



HOLON ARKITEKTUR AS  
Kanalveien 11  
5068 BERGEN  
Jan Espen Vik

Deres ref.	Vår ref. 22/00291-2	Saksbehandler Herbjørn Gilje	Dato 24.02.2022
------------	------------------------	---------------------------------	--------------------

## **Referat oppstartsmøte for detaljregulering av Elvebredden, gnr. 7, bnr. 281 mfl, Ålgård**

### **Kontaktinformasjon:**

Fagkyndige: Holon Arkitektur AS ved Jan Espen Vik, , 975 83 416, [janespen@holon.no](mailto:janespen@holon.no) (deltok på møte via Teams) og Gabriel Schanche Gilje, [gabriel@holon.no](mailto:gabriel@holon.no)

Forslagsstiller: Masiv Eiendom AS ved Svein Kåre Tollefsen, [svein.kaare@masiv.no](mailto:svein.kaare@masiv.no) Frank Skjæveland, , [frank@masiv.no](mailto:frank@masiv.no) (ikke på møtet)

Gjesdal kommune: Reidun Solli Skjørestad, Gerd Karin Espedal og Herbjørn Gilje

### **Plannavn, planid**

*Detaljplan for Elvebredden, gnr. 7, bnr. 281 mfl, Ålgård, planid 202201*

**Bakgrunn:** Mottatt planinitiativ for Ålgård sentrum B3, B4 og B5 på gnr. 7, bnr. 281 m.fl., Ålgård, 27.01.2022

### **Presentasjon av planinitiativet:**

*Jan Espen Vik presenterte planinitiativet. Foreløpig er behovene til utbygger noe uklare. Derfor er det heller ikke presentert noen skisser på bygg. I planprosessen ønsker utbygger/fagkyndig å samle interessene til eventuelle kjøpere. Utgangspunktet er at man ønsker å bygge en svømmehall, legge til rette for næring/handel og boliger på områdene angitt som B3, B4 og B5 i områdeplanen – Ålgård sentrum, planid 201202. Detaljreguleringen vil ikke være i samsvar med sentrumsplanen, som utelukkende legger til rette for boligbygging. Område B/N 1 (Circle K bensinstasjon) i sentrumsplanen ikke inkludert i dette området, da det ikke er planer for videre utvikling av denne eiendommen.*

**Oppsummering av eventuelle kommentarer/merknader fra kommunen underveis i møtet.** Representantene fra Gjesdal kommune uttrykker at man ønsker et noe mer utfyllende planinitiativ før man varsler oppstart av planarbeidet. Dette begrunnes med at partene som vil bli varslet om planoppstart, bør få vite noe mer om hva som planlegges. Det ønskes noe mer informasjon på følgende punkter fra planinitiativet.

#### **1 Formålet med planen**

**Postadresse**  
Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD  
**E-post**  
post@gjesdal.kommune.no

**Besøksadresse**  
Rettedalen 4  
  
www.gjesdal.kommune.no

**Telefon**  
51 61 42 00

**Org.nr**  
964 978 573

Ingen merknader.

## **2 Planområde og omgivelsene**

Planområde korrigeres. Utbygger ønsket ikke å ta med annet enn g/s veien langs E39. Plangrense i sentrumsplanen er trukket i senterlinja på E39. De vil heller ikke ha med mer enn gang- og sykkelvei mot sørøst (Bruneset). Det ble presisert at at kobling mellom g/s vei langs E39 og fra Bruneset bør oppdateres i ny plan. Veien er ikke bygget som planlagt. Kommunen mente at tilstrekkelig med friskt må være med i krysset ved Circle K (også inne på eiendommen til Circle K).

## **3 Plansituasjon og føringer**

Man ønsker at det redegjøres noe mer om forholdet mellom gjeldende plan, kommuneplan og den nye planen.

- Misforhold til gjeldende reguleringsplan.
- Hvorfor B/N1 er utelatt fra detaljreguleringe? Dette er et krav i sentrumsplanen
- Forholdet til kommuneplanen. Vil man ha problemer med oppfylle bestemmelser i kommuneplan?

## **4 Kort presentasjon av prosjektet**

Om mulig ønsker man noe mer redegjørelse for byggene som planlegges med tanke på høyder, etasjer, volum, boenheter mm.

## **5 Virkninger på omgivelsene**

Også her litt om høyder – vil man forholde seg til de gitte høyde gjeldende plankart. Område B4 er angitt med en byggehøyde på kote 118, som er tilsvarende topp møne til boligblokka nordside av E39, Nordveien 16-28.. Er det planer for tilpasning av nye bygg til øvrig bebyggelse?

## **6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet**

Gang- og sykkelveien fra gangbro over Figgjoelva og videre langs E39 er hovedtrasè for gang- og sykkeltrafikk fra Sandnes til Skurve. Den er også en viktig skole og fritidsvei for barn og unge lokalt på Ålgård. Veien blir driftet og vedlikeholdt av Statens vegvesen. Det har vært problemstillinger med tanke på g/s-veiens kryssing av planområdet. Vil dagens trasè fortsatt være den sikreste og beste. Dagens bro over Figgjoelva er planlagt revet. Det skal bygges ny bro lenger sør fra Kanalparken over til Bruneset (Område Park 3) Problemstillingene rundt gang- og sykkelveiene bør belyses i planinitiativet. Det tilrådes at man involverer Statens vegvesen angående dette temaet tidlig i prosessen – kanskje før planoppstart. (Finnes det noen avtaler angående g/s veien mellom Jæderfabrikken og E39? Veien ligger delvis på Jæderfabrikkens eiendom. Kommunen og utbygger undersøker dette).

Planområdet ligger tett opptil Figgjovassdraget som er vernet. Avrenningsproblematikken må løses, (jfr gjeldende bestemmelser i reguleringsplan og kommuneplan).

## **7 Konsekvensutredning**

Noe mer om vurderingene som er gjort med tanke på konsekvensutredning.

## **8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning**

Veg tett opptil Circle K – konfliktskapende – løsninger? Kommunen informerte om utfordringer i forbindelse adkomstveien ved tidlige saksbehandling.

Åpent møte med naboer er tilrådelig. Dette er veldig avhengig av byggehøyder og avstander.

Liste over parter/naboer som skal varsles sendes over når oppdatert planinitiativ er mottatt.

## Andre moment fra møtet

I regionalplanen er det stilt krav om utarbeidelse av en stedsanalyse. Kommunen har undersøkt om det finnes en analyse fra utarbeidelse av sentrumsplanen. Man har ikke lyktes med å finne dette. Forslagstiller/fagkyndig bør skrive noe om stedsanalyse i planinitiativet. Kommunen og utbygger leter etter stedsanalyse e.l. fra prosessen med sentrumsplanen

Det viser seg at antall parkeringsplasser både for bil og sykkel er en tilbakevendende problemstilling i plansaker. Regionalplanen for Jæren har bestemmelser om parkering. Maksantallet parkeringsplasser er 0,9 per 100 m<sup>2</sup> for høy arbeidsplass og besøksintensitet. For boligblokkbebyggelse er tallet 1,2. Det vises ellers til bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan. Her er det blant annet krav til parkering under bakken.

Område *Park3* skal detaljreguleres sammen med områdene B3, B4 og B5. I mottatt skisse er parkbeltet smalere enn reguleringsplanen for Ålgård sentrum, planid 201206. Det er i kommuneplanen krav til at grønnkorridorer skal ha en bredde på minimum 40 meter.

Regulert vann- og avløpsanlegg som er plassert mellom Circle K og Jæder i sentrumsplanen skal legge til rette for oppsamling av avløpsvann før kryssing av Figgjoelva. En del av eksisterende VA-nettverket må legges om ved opparbeiding av området. Teknisk drift i kommunen må involveres i denne planleggingen.

Blågrønn faktor - bestemmelse i sentrumsplan må videreføres

Reguleringsplanen overlapper eller grenser til følgende reguleringsplaner:

201206      Ålgård Sentrum (gjeldende reguleringsplan for området)  
2006002      Reguleringsplan for del av gnr. 7, bnr. 1 og 273 – plan i sørøst

Rekkefølgekrav:

Opparbeidelse av Park3 og adkomstveg før oppstart område B3-B5

Grunneier- og naboliste og plandata.

*Kommunen utarbeider forslag til grunneier og naboliste og forslag til offentlige instanser som må varsles.*

*Sosi-filer av grunnkart hentes via E-torg*

*Kommunen sender ledningskart og utsnitt av gjeldende planbase*

*Bestemmelser og planbeskrivelser for gjeldende planer er finner man her:*

[arealplaner.no](http://arealplaner.no)

Videre saksgang

Forslagstiller ser nærmere på utfordringene angående veier og g/s veier og ber om nytt møte med kommunen. Planinitiativ oppdateres.

Med hilsen  
GJESDAL KOMMUNE  
Herbjørn Gilje

**Postadresse**  
Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD  
**E-post**  
post@gjesdal.kommune.no

**Besøksadresse**  
Rettedalen 4  
  
www.gjesdal.kommune.no

**Telefon**  
51 61 42 00

**Org.nr**  
964 978 573

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
Plangrense forslag  
Utsnitt planbase Gjesdal 24.02.2022

Mottakere:  
MASIV BYGG AS, Frank Skjæveland  
MASIV EIENDOM AS, Svein Kåre Tollefsen  
HOLON ARKITEKTUR AS, Jan Espen Vik  
HOLON ARKITEKTUR AS, Gabriel Schanche Gilje