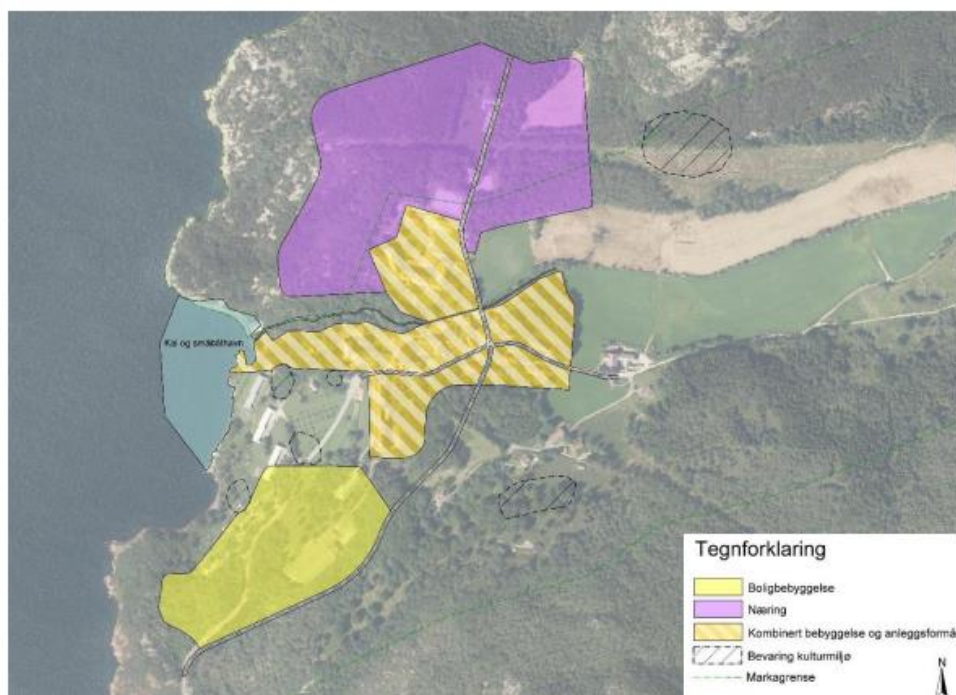


# Vurdering av kommuneplaninnspill på Dale

## Innspill fra Dale utvikling til kommuneplan 2023-2038:

Det ønskes grunnlag for å utvikle Dale området. Dette ved å justere areal for det regulerte boligområdet som inneholder samme antall nye boliger som i gjeldende reguleringsplan, etablere nytt næringsområde ca 110 daa i nord og beholde areal avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (transformasjon/fortetting) i gjeldende kommuneplan. Vi foreslår å overføre område vist som sentrumsområde (FG bygget) til kombinert bebyggelse og anleggsformål og avsatte et område til småbåthavn og beholde dagens kaiområde. I tillegg legges det til rette for offentlig parkering og tilgang til friluftsliv i naturområdene på Dale. På bakgrunn av dette ønskes det at områdene i ny kommuneplan avsettes til henholdsvis næring, kombinert bebyggelse og anleggsformål (transformasjonsområde) og boligbebyggelse, samt småbåthavn og kai (utbedring av eksisterende).

Områdene er vist i kartutsnittet under.



## Anbefaling:

Kommunedirektøren fraråder å gjøre større endringer i arealformål for området Dale.

## Begrunnelse:

Det er startet opp en ny reguleringsplanprosess for omregulering av 150 boliger på Dale. Disse ble i sin tid godkjent i detaljreguleringsplanen for PIMES, plan 2008 114, et EU finansiert prosjekt. I ny reguleringsplan gjør man noen mindre justeringer ift. den vedtatte planen. Boligformålet utvides noe ved å inkludere eksisterende eneboliger i øst og utvidet til foreslått ny veiføring i øst. 55 boliger som var tenkt i FG bygget overføres til boligformålet. I innspillet til kommuneplanen blir det også vist til at 60 av dagens 77 boliger innenfor

området fjernes. For realisering av boligene er det stilt rekkefølgekrav om utbedring av sykkelvei og adkomst gjennom Gramstad. Økt antall boliger, et større næringsareal og transformasjon av eksisterende bebyggelse vil generere økt trafikk. Hvor mye vil avhenge av omfang.

En utbygging av boliger, næring og andre formål, ut over vedtatt regulering av 150 boliger, må også vurderes opp mot langsiktige utviklingsstrategier. En større utbygging på Dale gir lav måloppnåelse mht. til rådende strategi *innenfra ut*. Kommunen ser i tillegg utfordringer med å omdisponere store areal til næring uten at et nærmere innhold er definert. Arealkrevende næring (Kategori 3) søkes normalt plassert tett opp mot overordnet veinett.

I vurdering av tidligere forslag og innspill på Dale har trafikkløsning stått sentralt. Det er ikke realistisk å legge til grunn en større kollektivsatsing langs Daleveien, da dette ligger utenfor prioritert byakse. Dette er konkretisert ved at Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke har tatt ut langsiktige regionale utviklingsområder på Dale og Gramstad. Kollektivsatsingen i området prioriteres fra sentrum og til Vatnekrossen. Fremtidig trafikkvekst forventes derfor i stor grad å bli bilbasert. Dette er i strid med kommunens utviklingsstrategier og inngått byvekstavtale med nullvekstmål. Trafikkberegninger viser at kapasiteten på dagens veiløsning allerede er presset, særlig gjennom Gramstad. Økt trafikk inn i Rovik- krysset vil bli krevende når høyfrekvent busslinje etableres opp til Vatnekrossen. Trafikk *ut over* de 150 boligene må utredes ift. trafikkavvikling når det høyfrekvente busstilbudet etableres i Skippergata. Dette er Dale utvikling blitt gjort kjent med i dialog om pågående reguleringsplanarbeid.

Kommunedirektøren mener innspillet, slik det er beskrevet, med stor sannsynlighet vil utløse behov for en forbedret veiløsning. Det legges opp til at næringsarealet ikke skal generere særlig trafikk og at arbeidstrafikken vil gå i motsatt retning av boligtrafikk. Det vises også til at noe av transporten skal tas sjøveien. Kommunedirektøren vil peke på at trafikkmengden vil avhenge av hva som til slutt realiseres på næringsarealet, men det vil ikke være anbefalt tilnærming å forutsette en minimal trafikkøkning når innholdet er så lite definert. Innspillet peker mer på konseptmuligheter enn konkrete løsninger. Innenfor det kombinerte formålet (fortetting og transformasjon) er det også naturlig å forutsette tiltak som vil gi økt trafikk, hvor mye er vanskelig å si med utgangspunkt i innspillet. Småbåthavn må også forventes å generere økt trafikk til området.

Grove beregninger viser at dagens veikapasitet er nådd ved bygging av de regulerede 150 boligene. Økt trafikkbelastning, med konsekvenser for Gramstad og Rovikkrysset/kollektivløsning, tilsier at trafikkløsningen må være utredet og sikret før en større utbygging kan realiseres. Kommunedirektøren kan ikke se at dette er løst eller tatt tilstrekkelig høyde for i innspillet som nå foreligger. I beregning av trafikkvekst må kommunen også ta høyde for realisering av allerede godkjente utbygginger langs Daleveien og fra transformasjonsområde på Dale som ligger inne i gjeldende kommuneplan.

Miljøkonsekvens for Gramstad er også et sentralt tema. Boliger ligger tett på, med direkteadkomst ut i vegen og bygninger tett på dagens vei. Terrenget er bratt. Støy og trafiksikkerhet har vært et tema over lenger tid for beboerne i området. Rekkefølgekravene vil søke å bøte noe på dette, men det er grenser for hvor mye eksisterende vei kan utbedres

for å kompensere. Som løsning for å etablere de 150 boligene foreslås det å snevre inn kjørebanelen til et felt på deler av strekningen gjennom Gramstad.

Kulturminner er også et sentralt tema å hensynte i en fremtidig utvikling av Dale. Området inneholder mange registrerte og automatisk freda kulturminner. I DIVE – analyse som ble gjennomført i forbindelse med en tidligere igangsatt prosess med områdeplan, ble det gjort en helhetlig vurdering av nyere tids kulturminner inkl. alle eksisterende bygg. Bevaring av kulturminner var også en viktig forutsetning for å tillate en begrenset utbygging gjennom PIMES prosjektet. For å ivareta kulturminneverdier er det nødvendig å se hele området samlet. Slik initiativet nå ligger, er det vanskelig å anslå konsekvenser for kulturminneverdiene.

#### **Oppsummert:**

Kommunedirektøren fraråder en større formålsendring på Dale, hvor hovedgrepet er at det legges ut et nytt stort næringsareal på Dale. Behov for arealkrevende næringsareal anbefales løst andre steder med bedre tilgang til overordnet infrastruktur. En større næringsssatsing på Dale har krevende trafikale rammebetingelser og det er stor usikkerhet omkring innhold i næringsvirksomheten som skal etableres. Dagens rekkefølgekrav for trafiksikker adkomst er gitt med utgangspunkt i utbygging av 150 nye boliger på Dale. En økning på opptil 84 nye boliger og et næringsareal på 110 daa vil utløse økt trafikk. Det må også påregnes økt trafikk av realisering av næring/tjenesteyting i kombinert formål. Konsekvenser av dette i forhold til veikapasitet og miljøkonsekvenser særlig i Gramstadorrådet er ikke tilstrekkelig belyst i innspillet.

Kommunedirektøren er opptatt av å tilrettelegge for at pågående reguleringsplan kan realiseres. Mindre justering av arealet som allerede ligger inne i kommuneplanen anbefales vurdert frem mot høring, for å sikre best mulig løsninger i reguleringsplan. Ut over dette frarådes nytt areal til næring og småbåthavn. Rekkefølge av utbygging foreslås ikke endret.

---