

# Planinitiativ



(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

**Planinitiativ for** Gnr/bnr 7/281 m.fl. / Sandnesveien 38, Ålgård. (Ålgård sentrum B3, B4 og B5)

Utarbeidet av HOLON Arkitektur AS

Datert 25.04.2022

## Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	HOLON Arkitektur AS
	Kontaktperson	Odin Stafsnes
	E-post	<a href="mailto:odin@holon.no">odin@holon.no</a>
	Telefon	944 53 164
Forslagstiller	Firma	Jædergården AS
	Kontaktperson	Frank Skjæveland
	E-post	<a href="mailto:frank@masiv.no">frank@masiv.no</a>
	Telefon	930 05 040
Hjemmelshaver	Navn	Jæder Ådne Espeland AS
	E-post / Telefon	

## Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

### 1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planarbeidet er å regulere B3, B4 og B5 i områderegulering for Ålgård sentrum til formål som åpner for næringsvirksomhet. Foreløpige planer legger opp til forretning, ev. offentlig/privat tjenesteyting, idrettsanlegg (svømmehall), samt annen nærings- og boligbebyggelse.

### 2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

#### Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger på nordøst-siden av Figgjoelva i Ålgård sentrum. Planinitiativet avgrenses til B3, B4 og B5, samt tilkomstveien langs disse feltene og Park 3 til og med den nye gang- og sykkelbrolandingene. Det vil likevel varsles et utvidet område, som inkluderer Circle-K og utstrekning over E39 som tilsvarer det i sentrumsplanen.

Dette vil sikre at alle relevante arealer kommer med, og man kan trekke fra det som ikke viser seg nødvendig når planforslaget blir ferdigstilt. Arealet er ca. 26,4 daa.

### Beskrivelse av planområdet

Området er i dag bebygget med et næringsbygg og parkeringsplasser. I tillegg ligger en enebolig i regulert parkområde i sør. Sørøstre del av området har vegetasjon, og det samme gjelder for et belte langs Figgjoelva.

Eksisterende næringsbygg er i gjeldende plan forutsatt fjernet. Det er også intensjonen ved denne reguleringsendringen. Næringsbygget er bygget på tidlig 70-tallet (tatt i bruk i 1972), og har en BRA på 3 656 m<sup>2</sup> fordelt på 3 etasjer. Det er ingen kulturminner registrert på bebyggelsen.

Planområdet består i hovedsak av eiendommen 7/281. I tillegg kan 7/280 inngå i planområdet, samt 7/281/1 (Sandnesveien 36). Deler av vegareal på 7/695 og 7/161 kan inngå i området.

Området ligger på et areal avgrenset av Figgjoelva og E39. Mot sør grenser området mot nye boligområder på Bruhammeren, men med et parkområde regulert imellom.

I sentrumsplanens planbeskrivelse er det et kapittel med stedsanalyse. Dette og planbeskrivelsen i sin helhet for den overordnede reguleringen er å anse for en utvidet stedsanalyse, og det er derfor ikke utarbeidet en egen for dette planinitiativet.

## **3 Plansituasjon og føringer** (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

### Ev. forholdet til overordna planer og føringer

Planarbeidets intensjoner er i tråd med gjeldende kommuneplan, og derved også i tråd med overordnede statlige og regionale forventninger.

Planarbeidet skal utføres i tråd med statlige planbestemmelser og planretningslinjer. Planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning vil ligge til grunn for valg som gjøres for å sikre gode klimavalg for bygg og anlegg. Planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging vil følges i valg av tilrettelegging for syklist, gående, og hvordan parkeringsplasser utformes. Nærhet til sentrum støtter opp om denne planretningslinjen.

Det ligger en *fiktiv elvelinje* gjennom planområdet i NVE sin database for elvenett. Hvis dette skal legge føringer for utformingen av planforslaget, må man forutsette at NVE opplyser om dette når de varsles om planoppstart.

Ålgård ligger i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke utenfor «bybåndet» som er regionalt prioritert utviklingsområde, men er definert som «Senter i sentrumsstrukturen» og som et regionalt næringsområde med høy urbaniseringsgrad i hovedstrukturen for areal- og transportutvikling. Ålgård er også definert som et prioritert utviklingsområde der fortetting og transformasjon skal foregå i

senterstrukturen. For næringsvirksomheten gjelder høy urbaniseringsfaktor for Ålgård. Ålgård er videre definert som et kommunesenter som skal utvikles som samlende for hele kommunen – i tillegg skal Ålgård som sentrum styrkes for sitt kommuneoverskridende omland.

#### Forholdet til kommuneplan

I kommuneplanen er arealet avsatt til sentrumsformål. Planinitiativet innordner seg under kommuneplanen i sin intensjon.

I randsonen mot Figgjoelva er det hensynssone for bevaring av naturområde og faresone for flomområde.

#### Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

I gjeldende reguleringsplan er området i hovedsak avsatt til boligformål. Deler av området er avsatt til vegformål, gangvei og park. Hensynssone for naturområde og faresone for flom ligger i randsonen mot Figgjoelva.

Planinitiativet bryter med formålet bolig på feltene B3–5, med unntak av innslag av bolig lengst i øst. Formålene som foreslås, med en kombinasjon av forretning, tjenesteyting og idrett, gjenspeiler bedre den gode blandingen som er ønsket i sentrum.

Det er et ønske fra forslagsstillers side om å la kravet om å regulere sentrumsplanens B3–5 sammen med B/N 1 utgå. Det er ingen planer om å endre drift på eiendommen med bensinstasjon per dags dato, og en detaljregulering av denne ville derfor enten bekrefte et åpent, kombinert formål som i områdereguleringen, eller regulere bensinstasjonen til dagens bruk. Førstnevnte tilnærming gir ikke noe merverdi, ettersom det ikke er noen langsiktig plan for reguleringsformålet og ikke ønske om å detaljere. Å regulere til fortsatt bensinstasjon er lite hensiktsmessig hvis man ønsker å se eiendommen utviklet. Om det skulle oppstå et senere ønske om endring, vil man uansett måtte omregulere.

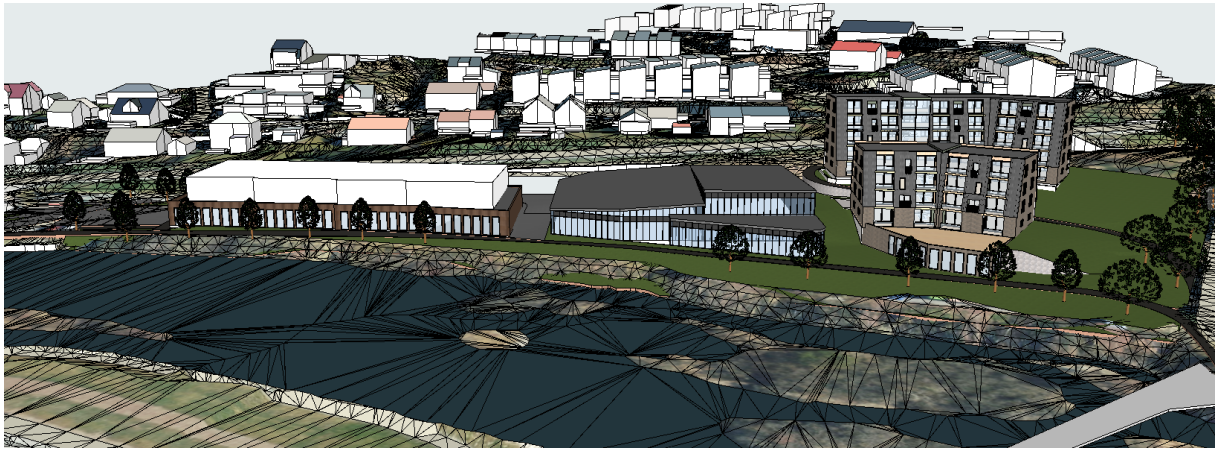
#### **4 Kort presentasjon av prosjektet/planideen** (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Planideen går ut på å vurdere andre formål enn kun boligformål som ligger i gjeldende plan. Bakgrunnen for dette er basert på konkrete virksomheters behov for nye lokaler i nærområdet til Ålgård sentrum. Ellers vurderes mulighetene for annen næringsvirksomhet, og bolig som angitt i sentrumsplanen.

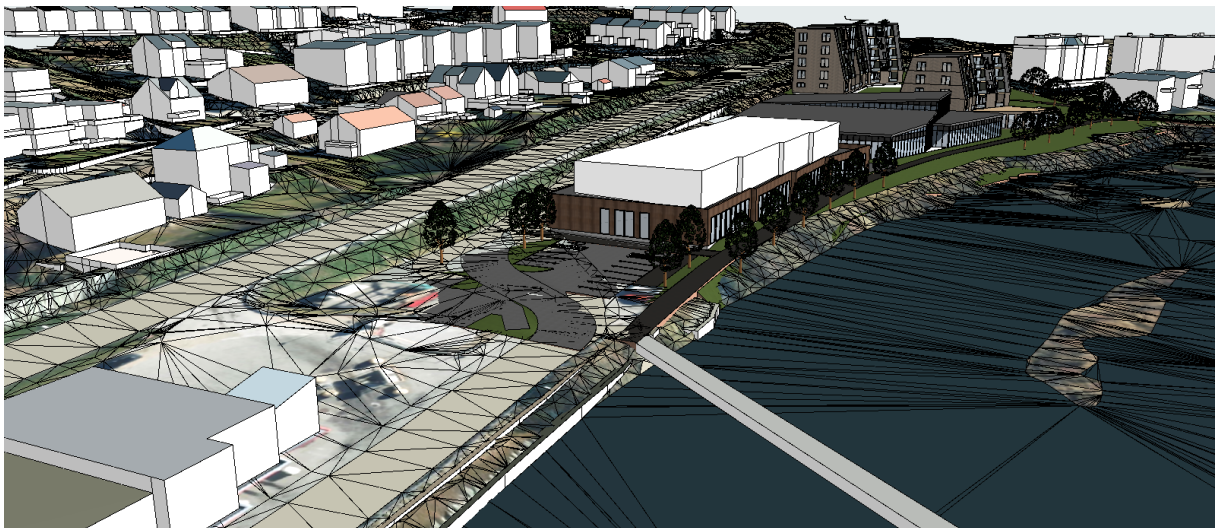
Eksisterende bygg på eiendom 7/281 ønskes revet. Intensjonen er å holde byggehøyden på de nye byggene moderate i vest, tilsvarende to næringsetasjer. I vest vil vi foreslå boliger på toppen av en parkeringsetasje, med kotehøyder innenfor det fastsatte i sentrumsplanen for henholdsvis B4 (+118,0) og B5 (+110,0). På grunn av eiendommens helning vil parkeringen være delvis under dagens terreng, med uteoppholdsarealer over. Sluttresultatet skal se mest mulig naturlig ut, med jorddekning som tillater større vegetasjon. Boligene vil holdes unna gaten langs elven og utnytte arealene mot sørvest til uteopphold, mens øvrig bebyggelse ønskes

inn mot gaten med mulighet for å tilby et fasadeliv som kan gi bypreg til dette sentrumsområdet.

Svømmehallen som et folkebad passer inn i en sentrumskontekst, hvor det kan tilføre liv og nye muligheter for rekreasjon.



*Skisseprosjekt, f.v. forretning/næring med mulighet for to etasjer, svømmehall, bolig med næringslokale mot elvepromenaden og garasje i underetasjen.*



*Perspektiv med bensinstasjon og eksisterende gangbro i forgrunnen.*

## **5 Virkninger på omgivelsene** (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Området er satt av til bolig i gjeldende plan, men er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål. Tomtenes beliggenhet nær hovedveier, og øvrige sentrumsformål, tilsier at den egner seg godt for en kombinert virksomhet som støtter opp under et attraktivt sentrum og levende bymiljø. Det er ellers i nærområdet avsatt boligområder i reguleringsplaner som ikke er utbygd – f.eks. Bruhammaren, deler av sentrumsplanen som ligger vest for Figgjoelva, (og ubygde deler av Ålgård nord).

For boligbyggene vil det være aktuelt å bygge opp mot kotehøyden som tillates i sentrumsplanen. Dette området vil i så fall være i sørøst. For resten av eiendommen (B3) kan tillatt kotehøyde reduseres, med mindre påvirkning av utsikt for

eiendommene blant annet i Ålgårdsveien enn det sentrumsplanen legger opp til. De høyere boligbyggene i sørøst plasseres foran boliger i Nordveien, som uansett har blinde vegger mot E39.

Kommunen ønsker å styrke den arkitektoniske identiteten til Ålgård, og dette er noe prosjektet vil komme i møte.

Sentrale utredningstema for planarbeidet kan være vegtrafikkstøy, luftkvalitet, mobilitet og trafikk til og fra planområdet, nærhet til naturområder og vassdrag.

## **6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet** (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

### Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Området ligger nær Figgjoelva, men er i kommuneplan og reguleringsplan ikke innenfor areal definert med fare for flom. Elven er vernet og eventuell avrenning i anleggsperioden og etter ferdigstillelse skal unngås.

Det er i en skrent langs tomten mot E39, men denne er foreløpig vurdert å ikke utgjøre fare for ras, og området ligger heller ikke i utløpsområde for ras fra høyere nærområder.

Det legges ikke opp til å regulere for virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare eller utslipp. Området ligger nær en bensinstasjon, og temaet vurderes nærmere i planforslaget.

Trafikksikkerhet og endringer i trafikale mønstre vurderes og beskrives nærmere i planforslaget. Statens vegvesen må tas tidlig med i diskusjonen rundt gang- og sykkelveien langs E39 og om traséen er den tryggeste og mest egnede. Endring av krysningssted over Figgjoelva og utbygging av 7/281 vil gjøre diskusjonen aktuell. Kjøreveien kan med fordel legges utenfor byggegrensen mot E39, det vil si mellom den nye bebyggelsen og europaveien. Slik kan det være mulig å få en gågate langs sørsiden av nybyggene, som kun vil være tilgjengelig for utrykningsfartøy og eventuelt varelevering. Et slikt gatestrekk vil bidra til bruk av elven, et godt, urbant uttrykk og trygge forhold for myke trafikanter.

Planforslaget vil omtale støyforhold og luftforurensing.

Klimaavtrykk for nye virksomheter og reguleringsplanens mål for bærekraft vil beskrives i endelig planforslag.

## **7 Konsekvensutredning** (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

### Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

Forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8. Jf. vedlegg I og II er vurdert.

Området er allerede konsekvensutredet i områdereguleringen for Ålgård sentrum, da riktignok som boligareal med høy utnyttelse. Planinitiativet kunne vurderes til å unntas fra ny konsekvensutredning i bakgrunn av dette alene, jf. § 8 bokstav a.

Planinitiativet kvalifiserer ikke for § 6 bokstav a. Det samsvarer heller ikke med noen punkter i vedlegg I til forskriften, og kvalifiserer heller ikke for § 6 bokstav b. Det er ingen større anlegg eller infrastruktur, og BRA vil ikke overskride det som er tillatt i gjeldende plan med 15 000 m<sup>2</sup>, jf. pkt. 24 i forskriftens vedlegg I.

Vedlegg II til forskriften inneholder en oversikt over tiltak som skal vurderes nærmere. Planinitiativet kan falle i kategorien 10 b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg*, eventuelt 11 j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, Næringsbygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.*

En vurdering av planinitiativet opp mot kriteriene i § 10 legger til grunn at området ikke er spesielt stort, og omfanget vil bli redusert sammenlignet med hva sentrumsplanen tillater på samme eiendom (ledd to bokstav a). Tiltaket skal ikke komme i konflikt med det vernede laksevassdraget Figgjoelva, men ivareta hensynet som er regulert inn i overordnet plan (ledd tre bokstav a og b). Statlige og regionale bestemmelser og retningslinjer vil bli godt ivaretatt via sentrumsplanen og kommuneplanen (ledd tre bokstav c). Det fremtidige tiltaket vurderes derfor ikke til å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planarbeidet er altså ikke vurdert til å utløse krav om konsekvensutredning.

## **8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning** (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

### Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Det er ikke kjent at det er vesentlige interesser som berøres av planinitiativet. Adkomstveien forbi bensinstasjonen blir viktig å diskutere med eier av eiendom 7/161 for å finne en løsning som ivaretar behovene til innbyggerne, bensinstasjonen selv og eiendommene i enden av veien.

### Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

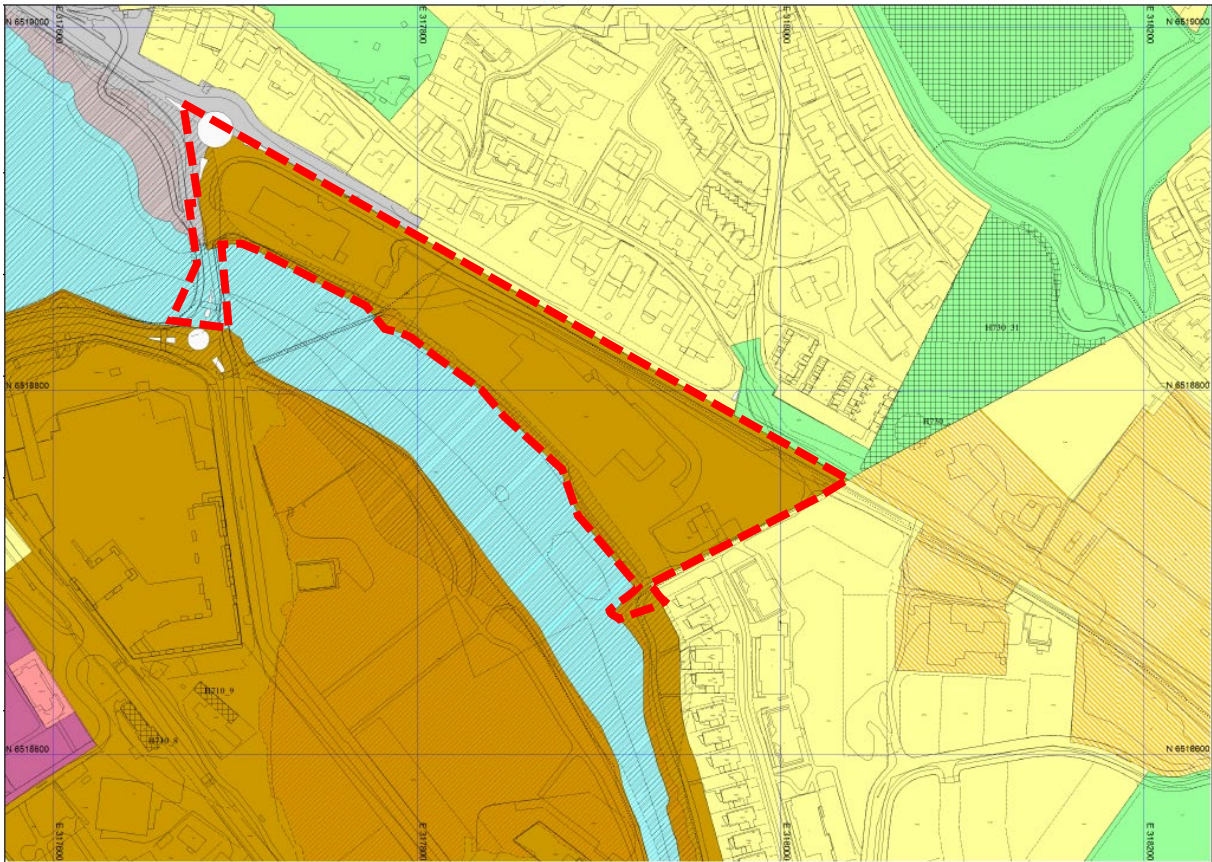
Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE, naboer og ev. andre.

### Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Ved oppstart er det ikke vurdert behov for medvirkning og samarbeid utover lovens krav. Basert på merknader ved oppstart, vil vi vurdere behovet på nytt for ytterligere medvirkning før høring av planforslaget.

# Vedlegg

Kommuneplankart



Reguleringsplankart

