser for biler og sykler, felles og privat uteoppholdsreal og lekeplass (kravet til lekeplass utløses ved fire boenheter). Reguleringsforslaget er derfor endret til kun å tilrettelegge for tre boenheter, og dette er noe lavere tetthet enn fastsatt i bestemmelsene til kommuneplanen.

Støy

Brekke & Strand Akustikk AS har utarbeidet støyrapport dat. 03.04.2025. Den viser at boligene og uteoppholdsarealet, kan støyskjermes ved å bygge støyskjerm på 2,0-2,2 m langs veien. Dersom boligene plasseres helt i byggegrensa mot veien, må det i tillegg vurderes dempet fasade. I notatet anbefales det at trefelt i støyskjermen bygges absorberende for å redusere refleksjoner. I reguleringsbestemmelsene er det av estetiske grunner, krevd at støyskjermen brytes i høyden ved bruk av forskjellig type materialer. For å redusere støyrefleksjoner er det krevd at trefeltet må bygges i absorberende materiale. Krav til tilfredsstillende støyforhold er innarbeidet i reguleringsbestemmelsenes § 14.



Kartutsnitt fra støyrapport utarbeidet av Brekke og Strand Akustikk AS

Utomhusanlegg og grønnsstruktur og solforhold

Hver boenhet kan tilrettelegges med 6 m² privat uteoppholdsareal. I tillegg kan det tilrettelegges for 50 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealene finnes både mellom byggene og fylkesvegen og på ubebygd areal i nordøst. Iht. sol- og skyggeanalyse kan det sikres at minimum 50% av uteoppholdsarealet har sol ved vårjevndøgn kl. 15:00 og ved sommersolverv kl. 18:00. Dette iht. kravene i bestemmelsene til kommuneplanen.

Kommuneplanens krav er videreført i reguleringsbestemmelsenes § 1.



Sol- og skyggevísning (utarbeidet av Asplan Viak AS)

Universell utforming. Alle boligene kan tilrettelegges og bygges som tilgjengelige boenheter.

Krav til parkering for bil og sykkel. Det er i § 1 i bestemmelsene til reguleringsplanen, stilt krav om 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet, men det er ikke stilt krav til gjesteparkering i tillegg. Iht. krav i bestemmelsene til kommuneplanen utløses et krav til 0,2 bilparkeringsplass til gjester, ved tre boenheter.

Boligtomta ligger et godt stykke fra sentrum på Ålgård, men med god kollektivdekning og med kort avstand til busstopp i Rettedalen og E39. Boligene er små og de skal i utgangspunktet gi boligdekning til beboere som normalt ikke eier egen bil. Det anses ut fra dette tilstrekkelig med tre parkeringsplasser for bil totalt til tre boenheter, og vi legger til grunn at behovet for gjesteplasser kan inkluderes i disse.

Det er i tillegg stilt krav om minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Trafikk og avkjørsel

Reguleringsendringen medfører at det kun blir en avkjørsel fra eiendommen, snuplass på egen grunn og mindre trafikk enn dagens situasjon (der det er bilverksted og bolig). Fortau er utvidet til en bredde fra 1,5 m til 2,5 m, og byggegrensa legges 10 m fra senterlinje vei iht. Fylkeskommunens ønske.

Det er 30 km/t i Rettedalen og lite tungtrafikk (det er kun tillatt med buss). Med snuplass på egen eiendom og friskt mot fortau og kjørevei, vil trafikksikkerheten bli godt ivaretatt, og det forventes at reguleringsendringen gir forbedret trafikksikkerhet.

Byggehøyder og estetikk

Reguleringsplanen/-endringen legger opp til at boligene kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøyde foreslås til 6 m og maksimal mønehøyde 8 m. Ved flatt tak tillates det gesimshøyde opp til 7 m. Dette er i tråd med de generelle bestemmelsene for boligbebyggelse i § 2.2.1 i bestemmelsene til kommuneplanen.

Utgangspunktet for reguleringsendringen er i første omgang å flytte to eksisterende boliger fra Ålgård bo- og aktivitetssenter, ÅBOAS, til denne eiendommen. Disse byggene har bruksareal på 44 m², en etasje med flatt tak og høyde på ca. 3 m. Reguleringsplanen/-endringen legger til rette for at det skal kunne bygges andre boliger på eiendommen i framtiden.

Området består av flere forskjellige boligtyper, eneboliger med saltak, små og store boligblokker og forretningsbygg. Det legges derfor opp til en mulighet for variabel takform og boligbygg med høyere gesims- og mønehøyde enn byggene som er planlagt i første omgang.

Barn og unge

Etablering av boliger på eiendommen vurderes til å gi en trafiksikkerhetsmessig tryggere situasjon enn dagens verksted der store biler har kjørt ut/inn og parkert mot veien. Det reguleres inn bredere fortau mellom boligene og fylkesvegen, et fortau som kun er adkomst til de nærmeste boligene i vest.

Adkomsten til/fra Ålgård barneskole, Gjesdal ungdomsskole, idrettsplassen mv. går på sørsiden av Rettedalen, og der er det gjennomgående fortau som fører til undergang under E39.

Barn og unge forventes ikke å bli påvirket av reguleringsendringen i noen særlig grad.

Kulturminner

Det er ikke registrerte kulturminner eller kulturmiljøer på eiendommen eller i nærområdet.

Naturmangfoldloven, energi- og miljøløsninger

Reguleringsendringen innebærer at det eksisterende bygget rives og at det oppføres tre nye boliger på eiendommen. Det er ikke registrerte naturverdier på/ved området.

Kommunen har vurdert muligheten for bruksendring/ombygging av det eksisterende bygget, men dette har vært for krevende å finne praktiske løsninger som kan forsvares økonomisk.

Risiko og sårbarhet

Området er kontrollert ut fra gjeldende kartbaser, og det ligger ikke innenfor aktsomhetssone for flom eller skred/ras. Det er heller ikke ved befarung i området, registrert spesielt utsatte stein e.l. Ras- og skredfare er dermed ikke kartlagt.

Når det eksisterende bygget på eiendommen er revet, vil det være nødvendig å vurdere kvaliteten på den eksisterende forstøtningsmuren og kontrollere om denne må utbedres for å ivareta kravene til sikkerhet.

Oppsummering

Den gjeldende reguleringsplanen legger til rette for at det kan oppføres bygg for forretning, kontor eller verksted med inntil 2 etasjer, samt tilhørende anlegg. Boliger tilknyttet virksomheten tillates.

Reguleringsendringen legger til rette for at det kan oppføres tre små boenheter på eiendommen.

Kommunen legger til grunn at reguleringsendringen kan behandles i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14. Endringene vil i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene i planen og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Planområdet ligger mellom eksisterende boliger i et område tilrettelagt for boligbebyggelse, der det er naturlig å tilrettelegge for mer boligbebyggelse.