

Planinitiativ

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

Planinitiativ for Gnr/bnr 6/514 / Skogsveien 2A, 4330 Ålgård/ Områdenavn / Stedsnavn

Utarbeidet av Arkitektkontoret Vest AS

Datert 16.04.19

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Arkitektkontoret Vest AS
	Kontaktperson	Åshild Slettebø
	E-post	ashild.slettebo@arkvest.no
	Telefon	46940801
Forslagstiller	Firma	Gjesdal Bolig AS
	Kontaktperson	Helge Rein Østbø
	E-post	helgerein@gjesdalbolig.no
	Telefon	91180179
Hjemmelshaver	Navn	Lima Eiendom AS
	E-post / Telefon	tlima@limaror.no mov:91358940

Eventuelt andre relevante opplysninger

Viser til tidligere info og møter høsten 2017.

Informasjon om planinitiativet

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

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

Planen skal legge til rette for ny boligbebyggelse i lavblokk i 2 etasjer med parkering på bakkeplan. Fremtidig arealformål er bolig.

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

Tomta ligger nært knyttet opp mot sentrum, og i et eksisterende eneboligområde. Tomta grenser mot Fylkesveien nr. 294 og gang og sykkelsti mot nordøst, eneboligbebyggelse mot nordvest, barnehage mot sørøst og Skogveien/parkering mot sørvest.

Tomta har en størrelse på 2052,6 m². Eksisterende bygg har de siste årene vært utleid. Bygget står i dag tomt. Eiendommen er regulert til næring og er eid av Lima Eiendom AS. Eksisterende bebyggelse skal rives.

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

Forholdet til kommuneplan

I hovedsak er det bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel som legges til grunn for utvikling av eiendommen. Nasjonale føringer og føringer i Regionalplan for Jæren gjøres gjeldende om retningslinjer i gjeldende kommuneplan ikke er dekkende.

§ 2.2 Krav til parkering

Kommuneplanens arealdels krav til parkering iht. bestemmelser og retningslinjer er 1,5 p-plasser pr. boenheter mellom 50-80 m². I tillegg skal det av settes plass til 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet til felles gjesteparkering og minst en sykkelparkeringsplass pr. boenhet i felles anlegg.

Prosjektets krav ville være 18 p-plasser for leilighetene, 3 p-plasser til gjesteparkering og 12 sykkel parkeringsplasser.

På grunn av nærhet til sentrum, størrelse på leilighetene og den økende satsing på kollektivtrafikk i Regionalplan for Jæren 2050 , er det i vårt forslag lagt opp til 1 p-plass pr. boenhet i tillegg til 3 p-plasser for gjesteparkering. Dette er et avvik i forhold til gjeldende kommuneplan. Vi ønsker også å legge opp til 2 sykkel parkeringsplasser pr. boenhet.

Tilstøtende eiendommen i sørvest ligger det parkering tilhørende barnehage. Denne er hovedsakelig kun brukt i barnehagens åpningstider. Dette arealet vil stå tomt etter åpningstid og vil kunne nyttes som gjesteparkering for boenheter i området.

§2.3 Tetthetskrav for boliger

Areal innenfor 500 m fra sentral holdeplass/framtidig torg på Ålgård skal ha en tetthet på 4 – 10 boliger per daa. Arealer fra 500 til 1 km fra torget skal ha en tetthet på minimum 3 boliger/daa. (...)

Tomta ligger i mellom 500 - 700m til sentral holdeplass/framtidig torg avhenging av hvor en måler fra. Ut i fra størrelsen på tomten og nærhet til sentrum ser vi at 6 enheter pr. daa vil kunne fungere fint på tomten, dette utgjør 12 leiligheter, 6 i hver etasje. Leilighetene vil ha en størrelse på ca. 62,0 m² BRA. Dette er en størrelse som treffer godt i markedet. Vi tar dette som utgangspunktet for den videre utvikling av prosjektet. Viser til vedlagt skisse.

§2.4 Tilgjengelig boliger

Kommuneplanens arealdel sitt krav om at minst 30% av boligene skal bygges som tilgjengelig boenheter legges til grunn for videre prosjektering. TEK 17 legges til grunnen for videre utvikling.

§ 3.1 Områder for boligbebyggelse

Hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal, og minst 50 m² fellesareal eller privat uteareal på bakkeplan, til opphold og lek. Uteoppholdsarealet skal ha minimum 50% sol ved vårjevndøgn kl. 15:00

Det kreves et areal disponert til sandlekeplass på 150 m² mellom 4 og 25 boliger.

Pr. i dag disponerer prosjektet ca. 640,0 m² til uteoppholdsareal, hvor av 150 m² av disse vil avsettes til sandlekeplass.

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer

Gjeldende reguleringsplan, *Reguleringsplaner tilknyttet endret reguleringsplan for del av Opstad v/Skogveien, Ålgård, Gjesdal kommune (1988)*, er pr. i dag oppdelt i formål for forretning, kontor mv., allmennyttig område til privat barnehage osv.

Reguleringsplanen sier for bebyggelser:

- Høyder: 1. etasje og loft.
- Tillatt utnyttelse (BYA), inkludert garasje: 40%.
- Boliger kan innredes med bygningsrådet samtykke.

Innenfor området hvor bestemmelsene gjelder ser vi at det er oppført boliger i to etasjer med saltak. Det er fra vår side ønskelig å gjøre det samme med tanke på høyde og takform, det eksisterende volumet er et godt utgangspunkt for videre konseptutvikling i forhold til volum.

Digital kartløsning for Gjesdal kommune har ingen registrerte pågående planer.

Planområdet vårt grenser mot:

- Plan 1122-19920001_ Litte Bærlandshølen og Vestlibakken m.m Ålgård vedtatt 16.11.1992
- Plan 1122-19960007 - Vassvågeiendomen - Vedtatt - dato ikke kjent.
- Plan 1122-19800006 - Opstad hovedatkomst - Vedtatt 9.10.1979

4 Kort presentasjon av prosjektet / forslag til reguleringsplan.

Mulighetsstudiet viser at det er godt mulig å lage et boligprosjekt basert på størrelsene på det volumet som står på tomta i dag. Ved å strekke dette volumet, ser vi at både plassering og form gir gode forutsetninger for å oppnå gode bokkvaliteter. Det er viktig at prosjektet forholder seg til eksisterende bebyggelse i forhold til høyde og formspråk. Vi ser det også som viktig og ivareta områdetets kvaliteter med tanke på barnevennlige uteområder, gode solforhold og et rolig nabolag.

Prosjektet vil bestå av et nybygg med 12 leiligheter fordelt på 2 etasjer i tillegg til carportanlegg og sportsboder.

Adkomsten til tomta er på den nordvestre del av tomten og er ryddig og avklart i forhold til innkjøringen til barnehagen tilgrensende mot sør. Parkering på tomta er løst ved å legge parkering langs gang- og sykkelvegen til fylkesvegen mot nordøst. Her er det satt opp et carportanlegg som serverer alle leilighetene. Denne vil fungere som en buffer og lydskjerm mot fylkesveien. Den er også med å gjøre adkomsten til leilighetene mer privat og avgrenset. Det var rettet et ønske fra byggesak om å ta hensyn til støyforholdene, og i første omgang går dette på plassering av bygg og strukturering av tomta. Carporten er lagt inn for å ta størsteparten av skjermingen fra fylkesveien, men også boligbygget vil være med å skjerme uteområdet og terrassene på sør siden.

Foreløpig er kommunikasjonen internt på tomten til leilighetene løst med svalganger. Dette gir også mulighet for noe privat uteareal på adkomst siden mot nordøst.

Leiligheter med en størrelse på ca. 60 m² er tiltenkt gjennomgående med fasade mot sørvest og nordøst, med mulighet for terrasse / balkonger på begge sider. Bebyggelse er formet med saltak og er godt tilpasset omkring liggende nabobebyggelse.

Prosjektet ligger i kort avstand til sentrum og overordnede føringer gir tydelige signaler om at slike arealer bør fortettes fra 6 enheter pr. dekar og oppover.

Vi har beregnet følgende utnyttelse slik prosjektet foreligger til mulighetsstudiet:

Tomtestørrelse:	2052,6 m ²
Boligformål:	645,0 m ²
Carport/parkering:	237,0 m ²
Gjesteparkering	30,0 m ²
Sum:	912,0 m²

Total utnyttelse BYA på tomten blir ca. 45%

Det er da lagt opp til 12 leiligheter, 6 pr. etasje, hvorav alle er ca. 62 m².

Privat felles uteoppholdsareal inkl. arealer til lek er på totalt 640 m².

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

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Utbygning i tråd med fortetting i eksisterende boligområde vil gi større konsentrasjon av boenheter. Fortetting medfører mer folk og krav til større opparbeidet uteareal, samtidig vil endring av formål fra næring til bolig oppfattes som positivt i omgivelsene. Eiendommen ligger i dag som eneste næringseiendom i et etablert boligområde.

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

- Fare for ras og flom er mindre relevant for tomten.
- Det er ikke kjent for forslagstiller at det er virksomheter i umiddelbar nærhet som vil kunne forårsake brann og eksplosjonsfare eller forurensede utslipp.
- Trafikksikkerheten anser som trygg innenfor eiendommen. Fv 294 går langs eiendommens nordre grense. Det er sykkel- og gangsti langs veien.
- Det er ikke kjent at det er virksomheter eller tiltak i nærheten som forårsaker støy. Støy vil bli redegjort for i egen rapport i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.
- Tiltaket ligger i umiddelbar nærhet til Kongeparken. Vi antar at det ved enkelte arrangement kan oppleves støy fra parken. Private uteområder vender bort fra parken og bebyggelsen ligger som buffer mot nord. Vi anser dette ikke til å være sjenerende i større utstrekning enn at det kan aksepteres.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Vi vurderer det til at det ikke er behov for konsekvensutredning. Planens tiltak omfattes ikke av *forskrift om konsekvensutredning § 6 og 8* med vedlegg. Tomten er i dag bebygget med et bygg som er brukt som kontor. I ny kommunedelplan er tomten regulert til kombinert formål. Tiltaket er ikke av en slik størrelse at det etter vår vurdering behøves konsekvensutredning.

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

I samsvar med PBL. Kap. 5. ønsker forslagstiller at det underveis i prosessen avholdes dialogmøter med kommunen. Dersom behov vil det bli avholdt infomøte med naboer. Planen vil bli lagt ut til høring og det vil bli opplyst om hvor plan utkastet vil være tilgjengelig.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Mulighetsstudie