
Arkivsak-dok.	22/00291-28
Saksbehandler	Herbjørn Gilje

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	31.08.2023	53/23

Saksframlegg

Førstegangsbehandling detaljregulering for Elvebredden, gnr. 7, bnr. 281 mfl, Ålgård, planid 202201

Forslag til vedtak:

Kommunen legger detaljregulering for Elvebredden, gnr. 7, bnr. 281 m.fl., ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningslovens § 5-2 og § 12-10, jf. kart dat. 29.06.2023 og bestemmelser sist revidert 28.06.2023

Før planen legges ut må illustrasjonsplanen oppdateres slik at bruken av område o_GN1 samsvarer med formålet i detaljplanen.

Bakgrunn for saken:

Holon Arkitektur AS har fremmet forslag til reguleringsplan på vegne av Masiv Eiendom AS og Jæder Ådne Espeland AS. Reguleringsplanen legges fram for formannskapet til 1. gangsbehandling. Hensikten med behandlingen er å ta stilling til om detaljreguleringen skal utlegges til høring og offentlig ettersyn, ev. med noen endringer.

Saksopplysninger

Hensikten med reguleringsplanen er å detaljregulere delfeltene B3-B5 og Park 3 fra områdeplanen for Ålgård sentrum (sentrumsplanen) og samtidig å endre arealformål. I sentrumsplanen er alle delfeltene avsatt til boligformål med kotehøyde opp til +118 og %-BRA 180 og 230.

I forslag til detaljplan er det lagt til rette for en mer blandet sentrumsbebyggelse og utbygging med en rekke alternative muligheter:

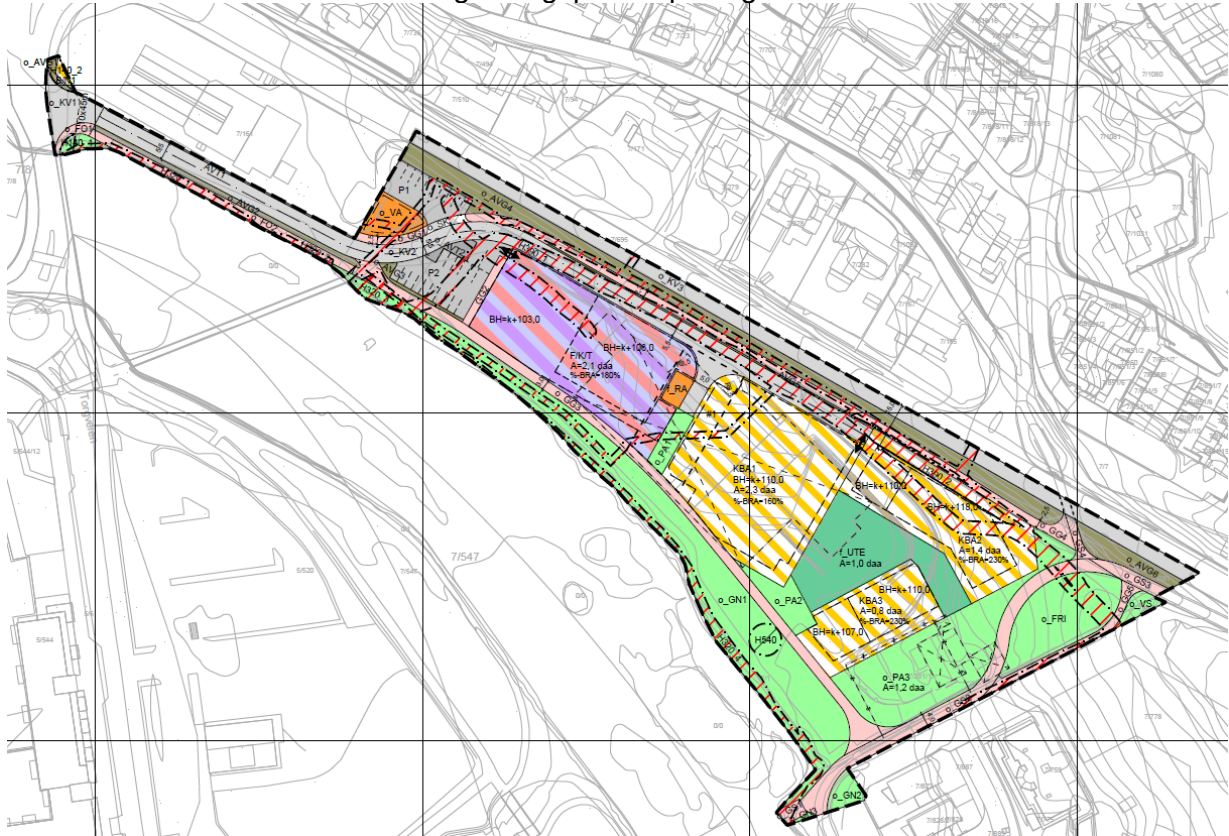
- Forretning/kontor/tjenesteyting,
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål som inkluderer formålene idrettsanlegg (svømmehall), bolig, hotell og tjenesteyting

Kjøreadkomsten videreføres som vist i reguleringsplanen for Ålgård sentrum, planid 201206 (sentrumsplanen), mellom Figgjoelva og bensinstasjonen (Cirkle K). Ny hovedtrase for gang- og sykkelvei planlegges ledet ned i parkbeltet i øst og over ny bro over Figgjoelva. Det er lagt til

rette for parkeringsanlegg i bakken under boligblokker/hotell lengst øst i planområdet (parkeringsanlegget vises på plankart, vertikalnivå 1).

Planforslaget

Detaljregulering for Elvebredden, gnr. 7, bnr. 281 m.fl., planid 202201, er mottatt fra Holon Arkitektur AS som har sendt inn reguleringsplanen på vegne av Masiv Eiendom AS.



Utsnitt av plankartet (vertikalnivå 2). Lilla m.fl. er forretning/kontor/tjenesteyting. Hvit/gul er kombinert bebyggelse og anlegg i form av svømmehall og/eller næring og bolig eller hotell.

Planforslaget som ligger til behandling, består av:

- Plankart dat. 29.06.2023 (med to vertikalnivå)
- Reguleringsbestemmelser dat. 28.06.2023
- Planbeskrivelse dat. 29.06.2023
- Illustrasjonsplan dat. 15.05.2023
- Innspill med kommentarer fra plankonsulent og kommunedirektør
- Sol- og skyggeanalyse dat. 30.06.2023
- Risiko- og sårbarhetsanalyse sist rev. 30.06.2023
- Støyrapport 18.04.2023
- Innspill til varslet planoppstart

I tillegg foreligger følgende følgende dokumenter (ikke vedlagt saken)

- Mobilitetsplan 22.06.2023
- VA-rammeplan
- 3D illustrasjoner av planlagte boliger (klippet inn i saken)
- Illustrasjon – sporingskurver
- Illustrasjon – VA-areal
- Luftkvalitetsrapport 18.04.2023
- Miljørapport 27.03.2023
- Renovasjonsteknisk plan 22.06.2023
- Masshåndteringsplan 20.06.2023

- Geoteknisk notat 15.03.2023
- Planinitiativ dat.25.04.2022
- Referat fra oppstartmøte dat. 24.02.2022.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er ca. 20 daa og ligger mellom Figgjoelva, Circle K, E39 og Brunaset /Bruhammaren. Nord for E39 er det et boligfelt (Solbakkane B) med utsikt over sentrum.

Området er i dag bebygd med et næringsbygg (den gamle Jæderfabrikken) og parkeringsplasser. I tillegg ligger en enebolig i regulert parkområde i sørøst. Sørøstre del av området har vegetasjon, og det samme gjelder for et belte langs Figgjoelva.

Eiendomsforhold:

Planområdet omfatter hele eller deler av følgende eiendommer/eiere:

7/161 *Elverhøy AS*
 7/281 *Jæder Ådne Espeland AS*
 7/281/1 *Gabriel Espeland (festetomt)*
 7/280 *Jæder Ådne Espeland AS*
 7/695 *Statens vegvesen*
 7/887 *Gjesdal kommune*

Forholdet til overordnede planer:

Kommuneplan 2019 - 2030

Planområdet er i kommuneplanen vist som sentrumsformål. Sentrumsformål er funksjonsblanding av en rekke formål som forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. Det er ikke knyttet noen egne bestemmelser til dette formålet i kommuneplanen. I kommuneplanen er det i hovedsak generelle bestemmelser og det vises til bestemmelsene i områdeplanen for sentrum.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplanen stiller bl.a. krav til varierte og arealeffektive boligområder, tomteutnyttelse på 70-200% BRA, minste uteoppholdsareal (MFUA) 30-50 m² pr. boenhet og parkering (1,2 pr. boenhet for blokkbebyggelse).

Regionalplan for massehåndtering

Regionalplanen stiller bl.a. krav om at for prosjekter som genererer mer enn 10 000 m³ masse, skal det som del av reguleringsplanen foreligge massedisponeringsplan.

Regionalplan for vannforvaltning for vannregion Rogaland 2022 - 2027

Planen skal bidra til å koordinere og samordne vannforvaltning og arealbruk på tvers av sektorer, samt kommune- og fylkesgrenser. Under deloverskriften *Tiltak* står det at det må gjøres habitatforbedrende tiltak for fisk og elvemusling. I tillegg til nevnte regionalplan utarbeidet Ecofact i 2019 en *helhetlig tiltaksplan for Figgjovassdraget* på vegne av kommuner med nedbørsfelt til Figgjoelva. I denne planen foreslås det å forbedre kantsone og å lage variasjon av strømforhold ved utplassering av steinblokker. Det påpekes bl.a. at det nyrestaurerte elvestrekket gjennom Ålgård sentrum mangler kantvegetasjon, strømvariasjon og skjulmuligheter. Ecofact foreslår at det plantes svartor, selje, ørevier og ev. andre stedege lauvtrær ned mot løpet. Steinblokker bør fordeles i elveløpet for å gi variasjon i strømforhold og bedre skjulmuligheter.

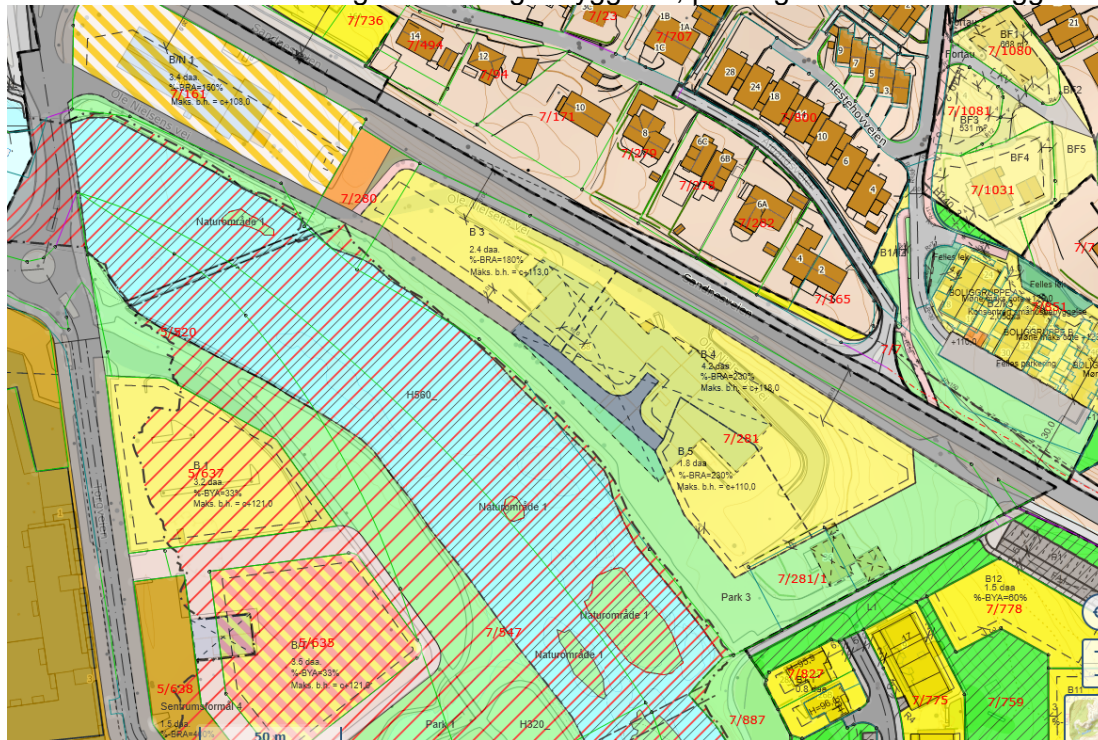
Hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø 2016 – 2026

Vannmiljø og arbeidet i vannregion Rogaland er tatt inn som et resultatområde i denne planen.

Det er satt som mål at kommunen skal arbeide for å innfri vanddirektivets mål for god økologisk og kjemisk tilstand for kystvann, grunnvann, innsjøer, elver og bekker.

Områdeplan for Ålgård sentrum

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ålgård sentrum, planid 201206, vedtatt 23.03.2014. Området er regulert til boligbebyggelse, park og samferdselsanlegg.



Utsnitt gjeldende reguleringsplaner som også viser eksisterende bebyggelse

Under nevnes også noen av bestemmelsene fra sentrumsplanen

Tetthet: B3 - BRA=180%, maks b.h. = c+113
B4 - BRA=230%, maks b.h. = c+118
B5 - BRA=230%, maks b.h. = c+110

Uteoppholdsareal/sol: Iht § 6.5 Minste uteoppholdsareal inklusiv lekeareal (MUA) per boenhet = 30 m². Minimum 50 % av uteoppholdsarealet og alt lekearealet skal anlegges på bakkenivå. Krav til MUA kan oppfylles ved tilgang til felles uteareal i felt Park 1 («Elveparken»). Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass. Uteoppholdsareal på tak/takterrasser tas med i beregningen av uteoppholdsareal. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal 6 m² og minimumsdybde 2 meter.

Parkeringskrav: Iht. § 6.6. I områdene tilrettelagt for boliger (felt B1, B2, B3, B4, B5 og B/T 1) skal det anlegges 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet, pluss 15 % gjesteparkering. 50 % av gjesteparkeringen kan anlegges under bakkenivå. For forretning, kontor og tjenesteyting skal det legges til rette for maksimum 1 parkeringsplass for bil og minimum 1 parkeringsplass for sykkel per 50 m² BRA. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Tilgrensende reguleringsplaner:

Området grenser i nord til reguleringsplanen for Ålgård nord, planid 20040010, vedtatt 13.03.2006 og til reguleringsplan Ålgård nord, delfelt B2/K3, planid 20090006, vedtatt 26.08.2010.

Mot sørøst grenser detaljplanen for Elvebredden til reguleringsplanen for del av gnr. 7, bnr. 1 og 273, Ålgård, planid 20060002, vedtatt 19.06.2006 (Bruhammaren).

Se også kartutsnitt med gjeldende reguleringsplaner lengre oppe i saken.

Innkommne merknader til planoppstart med kommunedirektørens kommentarer

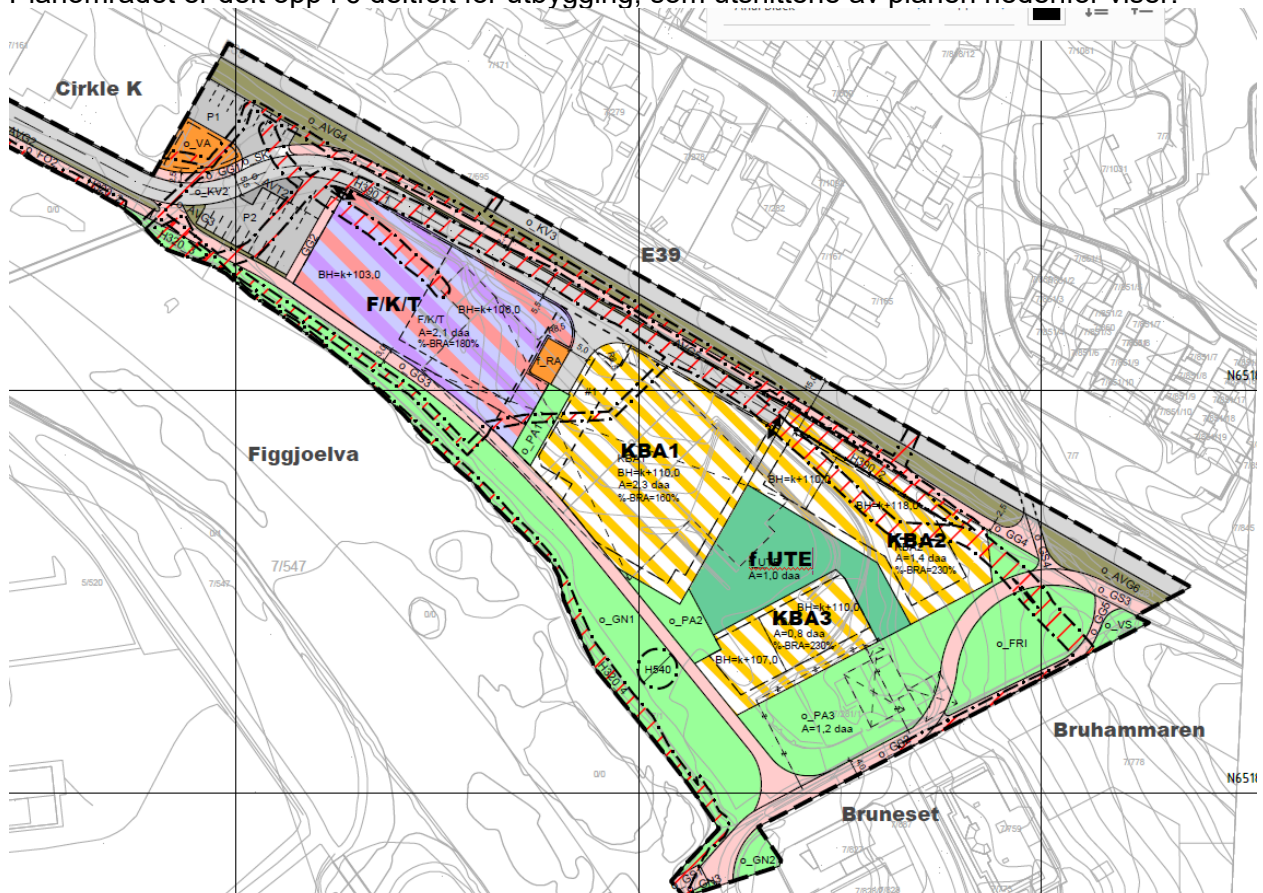
Varsel om planoppstart ble kunngjort i Gjesdalbuen 02.06.2022 og brev ble sendt til grunneiere, naboer og offentlige høringsinstanser. Fristen for innspill var satt til 30.06.2022.

Det er mottatt innspill fra 2 grunneier(e) og fra flere offentlige instanser, totalt 8 innspill. Alle innspillene er vedlagt denne saken og de er referert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren i et eget dokument, merknadsoversikt med kommentarer.

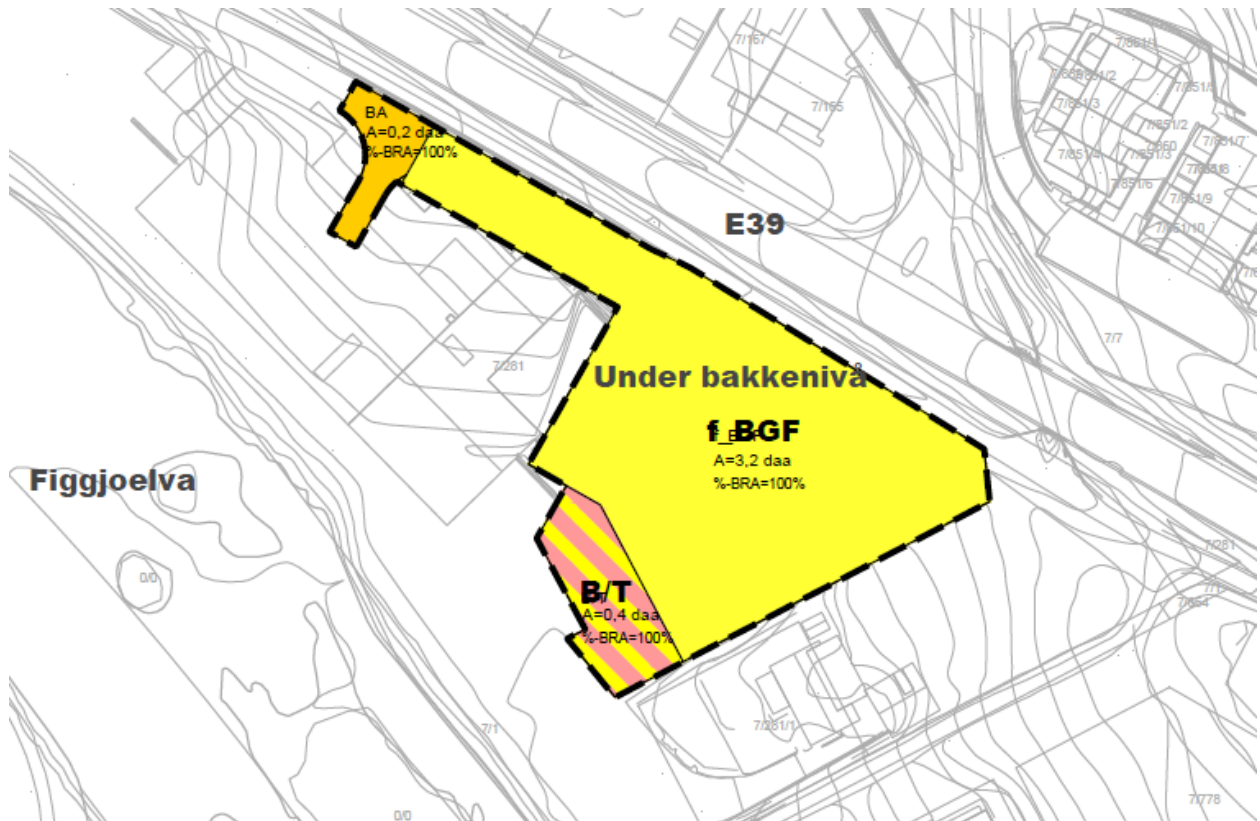
Beskrivelse av planforslaget

Planlagt utbygging

Planområdet er delt opp i 6 delfelt for utbygging, som utsnittene av planen nedenfor viser.



- Delfelt F/K/T.— forretning/kontor/tjenesteyting. Areal 2055 m². Utnyttingsgraden beregnes til BRA=180%. Byggehøyden er fra kote +103 til kote +106.
- Delfelt KBA1. Tilrettelagt for utbygging av svømmehall, men med mulighet for oppføring av bygg for forretning og tjenesteyting om det ikke lar seg gjøre å bygge ny svømmehall. Areal 2262 m². Utnyttingsgraden BRA=160%. Byggehøyden er kote +110.
- Delfelt KBA2 og 3. KBA2 og 3 kan bebygges med blokker på 3-6 etasjer og med inntil 45 boenheter. Alternativet til boligblokker er hotell med tilsvarende volum og med mulighet for ca. 170 rom. Arealer 1399 m² og 820 m². Utnyttingsgraden BRA= 230%. Byggehøyde er fra kote +107 til kote +118.



- Delfelt f_BGF. Felles garasjeanlegg under bakkenivå – under KBA 1 og 2 og f_UTE
- Delfelt B/T. Under KBA 3 og f_UTE på nivå med parkeringskjeller og gangveg langs elv. Lokale for tjenesteyting eller en boenhet.

I tillegg kommer uteoppholdsareal, parkområde, naturområde, parkeringsanlegg, veger og annen nødvendig infrastruktur.

Planforslaget innebærer at utnyttelsen av området blir noe lavere enn angitt i sentrumsplanen. Maksimal byggehøyde for det midtre bygget og bygget lengst vest er for øvrig redusert i høyde med inntil 10 meter i forhold til kotehøyden angitt i sentrumsplanen.

For sammenligning av de tillatte byggehøyden kan det nevnes at høyeste del av Jæderbygget har kote +105,6. Planert parkeringsplass har kote +93, som er lik laveste tillatte gulvnivå ifølge de nye bestemmelsene. Mønehøyde på boligene på motsatt side av E39 i Ålgårdsveien 2, 4 og 6 er henholdsvis kote + 109,7(nr 2 og 4) og kote + 108,0 (nr 6). Mønehøyde på rekkehusene i Nordveien er fra kote +117,4 til kote +121,7.



Skissetegninger av alle illustrasjonsbygg som er i tråd med planforslaget, sett fra ny bro over Figgjoelva



Skissetegning av mulig svømmehall, boligblokker/hotell, parkareal og deler gangveg langs elv.



Skisse uteoppholdsareal – f_UTE

Vei- og trafikkløsninger

I planforslaget er kjøreadkomsten tilrettelagt fra dagens avkjørsel fra Ole Nielsens vei til Circle K, langs elven, samsvarende med sentrumsplanen. Veien følger langs den eksisterende gang- og sykkelveien langs E39 videre, fram til ny snuhammer mellom delfelt F/K/T og KBA 1 og nedkjørsel til parkeringskjeller under KBA2 og 3.

Det er tidligere bestemt at dagens bro for gående og syklende over Figgjoelva må rives på grunn av fare for oppstuing ved flom. Dagens hovedtrasé for syklende fra Sandnes til Skurve legges derfor om til å ledes ned parkdraget i øst (o_GG3) og over ny planlagt bro over Figgjoelva. Dagens g/s-vegtrasé langs E39 fjernes ikke. Ny hovedledning for spillvann kan legges under denne og veien opprettholdes som gruset gangvei for de som har inngang på E39-siden av de nye byggene.

Langs elven er det i planforslaget vist en gangvei eller elvepromenade (o_GG3). Hovedadkomst til byggene på delfelt F/K/T og KBA1 skal være rettet mot denne gangveien. Fra enden av denne veien i vest, ledes gående videre langs et fortau på elvesiden av adkomstveien forbi Circle K, frem til fortau langs Ole Nielsens vei/Skokk bro.

På grunn av dagens stigningsforhold opp o_GG3, er det i bestemmelsene angitt at det skal opparbeides en universelt utformet gangvei fra elvepromenaden og opp til eksisterende g/s-vei ved E39, med maks stigning 1:15. For å få dette til, må gangveien ledes over parkareal, KBA2 og 3 og felles uteareal (f_UTE).



Utsnitt av illustrasjonsplanen – ny hovedtrase gang- og sykkelvei er vist med rød linje. Universelt utformet gangvei er vist med rosa linje

Parkering

Det er lagt til rette for parkering i felles garasjeanlegg under KBA2 og 3. Planen viser også overflateparkering på felt P1 og P2. I tillegg gis det i bestemmelsene anledning til å etablere parkeringsplasser på delfelt F/K/T og KBA1 mellom planlagt bygg og adkomstveien o_KV2.

Antall plasser for planlagte boliger er iht. bestemmelsene til sentrumsplanen og regionalplan for Jæren og Søre-Ryfylke, 1 parkeringsplass per boenhet, pluss 15% gjesteparkering og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Når det gjelder parkering for næringsområdene samsvarer også disse med parkeringsnorm i regionalplanen som vil si 0,9 parkeringsplass for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² næringsareal. Dette er mindre enn angitt i sentrumsplanen som legger opp til maksimalt 1 parkeringsplass for bil pr 50 m² næringsareal (*Sentrumsplanen krever «For forretning, kontor og tjenesteyting skal det legges til rette for maksimum 1 parkeringsplass for bil og minimum 1 parkeringsplass for sykkel per 50 m² BRA»*). For den nye svømmehallen er det satt av 40 parkeringsplasser for bil og sykkel.

Mobilitetsplan

Det er utarbeidet en mobilitetsplan for planområdet. I mobilitetsplanen utredes blant annet gang- og sykkelforbindelsene, reisemiddelbruk, universell tilrettelegging, parkeringsdekning, sambruk av parkeringsplasser og forventede besøkstall/reisende. Tallene og konklusjonene fra mobilitetsplanen er brukt som grunnlag ved utarbeiding av planen med bestemmelser.

Støy

Brekke & Strand Akustikk AS har utarbeidet støyrapport som viser at boligbebyggelsen nærmest E39, KBA2-feltet må støyisoleres. Det er lagt opp til at byggene nærmest veien vil fungere som støyskjerm for de uteoppholdsarealene på sørsiden.

Bestemmelsene stiller krav til dokumentasjon av nødvendige avbøtende tiltak. Det er også stilt krav om at retningslinje for støy, T-1442, skal følges i bygge- og anleggsperioden.

VA-rammeplan og teknisk infrastruktur

De planlagte vann- og avløpsløsningene er sammen med fordrøyning av overvann, beskrevet og redegjort for i VA-rammeplanen.

Det er satt av areal til vann- og avløpsanlegg (o_VA) i vest, på grense mot bensinstasjonen og adkomstveien. Arealet skal benyttes for etablering av en kommunal pumpestasjon for spillvann. Pumpestasjonen skal pumpe spillvannet fra hovedledningen over Figgjoelva. Arbeidet med prosjektering av pumpestasjonen pågår. Det kan være at stasjonen vil kreve et større areal enn det som foreløpig er satt av i planen og at det avsatte arealet må justeres noe senere i planprosessen.

Uteoppholdsareal, friområde, park og naturområde

I sentrumsplanen er arealet langs Figgjoelva og et areal mellom planlagt bebyggelse og Brunet / Bruhammaren avsatt til parkareal (Park3 i sentrumsplanen). Det er et krav at dette parkarealet detaljreguleres og opparbeides sammen med delfeltene B3-B5 fra sentrumsplanen. I nytt planforslag er arealet langs elven omgjort til naturområde (o_GN1) Parkdraget i øst beholdes delvis, men arealet i nordøst nærmest E39, er omgjort til friareal som for eksempel kan opparbeides til et lekeareal med klatrepark.

Avfall og renovasjon

Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan. Avfallshåndtering er lagt opp med nedgravde containere ved snuhammer mellom delfeltene F/K/T og KBA1. Næringsarealene må ordne med avfall selv, men det legges til rette for en felles bruk med husholdningene som de næringsdrivende kan tilknytte seg helt eller delvis.

Sol- og skyggeanalyse

Sol- og skyggeanalyse viser at tilstrekkelig uteoppholdsareal har sol ved vårjevndøgn kl 15:00.

Massehåndteringsplan

Geoteknisk notat utarbeidet av Prefab Design AS konkluderer med at det er nødvendig skifte ut store mengder masse. Ettersom tiltaket genererer over 10 000 m³ overskuddsmasser er det utarbeidet massedisponeringsplan iht krav i Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2017-2040 og kommuneplanen.

Luftkvalitetsrapport

Brekke & Strand Akustikk AS har også utarbeidet en rapport om luftforholdene. Konklusjonen er at ikke noen bygg vil ligge i rød sone for luftforurensing der tiltak er nødvendig.

Miljørapport

Det er utført prøveboring for å kunne avdekke om det finnes forurensning i grunnen. Analyseresultatene viser at samtlige jordprøver er kjemisk rene.

Sikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet ROS-analyse som er vedlagt denne saken. Følgende farer er utredet:

- Flom – angitt laveste gulvkote i bestemmelser. Opparbeiding av naturområde for fordrøyning av overvann.
- Høyspent – rekkefølgekrav teknisk plan for omlegging av kabler
- Trafikk - skille myke trafikanter og biltrafikk, rekkefølgekrav om opparbeiding av adkomstvei inkludert fortau.
- Støy – planbestemmelser med grenser for støy i boliger og uteoppholdsarealer
- Gassledning – sikkerhetssone i kart

- Adkomst utrykningskjøretøy – bestemmelser om adkomst via gang- og sykkelvei og Brunaset i øst.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er gjennomført nødvendige vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8–12 basert på forslagsstillers planbeskrivelse (*Kapittel 7.6, side 32 og 33*).

Rekkefølgekrav

Reguleringsbestemmelsene omfatter en rekke rekkefølgekrav i punktene 6.1 til 6.4. Dette gjelder bl.a. nettstasjon, klimaregnskap, utomhusplan, teknisk plan, dokumentasjon på tilfredsstillende støynivå m.v.

Konsekvensutredning

Kommunen har kommet til at reguleringsplanen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

Vurdering

Denne saken gjelder en vurdering av om det innsendte planforslaget skal utlegges til høring og offentlig ettersyn, ev. om det skal gjøres endringer før utleggelse.

Endring av formål og utnyttelse

Detaljreguleringen og omgjøring av formål fra bolig til næring, betyr at det vil kunne bygges færre boenheter enn det sentrumsplanen legger opp til. Kommunedirektøren mener likevel at dette kan forsvares ut fra det finnes ubebygde boligområder både i sentrum – delfelt B1, B2 og B/T1 i sentrumsplanen og i Bruhammeren/ Brunaset. Reguleringsformålene i planforslaget er mer i tråd med kommuneplanens formål for området - sentrumsformål

Utnyttelsesgrad på BRA=230% og byggehøydene for de planlagte boligblokkene i sentrumsplanen, var kanskje noe urealistisk for et tettsted som Ålgård. Kommunedirektøren mener at kombinerte formål med kontor, tjenesteyting, forretning, idrettsanlegg, bolig og ev. hotell kan passe bedre for del av et sentrumsområde, enn det mer rendyrkede boligformålet, som reguleringsplan for sentrum legger opp til. Det har også stor betydning at det nå tilrettelegges for utbygging av en svømmehall sentralt på Ålgård. Bygging av et eventuelt hotell vil også være positivt for næringslivet og reisedestinasjonen Ålgård.

Trafikkforhold

Kommunedirektøren forstår at Circle K vil få ulemper ved etablering av en kommunal gate nær bensinpumpene og ved utkjøring fra vaskehallen. Regulert veigrunn blir i dag delvis brukt som parkering for kunder ved bensinstasjonen, spesielt gjelder dette for lastebiler. Denne muligheten for biloppstilling faller bort dersom veigrunnen blir kommunal.

For å klargjøre grensene bør det etableres et klart skille mellom veigrunn og bensinstasjonen i form av vegmerking/nedsenket kantstein. Skal det være mulig å drive bensinstasjonen bør det fortsatt være mulig å kjøre inn og ut langs tilnærmet hele veilengden mot eiendommen til bensinstasjonen. Dette må innarbeides i tekniske planer. Trafikkmengden vil øke, men kommunedirektøren mener likevel av det bør være mulig å få en relativ sikker trafikkavvikling.

Eier av hoveddelen av planområdet, gnr. 7, bnr. 281 (Jæder Ådne Espeland), har i dag tinglyst vegrett over gnr. 7, bnr. 161 (Circle K) langs den foreslåtte vegtraséen. Dersom eier av gnr. 7, bnr. 161 motsetter seg salg av grunn til vei, vil detaljplanen gi grunnlag for et ev. vedtak om ekspropriasjon. Det minnes i den forbindelse om at adkomstveien videreføres som vist i sentrumsplanen, med unntak av at bredden på veien er utvidet med 0,5 meter i planforslaget.

Det legges opp til en omfattende omlegging av gang- og sykkelveiene i planområdet. Kommunedirektøren vurderer omleggingene som positive for trafiksikkerheten. Myke trafikanter holdes i stor grad borte fra biltrafikken.

Støy

Støyrapporten viser at de fleste boenhetene i delfelt KBA2 vil ligge i rød støysone. Boenhetene i KBA3 og store deler av uteoppholdsarealet, f_UTE (mellom byggene), ligger i gul sone. Støyisolerende tiltak på fasader og vinduer vil dermed være nødvendig ved bygging av leiligheter.

En eventuell støyskjerm med lengde på 166 meter viser god støyskjermingseffekt for uteoppholdsarealet og de laveste etasjene i boligblokkene. Det er ikke lagt opp til bygging av støyskjerm i planforslaget. Det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold med andre tiltak, ifølge støyrapporten. Kommunedirektøren ser ulempene med bygging av ny støyskjerm langs E39, men mener likevel støyskjermen har såpass positiv effekt på uteområdene at den ikke må utelukkes i den videre planprosessen. Skjermen vil også ha positiv effekt på deler av friområdet øst, o_FRI, som ligger tett inntil E39. Plankonsulentene foreslår å etablere en lekeplass/klatrepark her. Deler av dette området befinner seg ifølge støyrapporten, i rød støysone. Støyveilederen, T-1442, hjemler ut fra det kommunedirektøren kan se, ikke krav om støyskjerming av dette friområdet.

Konsekvenser for barn og unge

Barn og unges interesser i og rundt planområdet vil bli sikret ved et tydelig skille mellom myke trafikanter og biltrafikk. Mellom boligbyggene skal det etableres lekeareal som er tilgjengelig for alle. Barn og unge som flytter til planområdet får gode turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Grønnstruktur

Etter at sentrumsplanen ble vedtatt i 2015, har det som nevnt ovenfor blitt utarbeidet og vedtatt en regionalplan for vannforvaltning for vannregion Rogaland og en tiltaksplan for Figgjovassdraget. På grunnlag av nevnte regionalplan og rapport, har kommunedirektøren rådet plankonsulentene til å omgjøre strekningen langs Figgjoelva fra park til naturområde. Dette for å gi bedre vern av elvemuslingen og gytegrøper for laks i elva. Denne omgjøringen innebærer at området som delvis er asfaltert i deg, blir tilbakeført til naturen. Det er gitt bestemmelser om hvilke inngrep som tillates for området. For eksempel tillates etablering av to trappeadkomster til elven jf. § 3.3.4. Trappeadkomst til elven er en videreføring av bestemmelsene i sentrumsplanen.

Kommunedirektøren har vært i tvil angående tilretteleggingen av det aktuelle området langs elva. Som en del av sentrum hadde det kanskje vært mest naturlig at området ble opparbeidet som park med plen, beplantning, benker, lekeareal osv. En kompromissløsning kan være at den sørøstlige delen av området som har en bredde på ca. 17 meter, blir delt mellom park og naturområde med en ny formålsgrænse ca. 8 meter fra elvekanten.

I det vedlagte planforslaget er området vist som grønnstruktur, og kommunedirektøren har kommet til at denne planen bør legges ut til offentlig ettersyn. Dette innebærer at den vedlagte illustrasjonsplanen må endres, fordi den viser en mulig opparbeidelse av området, bla. med sandvolleyballbanen.

Samlet vurdering

Det er samlet sett ikke tvil om at detaljreguleringen vil kunne føre til en betydelig oppgradering og forskjøning av det aktuelle planområdet og sentrum som helhet. Detaljplanen har en rekke spennende, attraktive og riktige grep.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Elvebredden, gnr. 7, bnr. 281 mfl, sendes på høring og legges ut til offentlig

ettersyn etter at illustrasjonsplanen er oppdatert i samsvar med formål langs elvepromenaden, jf. forslaget til vedtak.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 08.08.2023

Pål Larsson
kommunedirektør

Årstein Skjæveland
kommunalsjef kultur og samfunn

Vedlegg:

- 01 Plankart_10_29.06.23
- 02 Planbestemmelser 06 28.06.23
- 03 Planbeskrivelse 05 29.06.23
- 04 Illustrasjonsplan 15.05.23
- 05 ROS-analyse 30.06.23
- 06 Merknadsoversikt med kommentarer fra plankonsulent og kommunedirektør
- 07 Samlede merknader oppstart
- 08 Sol utomhusareal bolig
- 09 Støyrapport 18.04.23