

Planbeskrivelse i tilknytning til Detaljreguleringsplan for deler av Friggs gate og Emmausveien

Ålgård

Plan id. 201908

Plan datert 06.01.2021

Sist revidert 07.01.2022



Innhold

1	Sammendrag.....	3
2	Bakgrunn.....	3
2.1	Utbyggingsavtale.....	3
3	Varsel om planoppstart	3
4	Om planområdet	4
4.1	Beliggenhet, avgrensning og bebyggelse	4
4.2	Topografi og solforhold.....	5
4.3	Trafikkforhold.....	6
4.4	Interessepunkt i området.....	6
4.5	Barn og unges oppvekstsvilkår	7
4.6	Kulturminner	7
4.7	Artsmangfold.....	8
4.8	Grunnforhold	8
4.9	Renovasjon og teknisk infrastruktur	8
5	Gjeldende planer	9
5.1	Overordnede planer.....	9
5.2	Gjeldende reguleringsplan	10
5.3	Andre planer, veiledere og normer.....	10
6	Om planforslaget	11
6.1	Illustrasjonsplan	11
6.2	Reguleringsformål.....	11
6.3	Bebyggelse	12
6.4	Grad av utnytting	13
6.5	Uteoppholdsareal og solforhold	13
6.6	Adkomst og parkering.....	14
6.7	Grøntområde og lekeplasser.....	15
6.8	Renovasjon, overvann og teknisk infrastruktur.....	15
7	Konsekvenser av planforslaget	15
7.1	Konklusjon:.....	19
8	Innspill etter oppstartvarsel.....	20
9	Vedlegg	26

1 Sammendrag

Ålgård Baptistmenighet ønsker å utvide lokalene sine på Ålgård slik at bygget blir tilpasset de aktivitetene menigheten ønsker å ha i bygget. Utvidelsen krever en omregulering/ detaljregulering, og utbygger ser muligheten for samtidig utvikling av øvrige områder innenfor fastsatt planområde. I forslaget som presenteres her blir, i tillegg til utvidelsen av kirken, fire rekkehus erstattet med fire nye, samt to nye eneboliger på ledig tomteareal.

2 Bakgrunn

Bakgrunn for detaljreguleringen er Ålgård Baptistmenighets ønske om å utvide kirkebygget i Emmausveien. Utvidelsen er tenkt i forlengelse av den vest/nordvestlige fasaden til det eksisterende bygget hvor det i dag er parkering. I den forbindelse ønskes det en regulering/omregulering for å tilrettelegge for utvidelse av kirken, ny parkering og oppgradering av deler av boligmassen innenfor planområdet.

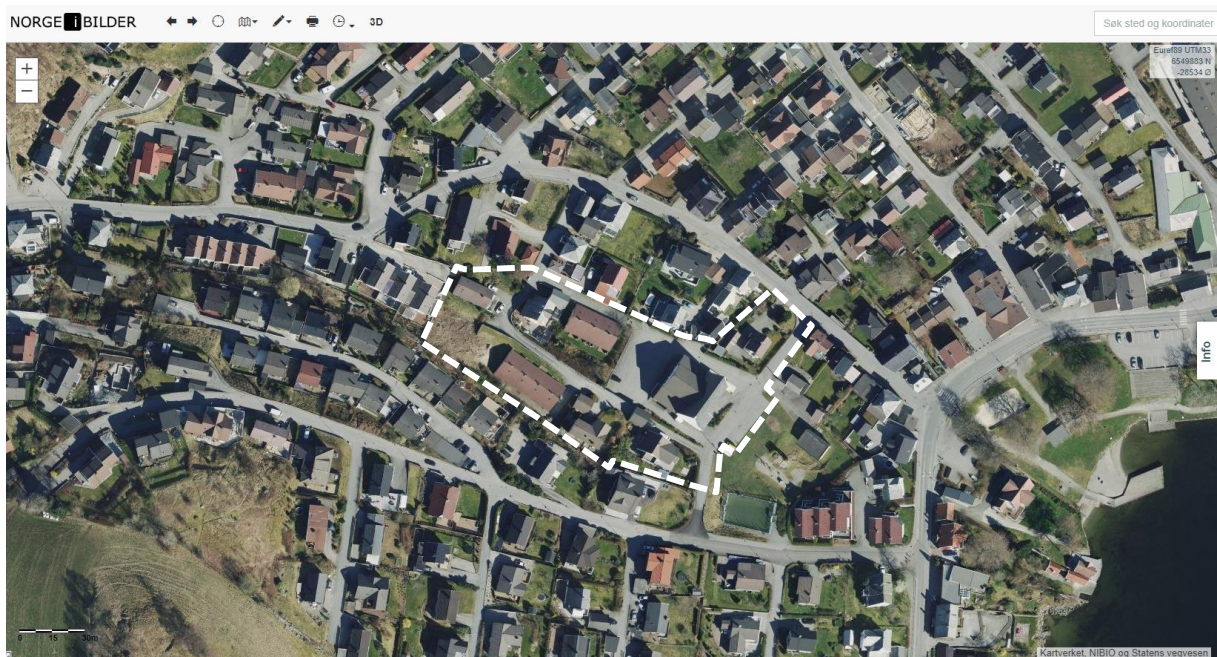
2.1 Utbyggingsavtale

I oppstartsmøtet konkluderte kommunen med at det ikke er nødvendig med utbyggingsavtale for denne reguleringsplanen.

3 Varsel om planoppstart

Iht. §12-8 ble det varslet oppstart av planarbeid 05.05.2020, med frist satt til 28.05.2020 for å komme med merknader. Grunneiere og naboer ble varslet via Altinn, og øvrige høringsinstanser med e-post/brev. Det ble kunngjort i Gjesdalbuen 30.04.2020. Da fristen gikk ut var det kommet in 4 merknader fra offentlige instanser og 7 merknader fra private, totalt 11 merknader. Se kapittel 8 for sammendrag av merknader med kommentarer.

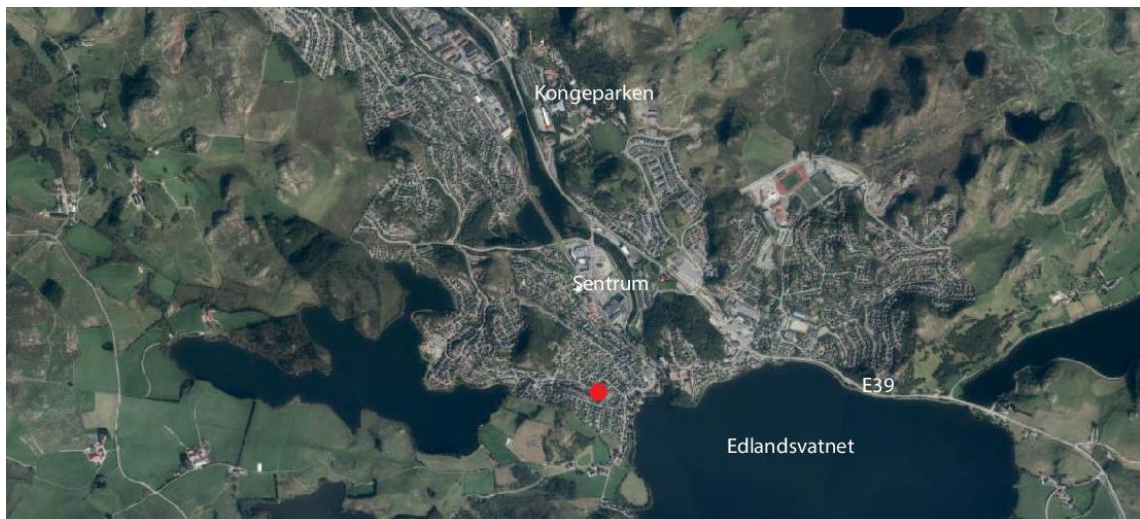
4 Om planområdet



Figur 1 Skjerm bilde, ortofoto, fra 3d.kommunekart.com

4.1 Beliggenhet, avgrensning og bebyggelse

Planområdet er på ca. 9,4 daa, og ligger forholdsvis sentralt til sør for Ålgård sentrum i Gjesdal kommune. Planområdet ligger ca. 600 m i luftlinje fra torget på Ålgård, i den gamle delen av Ålgård, med utsikt mot Edlandsvatnet og Bruhammaren. Området er betegnet som Fotlandshagen ytre sone i Gjesdal kommunes kulturminneplan.



Figur 2 Ortofoto av Ålgård.

Skjerm bilde fra Norge i bilder

Innenfor planområdet er det i dag boligbebyggelse, kommunale boliger, lokalene til Ålgård Baptistmenighet og parkeringsplass. Boligbebyggelsen består av 5 eneboliger og rekkehus med 3 og 4 boliger i rekke, totalt 12 boenheter. De 4 kommunale boligene, Friggs gate 9, 11, 13 og 15, trenger oppgradering. Bebyggelsen er bygget med saltak og har varierende etasjeantall.

Eneboligene er i to etasjer med sokkeletasje/kjeller og rekkehusene har 1 etasje. Baptistkirken er i to etasjer med en underetasje hvor fasaden er åpen mot nord og øst.

4.1.1 Planområdet omfatter eiendommene:

Planområdet er fastsatt i samråd med kommunen og omfatter eiendommene: Emmausveien 1, 5/366, Emmausveien 5, 5/367, Berlandsveien 8, 5/48 og 5/102, Friggs gate 5, 5/475, Friggs gate 6, 5/494, Friggs gate 8, 5/521, Friggs gate 9, 5/524, Friggs gate 10, 5/522, Friggs gate 11, 5/525, Friggs gate 12, 5/523, Friggs gate 13, 5/526, Friggs gate 15, 5/527, Friggs gate 17, 5/468, og eiendom 5/30. Planområdet omfatter også deler av Emmausveien og et uregulert areal på østsiden av Emmausveien som i dag brukes som parkeringsplass.

4.1.2 Dagens arealbruk og eierforhold

Baptistmenigheten eier Emmausveien 1 (5/366), hvor Baptistkirken ligger, og Berlandsveien 8 (5/48 og 5/102), som i dag brukes av menighetens medlemmer.

Gjesdal kommune eier eiendom 5/30 og baptistmenigheten leier parkeringsarealet av kommune. Kommunen eier Friggs gate 9, 5/524, Friggs gate 11, 5/525, Friggs gate 13, 5/526, Friggs gate 15, 5/527, Friggs gate 8 (5/521), Friggs gate 10 (5/522) og Friggs gate 12 (5/523) som i dag er kommunale boliger. Friggs gate 9, 11, 13 og 15 vurderes å være i dårlig teknisk stand og trenger oppgradering.

Eiendommene Emmausveien 5 (5/367), Friggs gate 5 (5/475), Friggs gate 6 (5/494) og Friggs gate 17 (5/468) er eneboliger eid av privatpersoner.

4.1.3 Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende areal rundt planområdet er boligbebyggelse og mot øst er det en større lekeplass med ballbenge. Området rundt planområdet består av etablert eneboligbebyggelse, med noen flermannsboliger og ned mot Edlandsgeilane er det noen lavblokker. Bebyggelsen er oppført med varierende antall etasjer og de fleste husene har saltak. Nord for planområdet finner man den eldste bebyggelsen og videre utbygginger har vært sør og vest for planområdet.

4.2 Topografi og solforhold

Planområdet ligger i skrånende terreng som heller mot nord/nordøst. Fra krysset Emmausveien/Berlandsveien i nordøst til plangrensen i sørvest mot eiendommene i Huldreveien er det rundt 16 m høydeforskjell. Emmausveien har en høydeforskjell på ca. 13 m fra krysset i nord ved Berlandsveien til krysset ved Solkjen. Stigningen er størst i sør, og noe slakere i nord langs Berlandsveien 8. Tomten til Baptistkirken og parkeringsarealet har en høydeforskjell på omtrent 3 m fra nord til sør, og mot Friggs gate 12 og 17 og Emmausveien 5 er det en mur som er rundt 3,5 m på det høyeste. Fra veien og opp til utearealet til Friggs gate 9, 11, 13 og 15 er det en mur som er rundt 2,7 m på det høyeste.

Med de premissene som gjelder for planområdet er solforholdene begrenset. Terrenget heller mot nordøst og bebyggelsen sør for planområdet og er med på å begrense ettermiddagssolen i planområdet. Slik situasjonen er i dag har Friggs gate 9, 11, 13 og 15 uteoppholdsareal mot nord/nordøst.



Figur 3 Skjerm bilde fra 3d.kommunekart.com

4.3 Trafikkforhold

Friggs gate og Emmausveien er kommunale veier. Adkomst til Emmausveien er fra Solkjen og Berlandsveien. Friggs gate er en blindvei med kjøreadkomst fra Berlandsveien. Berlandsveien er forholdsvis trafikkert med en ÅDT (årsdøgntrafikk) på 3000 (kilde: Statens vegvesens vegkart, vegkart-2019.atlas.vegvesen.no). Berlandsveien, Emmausveien og Friggs gate har fartsgrense 30 km/t, og krysset med Berlandsveien er uregulert.

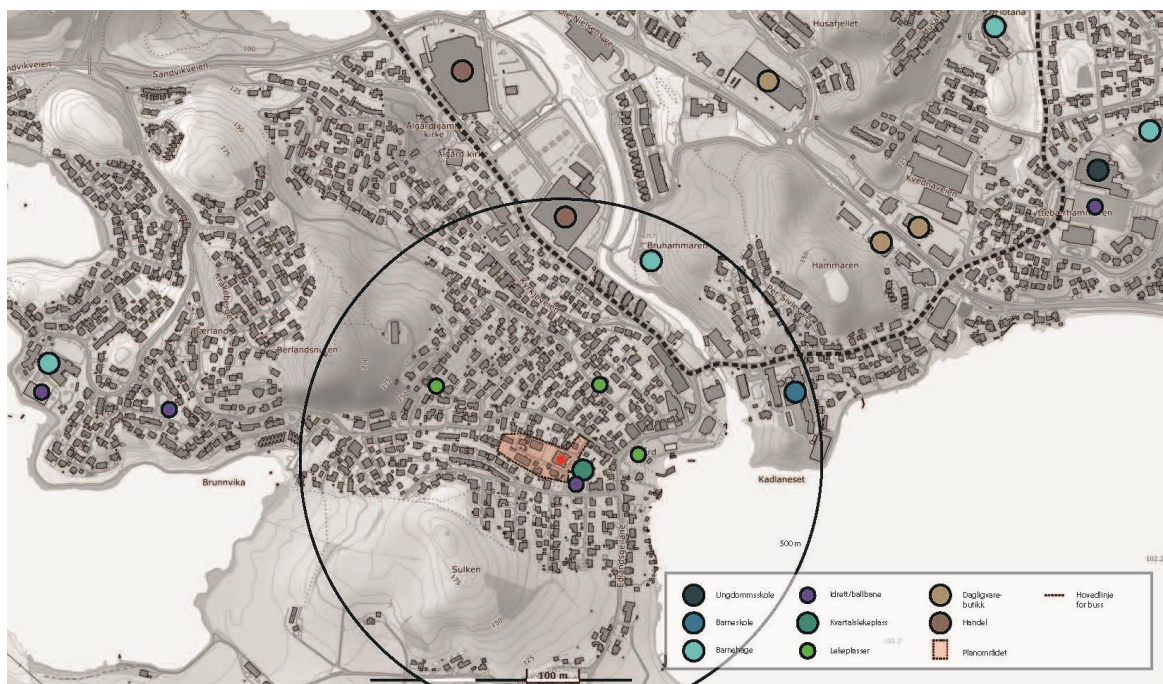
Vest for kirkebygget er et parkeringsareal som disponeres av baptistmenigheten, med kjøreadkomst fra Emmausveien både nord og sør for kirken. Baptistmenigheten opplyser at det ved tilstelninger i kirken ikke er tilstrekkelig parkeringsdekning. Kirkens medlemmer må derfor parkere på parkeringsplasser lenger unna eller i omkringliggende gater.

Fra innkjørselen til Friggs gate 17 går det en trapp ned til dagens parkering for baptistkirken. Ved Friggs gate 12 er det en sluse for å hindre gjennomkjøring til Emmausveien.

Vest for Friggs gate 9 er det et felles garasjeanlegg for de fire kommunale boligene Friggs gate 9, 11, 13 og 15. Garasjeanlegget er bygget inn i terrenget og har oppstillingsplass til fire biler.

4.4 Interessepunkt i området

Innenfor en radius på 500 meter fra planområdet ligger bl.a. Gjesdal kommunes administrasjon, Storhuset, Gjesdal folkebibliotek, Veveriet, Ålgård barneskole, Norwegian Outlet, Kiwi matbutikk og «Perlå» Edlandhagen ved Edlandsvatnet med bade plass. Det er også kort avstand til turvei langs Figgjo-elven, rundt Edlandsvatnet og Fjermestadvatnet, og til friluftsområdene Berlandsnuten og Edlandsfjellet.



Figur 4 Planområdet markert på kartet sammen med et utvalg interessepunkt på Ålgård

4.5 Barn og unges oppvekstvilkår

Øst for planområdet ligger det en kvartalslekeplass med ulike lekeapparater og ballbenge. For å komme til kvartalslekeplassen må man krysse Emmausveien. En slik kryssing er ikke optimal, men Emmausveien er en sidegate med svært lav døgntrafikk, slik at vi anser dette som en akseptabel løsning.

For boligene lengst vest i planområdet vil det være ca. 280 m til «Perlå» med bademuligheter og en sandvolleyballbane. Til AMFI Ålgård er det ca. 12 minutter å gå. Fra planområdet til Ålgård barneskole er det ca. 10 minutter å gå, og til Gjesdal ungdomsskole er det rundt 20 minutter. Til nærmeste busstopp, «Skokkabakken», er det ca. 8 minutter å gå, og fra her går det buss til Sandnes minst to ganger i timen. Rundt to kilometer i luftlinje nordøst for planområdet ligger Kongeparken.

Ålgård Baptistmenighet har flere aktiviteter for barn og unge, blant annet to barnekor, samlinger og lekestue.

4.6 Kulturminner

Planområdet ligger innenfor Fotlandshagen ytre sone som er en del av «Gamle Ålgård», og er omtalt i Kulturminneplanen for Gjesdal kommune. Her beskrives det at den eldre bebyggelsesstrukturen i Fotlandshagen indre sone, ikke er bevart i like stor grad i Fotlandshagen ytre sone.

Kirken til Ålgård Baptistmenighet nevnes i kulturminneplanen (kapittel: Kultsteder og kirker). Dagens kirke er oppført i 1964 og tegnet av arkitekt Arne Sviland. Den erstattet det opprinnelige forsamlingslokalet som ble oppført i 1899 og var utvidet flere ganger.

På kulturminnesøk.no er det ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, eller i umiddelbar nærhet til planområdet, som kan påvirkes av planlagte tiltak. Det er ingen bygninger innenfor planområdet som er registrert i SEFRAK-registeret.

4.7 Artsmangfold

I artskartet til Artsdatabanken er det ikke markert registrerte funn innenfor planområdet.

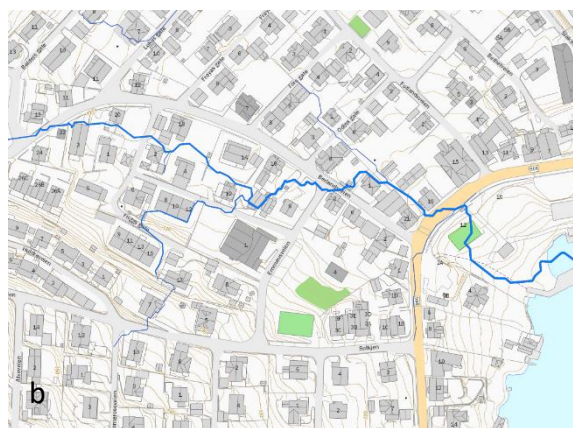
4.8 Grunnforhold

Grunnen i planområdet består av tykk morenemasse og ligger over marin grense. Østre deler av planområdet er inn under område med «liten mulighet for kvikkleire», markert med blå/hvitskravur i figur 5 a.

Temakart Rogaland viser avrenningslinjer som går gjennom planområdet (figur 5 b). De kommer fra sør via Solkjen 7 og vest fra Berlandsveien via eiendommene nord for planområdet, og ender opp i Edlandsvatnet.



Figur 5 Utsnitt fra Temakart Rogaland:
a: Marin grense og mulighet for marin leire



b: Avrenningslinjer

4.9 Renovasjon og teknisk infrastruktur

Renovasjonen for eksisterende bebyggelse løses i dag med private søppeldunker.

Offentlig vannledning, spillvannledning og overvannledning ligger i Friggs gate frem til kummer ved Friggs gate 8 og 13, og i Emmausveien.

5 Gjeldende planer

5.1 Overordnede planer

5.1.1 Regionalplan for Jæren 2013-2040, vedtatt i fylkestinget 22.10.2013

Regionalplanen for Jæren forutsetter byutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealbruk og transport, styrker verdiskapning, sikrer natur- og kulturverdier og gir høy livskvalitet.

I regionalplanen er Ålgård definert som øvrig kommunesenter, hvor kravet til tetthet innenfor 500 m fra sentral holdeplass er 4-10 bol/daa og 70-140 % BRA. Innenfor øvrige områder i gangavstand (mindre enn 1 km) fra øvrige kommunesentra er kravet minst 3 boliger/daa. Her er det ikke satt krav til % BRA (s. 49). Minste felles uteoppholdsareal er 30 m² pr. boenhet på terreng (s. 50). Etter punkt 6.3.7 er det krav om nærlekeplass/sandlekeplass for 4-25 boliger.

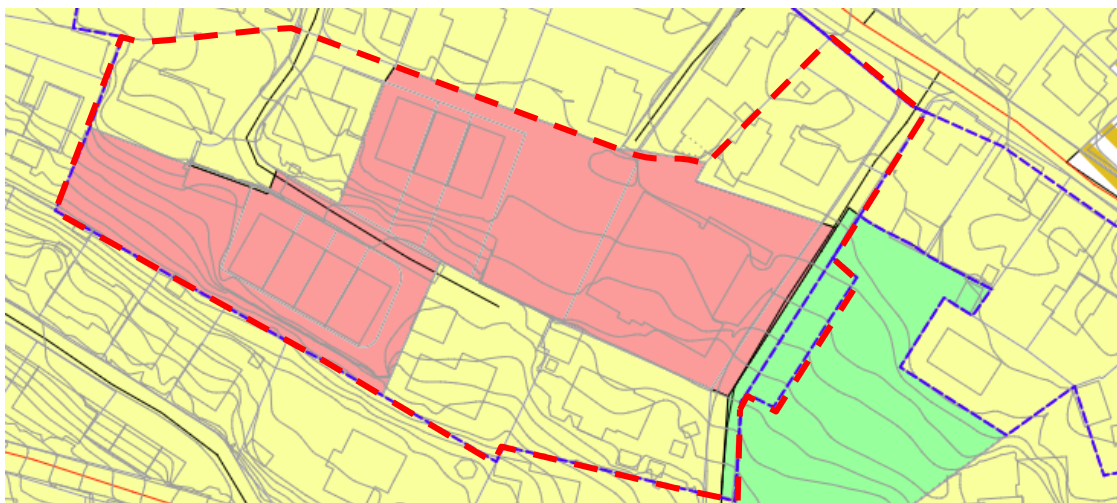
5.1.2 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

I oktober 2020 ble ny regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke vedtatt. Denne vil ikke få innvirkning for dette planforslaget da den kom sent i planarbeidet. I arbeidet med denne detaljreguleringen er det derfor tatt utgangspunkt i Regionalplanen for Jæren 2013-2040. Ut fra det vi kan se, så vil ikke den nye regionalplanen endrer retningslinjene for denne planen.

5.1.3 Kommuneplanen for Gjesdal kommune 2019-2030, vedtatt 17.06.2019

Formålene innenfor foreslått planområde er nåværende boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og friområde. For boligområder er det krav om 1 biloppstillingsplass/boenhet for boenheter under 80 m² BRA. For boenheter over 80 m² er kravet 1,5 biloppstillingsplasser/boenhet. Parkeringen skal etableres på egen grunn, eller i felles parkeringsanlegg.

Parkeringsplasser for 6 eller flere biler, skal minst 5% være universelt utformet og forbeholdt personer med funksjonsnedsettelse.



Figur 6 Utsnitt fra kommuneplanen (skjerm bilde fra karttjenesten til Smartkommune) med påtegnet plangrense (stiplet rød strek) til planforslaget.

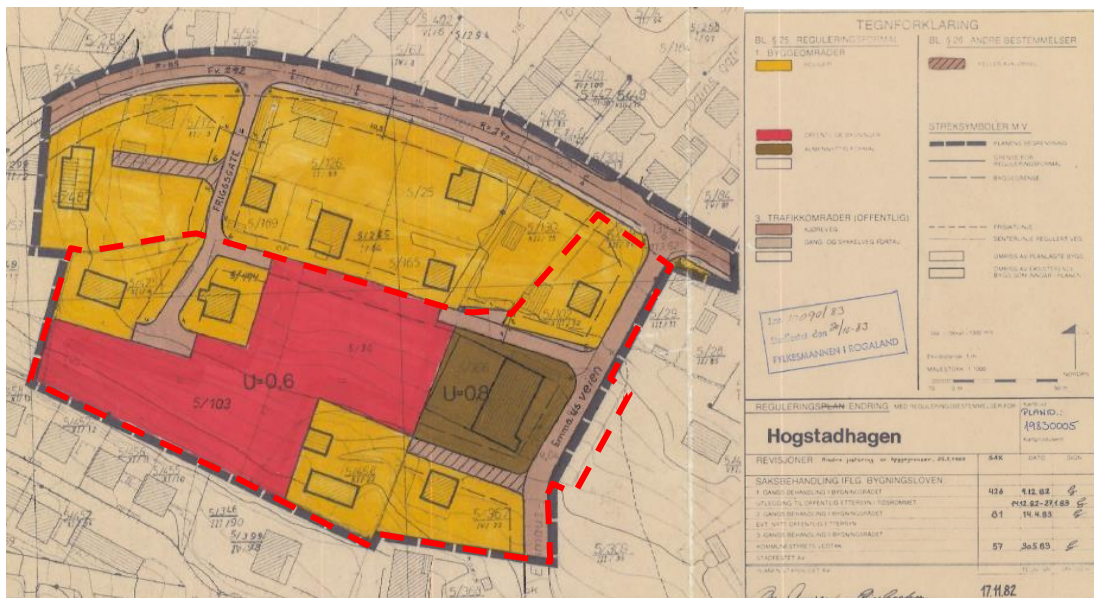
Mellom ca. 500-1000 m i luftlinje fra torget, skal det tilrettelegges for en tetthet på minst 3 boenheter/daa. Det er krav om minst 6 m² privat uteoppholdsareal (balkong/terrasse eller lignende) og 50 m² felles, med sol. Avvik fra dette må beskrives og forsvares. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00. Minimum 30% av boligene skal bygges som tilgjengelige boenheter.

Der ikke annet framgår av reguleringsplanen tillates det en enebolig pr eiendom med maks 40-% bebygd areal (%-BYA), pr eiendom. Boligbygg kan ha maks. gesimshøyde 6 m og maks. mønehøyde 8 m.

I planbestemmelsene (§ 2.2.1) stilles det krav til massedisponeringsplan for prosjekter over 10 000 m³ masse, og grunnforhold og omdisponering av masse skal inngå i planbeskrivelsen. Flomveier må kartlegges og overvann fordrøyes lokalt.

5.2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan har planID 19830005, Hogstadhagen, vedtatt 20.10.1983. Eiendommene som foreslås endret er i denne planen regulert til boliger, offentlige bygninger, allmenntillegte formål, kjøreveg og felles avkjørsel. For eiendom 5/366 hvor kirkebygget står er utnyttingsgraden regulert til 0,8, og det området som er regulert til offentlige bygninger er regulert med en utnyttingsgrad på 0,6.



Figur 7 Utsnitt fra gjeldende reguleringskart med påtegnet plangrense (stiplet rød strek) til planforslaget.

I reguleringsplanen er det regulert inn at eiendommene 5/367 og 5/468 skal dele felles avkjørsel fra Emmausveien. Dagens situasjon er at eiendom 5/468 har avkjørsel fra Friggs gate, og 5/367 har avkjørsel som regulert på plankartet.

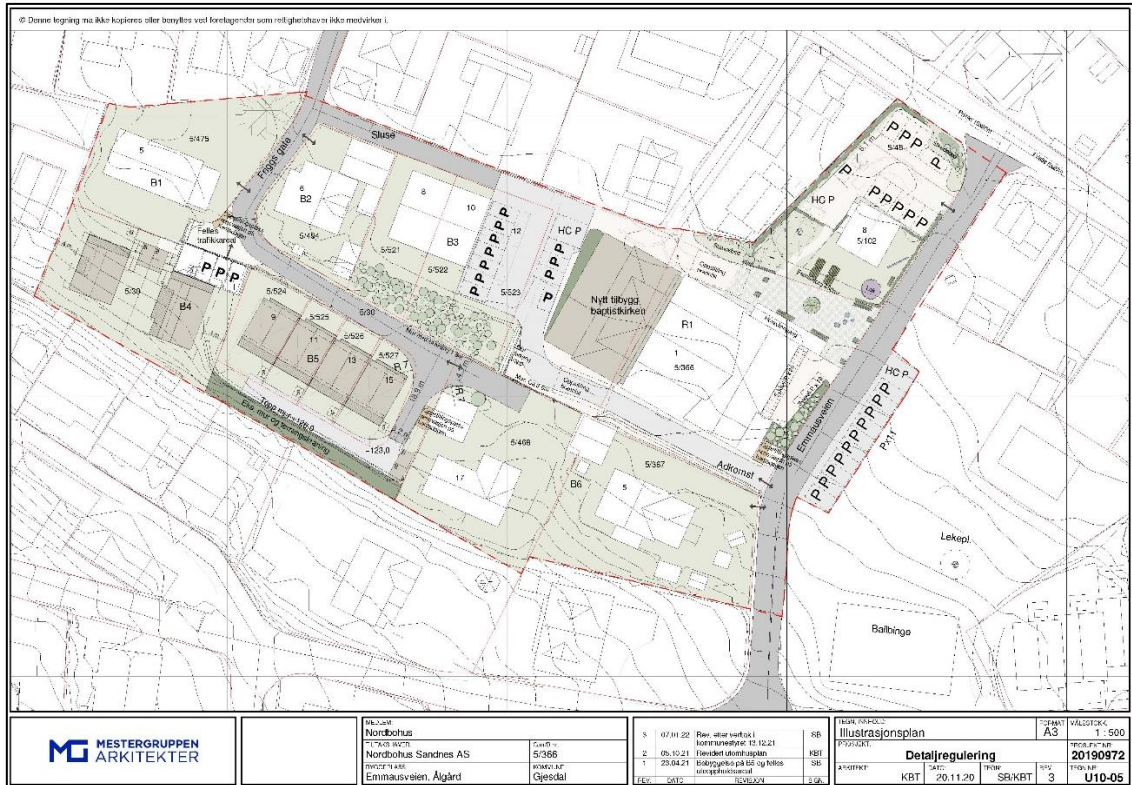
5.3 Andre planer, veiledere og normer

Et utvalg av de mest relevante planene som har gitt føringer for utforming av planforslaget:

- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)
- RPR for barn og unge i arealplanleggingen
- Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Barn og unge i plan og byggesak»

6 Om planforslaget

6.1 Illustrasjonsplan



Figur 8 Illustrasjonsplan

Det tenkes å bygge 2 nye eneboliger på ledig tomt (B4) og 4 nye rekkehus på B5. Planen åpner også for to boenheter på B1.

Eksisterende bebyggelse som inngår i planen: Emmausveien 5 (5/367), Friggs gate 5 (5/475), Friggs gate 6 (5/494), Friggs gate 8 (5/521), Friggs gate 10 (5/522) og Friggs gate 17 (5/468)

Bebyggelsen som tenkes revet: Friggs gate 9 (5/524), Friggs gate 11 (5/525), Friggs gate 13 (5/526), Friggs gate 15 (5/527) og Friggs gate 12 (5/523). Planforslaget legger opp til at uthusene på Berlandsveien 8 (5/102 og 5/48) rives.

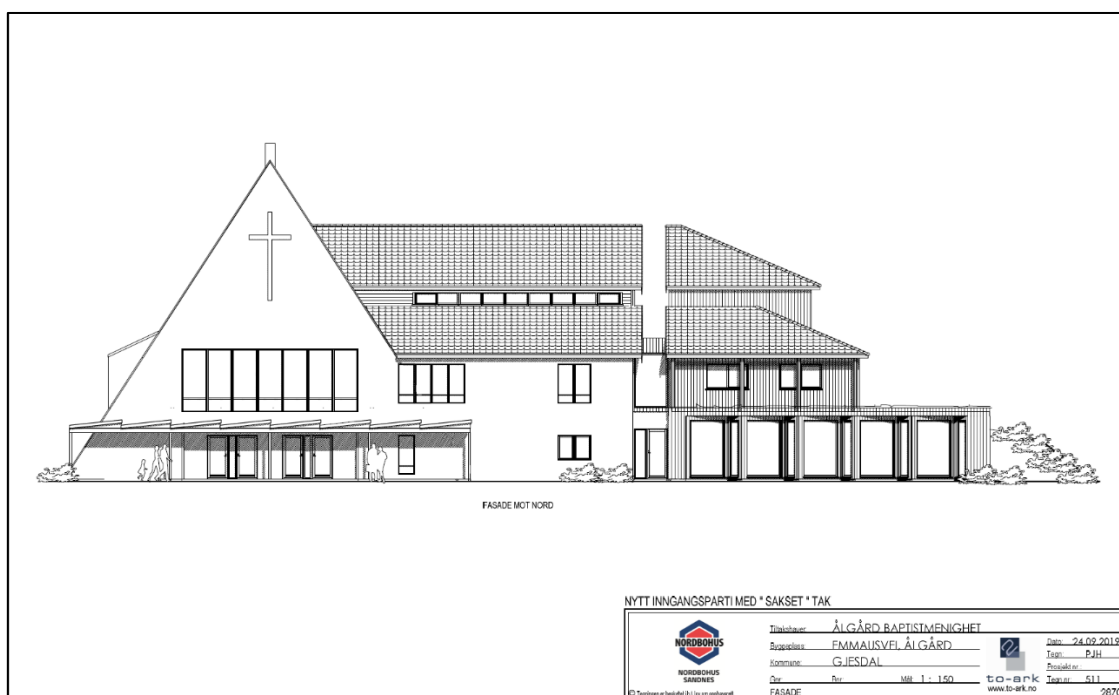
6.2 Reguleringsformål

Reguleringsformål	Temakode	Areal (daa)
Forsamlingslokale/kirke (R)	SOSI 1164	3,25
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B)	SOSI 1111	3,4
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B)	SOSI 1112	1,4
Kjøreveg (Kv)	SOSI 2011	1,02
Annen veggrunn (VT)	SOSI 2018	0,07
Parkering (P)	SOSI 2080	0,2
Hensynssoner, frisikt	SOSI 140	
Hensynssoner, Bevaring kulturmiljø	SOSI 570	

6.3 Bebyggelse

Planforslaget legger til rette for oppføring av til sammen 6 nye boliger, der 4 er erstatningsboliger. Samtidig legges det opp til at dagens struktur bevares i den grad det er hensiktsmessig, i forhold til utvidelsen av kirkebygget til baptistmenigheten. Etter ønske fra grunneier til Friggs gate 5 legges det også inn mulighet for en ekstra boenhet for denne tomten.

Ålgård Baptistmenighet ønsker å utvide kirkebygget med et tilbygg mot vest, der det i dag er parkeringsplass. Tilbygget planlegges med et saltak tilpasset eksisterende bygning, og topp møne for nytt tilbygg følger dagens mønehøyde. I bestemmelsene er topp møne for kirken satt til kotehøyde +131,5. Tilbygget planlegges med tre etasjer, hvor 2. og 3. etasje er inntrukket i forhold til etasjen under, og høydene tilpasses eksisterende kirkebygg i øst-vest retning. Hovedinngangen til kirken vil være på nordsiden der den er i dag.



Figur 9 Skisseillustrasjon for utvidelse av baptistkirken.

På B4 legges det til rette for to nye eneboliger med to etasjer og underetasje, for å tilpasses det skrånende terrenget i dette området. Boligene vil få adkomst og felles parkering fra Friggs gate. På området er det i dag en ubebyggt skråning med vegetasjon. Boligene er tenkt med saltak. Dette for at de ikke skal virke dominerende for omkringliggende bebyggelse.

For B5 vurderes de fire kommunale boligene på eiendommene Friggs gate 9, 11, 13 og 15 til å være i dårlig byggeteknisk stand. Disse er derfor tenkt revet og erstattet med fire nye boenheter i form av rekkehus. Planforslaget tilrettelegger for at det her kan oppføres boliger i inntil tre etasjer, og parkering inn i 1. etasje. Boligene skal oppføres med saltak og bestemmelsene åpner for innfelt takterrasse. Adkomst vil være fra Friggs gate slik den er i dag.

På grunn av krevende terreng er det valgt å sette maksimal kotehøyde for topp møne/øverste gesims for de nye boligene på B4 og B5. For begge feltene skal topp møne/øverste gesims ikke overstige kotehøyde +132,7.

Tiltakene som planlegges vil medføre rivning av til sammen 5 boenheter, og oppføring av 6 nye boenheter. Den nye bebyggelsen vil bli en oppgradering for området, da den bl.a. erstatter

bebyggelse som i dag er i svært dårlig stand. Berlandsveien 8 endres fra boligformål til å bli en del av formålet «forsamlingslokale/kirke», og bestemmelsene åpner for muligheten for korttidsovernatting. De endringene som beskrives i forbindelse med utvidelsen av kirken vil gi en mer oversiktlig trafikksituasjon enn slik den er i dag. Etter 2.gangsbehandling er det i plankartet og bestemmelsene lagt inn hensynsone C – bevaring kulturmiljø på det eksisterende bygningskroppen til baptistkirken. Dette er for å imøtekomme merknad fra Rogaland Fylkeskommune. Det er også, etter ønske fra eierne av Friggs gate 6, lagt inn hensynsone C – bevaring kulturmiljø på eiendommen til Friggs gate 6.



Figur 10 Skisse for bebyggelse på felt B4 og B5. Dette er en tidlig mulighetsstudie for bebyggelsen på B4 og B5, hvor bebyggelsen har pulttak. I ettertid er planen endret til at bebyggelsen her skal ha saltak, men illustrasjonen viser hvordan boligstrukturen er tenkt innenfor de to feltene.

6.4 Grad av utnyttning

Planområdet er omtrent 9,4 daa og ligger ca. 600 m fra torget på Ålgård. Etter kommuneplanens bestemmelser skal planområdet bygges ut med en tetthet på minst 3 boenheter/daa. For felt B4 og B5, hvor det planlegges for ny bebyggelse, legger planen opp til en utnyttelsesgrad på 3,6 boenheter/daa.

6.5 Uteoppholdsareal og solforhold

Planforslaget legger opp til at eksisterende terrengmurer og terrengtilpasninger i prinsippet beholdes slik det står i dag. Skråningen på tomten til Friggs gate 12, hvor det går en trapp ned fra veien ved Friggs gate 17 til parkeringsområdet for kirken, tenkes videreført som et grøntareal.

Boligene på felt B4 vil få noe uteoppholdsareal på terreng i sørvest og nordøst. På felt B5 får boligene uteoppholdsareal på terreng mot nordøst, slik de eksisterende boligene har i dag. For B5 anses det at uteoppholdsareal mot sør/sørvest ikke vil være aktuelt, pga. terrenget og den høye muren mot nabotomten i sør/sørvest. For den nye bebyggelsen planlegges derfor en del

av uteoppholdsarealet løst i form av takterrasse, slik at noe av utearealet får akseptable solforhold.

Etter anmodning fra kommunen er det foretatt sol- og skyggeanalyse for de tidene på døgnet/året det er sol, se vedlegg "Illustrasjonsplan 05.10.21". Tidspunktene som er valgt for sol- og skyggeanalyse er 21. april og 21. juni kl. 15.00 og 18.00.

6.6 Adkomst og parkering

Planforslaget legger opp til at adkomst og parkering for Emmausveien 5, Friggs gate 5, 6 og 17 vil forbli slik den er i dag. Det innebærer at det reguleres inn adkomst fra Friggs gate for nr. 17, som etter gjeldende regulering skal ha delt adkomst med Emmausveien 5. Etter dialog med Gjesdal kommune er det lagt inn snuhammer i enden av Friggs gate, for å bedre trafikksituasjonen i dette området. Den går delvis inn på B5 og B6, og er dimensjonert iht. Vegnorm for Sør-Rogaland. Plassering er avklart med eier av Friggs gate 17. Felles adkomst etter gjeldende reguleringsplanen, på tomten til Emmausveien 5, omreguleres til boligformål.

Det er tatt hensyn til brannvesenets krav til framkommelighet for kjøretøy og mannskap ved planlegging av adkomst til nye parkeringsareal.

For å imøtekomme ønske fra naboer åpner planforslaget opp for at Berlandsveien 10 og 12 kan få kjøreadkomst via den nye parkeringsplassen til Baptistkirken.

Friskt:

Det er lagt inn friskt i krysset mellom Emmausveien og Berlandsveien, utformet etter krav i henhold til Vegnormen for Sør-Rogaland s.29. Som grunnlag for utformingen er det tatt utgangspunkt i at det er et uregulert T-kryss i kommunal vei, med ÅDT på over 500 og fartsgrense 30 km/t. Dette gir en friskt på 10x20m mot venstre og 6x20m mot høyre, målt til høyre kjørebane. Friskt mellom Emmausveien og Berlandsveien mot høyre ligger i gjeldende reguleringsplan, men kan ikke gjennomføres pga. eksisterende bolig i Emmausveien 2.

Parkering – boligbebyggelse:

Friggs gate 8 og 10 vil få parkering på nytt parkeringsområde til kirken, slik de har i dag. Adkomst til parkeringsplassen vil være fra Emmausveien, sør for Baptistkirken, og gangadkomst fra Friggs gate. Dagens sluse mellom Friggs gate og kirkens parkeringsareal flyttes lenger mot vest, og plasseres mellom Friggs gate 2 og 6. Dette gjør det mulig å kjøre frem til Friggs gate 8 og 10 via kirkens parkeringsareal ved varelevering.

De nye eneboligene på B4 får parkering i det eksisterende garasjeanlegget, som i dag benyttes av Friggs gate 9, 11, 13 og 15. Dette for å utnytte dagens struktur og ikke lage for store inngrep i adkomsten til eksisterende boliger. Det legges opp til gangadkomst til boligene via garasjeanlegget. Eksisterende garasjeanlegg har fire parkeringsplasser. Detaljreguleringen legger opp til 1 parkeringsplass pr. bolig og en felles gjesteparkering i eksisterende garasjeanlegg.

På B5 planlegges det for at boligene her skal ha parkering i første etasje, med innkjøring i sørvest. Planene legger opp til 1 parkeringsplass pr. bolig. Gjesteparkering for B5 løses på parkeringsareal innenfor R1. Adkomst vil være slik den er i dag, mellom tomtene til Friggs gate 15 og 17.

Parkering –kirken:

Gjesdal kommune har ikke en norm for antall parkeringsplasser for forsamlingslokaler. Illustrasjonsplanen viser 23 parkeringsplasser, fordelt på to parkeringsareal. Et areal på tomten til Friggs gate 12 og et på tomten til Berlandsveien 8. Dette er omtrent like mange parkeringer som det er i dag. Det opplyses at en full kirke tilsvarer mellom 320 og 350 personer. Med antallet parkeringer som planen viser vil det si 14-15 personer pr. parkeringsplass. I SINTEF Byggforskserien «Parkeringsplasser og garasjeanlegg», tabell 22, er det satt opp antall parkeringsplasser for ulike arbeids- og publikumsbygninger. Tabellen legger opp til 0,1-0,3 parkeringsplasser/sitteplass for kirker. Ifølge byggforskserien skulle planen lagt opp til 32-35 parkeringsplasser dersom man tar utgangspunkt i 0,1 parkeringsplasser.

Adkomst for Berlandsveien 8 flyttes fra Berlandsveien til Emmausveien, slik at trafikkbildet blir mer oversiktlig.

Sykkelparkering:

Planforslaget legger opp til 2 sykkelparkeringsplasser/boenhet og følger dermed kravet i kommuneplanen. For B1, B2, B3, og B6 løses sykkelparkeringsplass på egen tomt. For B4 er det lagt til rette for 2 sykkelparkeringsplasser i felles garasjeanlegg og 2 ved trapp opp til bolig. For B5 løses sykkelparkering i sportsbod.

I overordnede planer er det ikke satt krav til sykkelparkeringsplasser for kirker. I bestemmelsene legges det opp til minst 20 sykkelparkeringsplasser innenfor R1. På illustrasjonsplanen vises det 30 sykkelparkeringsplasser.

6.7 Grøntområde og lekeplasser

Etter avklaring med Gjesdal kommune vil kvartalslekeplassen med ballbinge øst for planområdet dekke kravet til lekeplass for bebyggelsen i detaljreguleringen. Etter innsigelse fra Statsforvalteren har planforslaget blitt bearbeidet, slik at det nå også legges opp til et familietorg på plassen mellom hovedinngangen til kirken og den gjenværende bygningen på Berlandsveien 8. I vedlagt illustrasjon er det vist hvordan et slikt familietorg kan løses som et samlingsted for både kirkens medlemmer og beboerne i planområdet, med sitteplasser og lekeapparater.

6.8 Renovasjon, overvann og teknisk infrastruktur

Planen legger opp til at dagens ordning, med egne dunker, blir videreført. De nye boligene vil også ha private dunker. I illustrasjonsplanen vises det oppsamlingsareal hvor dunkene kan stilles opp på tømmedager.

Overvann skal håndteres på egen tomt i overenstemmelse med Gjesdal kommunes *Hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø 2016 – 2026*.

Teknisk infrastruktur som el-nett har vært drøftet med leverandør, og det virker å være tilstrekkelig kapasitet.

7 Konsekvenser av planforslaget

Konsekvensutredning:

I referat fra oppstartsmøtet datert 11.03.20 konkluderer kommunen med at det ikke stilles krav om konsekvensutredning.

Overordnede plan:

I overordnet kommuneplan er deler av området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. I planforslaget som presenteres her, blir dette omgjort til boligbebyggelse. Kommunen er innforstått med dette og er positive til denne endringen. Det er inngått opsjonsavtale om salg av eiendommene.

For B1, B2, og B6 beholdes dagens boligstruktur og utnyttelsesgrad. For B4 og B5 hvor planen legger til rette for utbygging av ny bebyggelse legges det opp til en utnyttelsesgrad på 3,6 bol./daa, noe som er i tråd med overordnede planer. Området R1, tidligere område for offentlige bygninger og allmenntillegte administrative bygg, blir begrenset til å bare gjelde for selve kirken med sin parkering og administrative bygg i Berlandsveien 8. Dermed blir ikke boligene i Friggs gate regulert til å være offentlig formål.

Ivaretagelse av funksjonshemmedes interesser:

I kommuneplanen er stått det at 30 % av boligene skal være tilgjengelige boliger. På B4 er terrenget svært krevende og det er, slik vi ser det, ikke mulig å imøtekomme dette kravet for B4. Dette er i overensstemmelse med byggeteknisk forskrift §8-5 punkt 2. For B5 er tomtene små, og eksisterende grunnplan for rekkehusene blir for lite til å ha alle funksjoner på ett plan. Planen legger også opp til at boligene i B5 skal ha parkeringsplass i garasje/carport i 1. etasje, og kravet om tilgjengelig bolig vil ikke være mulig å imøtekomme, slik det er formulert i byggeteknisk forskrift §12-2 andre ledd.

Kirken, som offentlig forsamlingslokale, vil oppfylle samtlige krav om tilgjengelighet i byggeteknisk forskrift, samt krav fra arbeidstilsynet. Planen legger opp til trinnfri adkomst på nordsiden av kirken, ved hovedinngang. På parkeringsarealene planen legger opp til vil det være to oppmerkede HC-parkeringsplasser, nærmest mulig hovedinngangen.

Barn og unges interesser:

I henhold til kommunens retningslinjer for regulering av grønnstruktur skal det etableres sandlekeplass ved bygging av mellom 5 og 25 boliger. Etter samråd med kommunen er det enighet om at kvartalslekeplass øst for planområdet er tilstrekkelig og kommunen godtar at overordnede krav til sandlekeplass i kommuneplanen ikke oppfylles i denne planen. Dette med bakgrunn i at området bare tilføres 1 bolig. Det legges opp til at Baptistkirken får utvidet uteoppholdsareal mot sørvest, samt bedre forhold for barn og unge innendørs. Vi mener derfor at barn og unges interesser er ivaretatt i dette planforslaget.

For å imøtekomme krav fra statsforvalteren om å anlegge felles uteoppholdsareal innenfor planområdet, er det lagt inn et familietorg mellom hovedinngangen til kirken og bygningen i Berlandsveien 8. Å anlegge familietorget reduserer areal til parkering for kirken fra 25 til 23 biloppstillingsplasser.

Trafikkforhold:

I innkomne merknader fra Regionalplanavdelingen, Rogaland Fylkeskommune, blir det sagt at det bør vurderes å utvide plangrensen for å ta med kryssene fv506 Krambugata/Berlandsveien og krysset med Solkjen. Dette for å vurdere behovet for tiltak i disse kryssene. Planen legger opp til at det ikke blir vesentlig mer biltrafikk til området. Antall parkeringsplasser vil være omtrent som i dag, og planen legger opp til et økt antall sykkel-parkeringsplasser. Tanken bak utvidelsen av kirkelokalene er ikke at menigheten skal vokse, men heller å gi menigheten bedre og mer brukervennlige lokaler til dagens bruk.

Bebyggelsen øst for krysset Berlandsveien-Emmausvei bryter dessverre med frisisiktslinjen. Denne bebyggelsen tilhører den gamle bebyggelsen i Ålgård, og ligger utenfor plangrensen for denne reguleringsplanen. Emmausveien har også mulighet for utkjøring mot sør, til Solkjen, hvor frisisikten er uproblematisk. Krysset Solkjen-Edlandsgeilane er også utbedret for å tilfredsstille nyere frisisiktskrav.

Naboer i Berlandsveien (med felles privat adkomstvei) nord for planområdet har ytret ønske om å få kjøre ut i Friggs gate ved kirkelokalene. Forslagstiller har ikke sett at dette er forenlig med bruken av kirken. Biltrafikk forbi inngangspartiet til kirken er ikke ønskelig da det gjerne er her folk samler seg etter tilstelninger i kirken. Sikkerheten, for kirkens brukere og for barn og eldre spesielt, vil settes i fare. For å imøtekomme naboenes ønske om ny adkomstvei åpnes derimot for at Berlandsveien 10 og 12 kan få kjøreadkomst via kirkens parkeringsareal vest for kirken, med adkomst fra Emmausveien sør for kirken.

Kulturminner:

I merknaden fra Regionalplanavdelingen hos Fylkeskommunen i Rogaland, kommenteres det at Berlandsveien 8 bør bevares slik den står i dag, med bebyggelsesstruktur lik den i Fotlandshagen indre sone, og ikke bli omgjort til parkeringsplass. Sammen med Friggs gate 6 bør Berlandsveien 8 markeres med hensynsone for bevaring av kulturmiljø. Boligene sør for Berlandsveien er ikke i kulturminneplanen en del av kjerneområdet for bevaring, Fotlandshagen indre sone. Friggsgate 6 har en original bebyggelsesstruktur. Berlandsveien 8 fremstår ikke som et bevaringsverdig bygg, da bygget er transformert i nyere tid. Berlandsveien 8 har i lenger tid hørt til Baptistmenigheten og eiendommen og huset inngår i den daglige driften av kirken. Det legges opp til at en del av tomten 5/102 og 5/48 må brukes til parkering, men det settes av hageareal rundt bygget, som er større enn flere av de andre boligene i planen. Det er også lagt vekt på å holde et grønt preg ut mot Berlandsveien.

For det eksisterende kirkebygget er det laget egne bestemmelser for å sikre at tilbygg til kirken tilpasses eksisterende bygg i utforming og uttrykk. Men tegningene for utvidelsen som er lagt inn i reguleringsplanen viderefører kirkens opprinnelige arkitektur i takform, bredde og utforming.

At det er lagt inn hensynssone C – Bevaring kulturmiljø på eksisterende del av kirkebygget og på Friggs gate 6 innebærer at bygningene skal bevares og at de ikke kan rives. Det må også tas særlige hensyn til bebyggelsens historiske preg ved eventuelle tiltak.

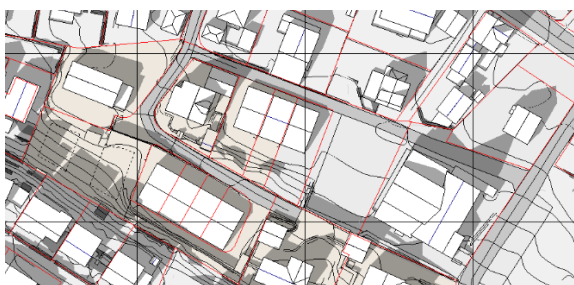
Bebyggelse:

For planlagt ny bebyggelse på B5 legger planen opp til at det tillates oppført rekkehus i 3 etasjer. Dette bl.a. for at boligene skal få parkering på egen tomt, med parkering inn i 1. etasje.

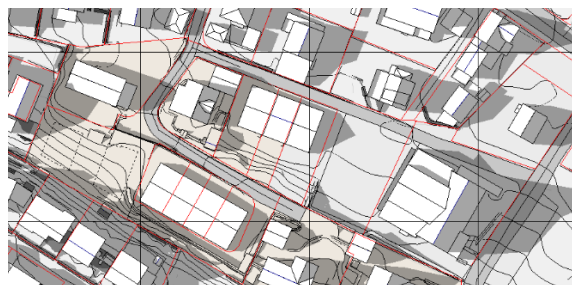
Sol- og skygge forhold:

Sol- og skyggediagrammene viser at nytt tilbygg til kirken ikke vil lage vesentlig skygge for naboeiendommene ved de angitte tidspunktene. Med innplasserte skissevolum på B4 og B5 viser diagrammene at det blir noe skyggevirksomhet på Friggs gate 5, 6, 8 og 10 ved de vurderte tidspunktene. Det vil bli størst skyggepåvirkning på nabotomtene 24.04. kl. 15.00.

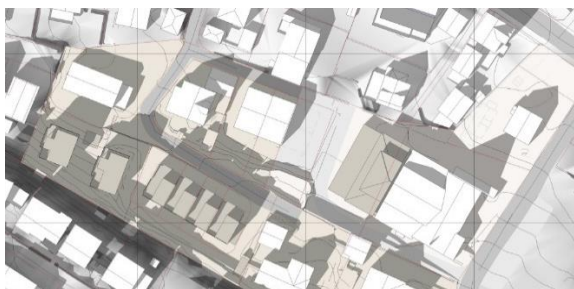
Høyden for bebyggelsen på B4 og B5 er fastsatt til maks kote 132,7. Dette er lavere enn hovedetasjen for bebyggelsen i sør, Hulderveien 1,3,5 og 7, som har inngang på kote 136-137.



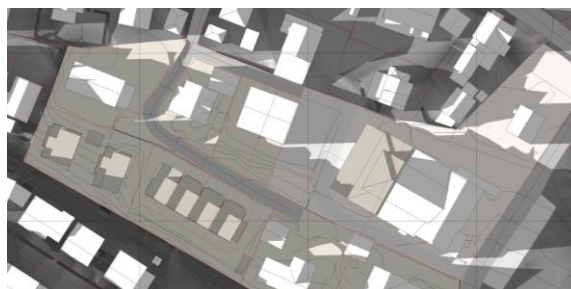
Nåværende situasjon 21.04 kl. 15.00



Nåværende situasjon 21.06 kl. 18.00



Ny bebyggelse 21.04 kl. 15.00



Ny bebyggelse 21.06 kl. 18.00

I sol-/skyggediagrammene er det benyttet bygningsvolum med pulttak for boligene på B4 og B5. Takform på disse boligene er i ettertid endret til saltak. Vedlagte sol-/skyggediagram viser dermed en maks skygge for ny bebyggelse, da saltak har en smalere profil og ikke vil gi like mye skygge mot omgivelsene.

Overvann/flomveier

Planforslaget legger opp til at overvann skal håndteres på egen tomt i overenstemmelse med Gjesdal kommunes Hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø 2016 – 2026. I de områdene hvor byggetiltak fører til økt harde flater, skal overvann fordøyas eller infiltreres lokalt. Flomveien i planområdet går fra vest til nord-øst slik det er vist på illustrasjon under punkt 4.8. Flomveien ender 150 m mot øst i ut i Edlandsvatnet. Nord-øst på Berlandsveien 8, og nord for kirkens hovedinngang, er det lagt opp til regnbed som et naturlig fordrøyningsiltak. For ferdselsområdene på R1 er det drøftet å anvende permeable dekker. Dette vil bli detaljert og fulgt opp ved byggesak.

Interessekonflikter:

Overordnede krav om høy utnyttelse av området, samtidig som det ligger innenfor Fotlandshagen ytre sone der det er ønskelig å opprettholde gammel bebyggelsesstruktur. Krav til solrike uteoppholdsareal uten å skape skygge på naboeiendommene.

ROS-analyse:

Risiko- og sårbarhet i forbindelse med planforslaget er vurdert i eget vedlegg (Se vedlegg 3: ROS-analyse). I analysen er det foretatt en grundigere vurdering av hendelsen avrenning og overvann/flom. Dette fordi det i Temakart Rogaland vises at det går avrenningslinjer gjennom planområdet, samt at er det høy markfuktighet for deler av området. De resterende hendelsene er beskrevet i tabellen over uønskede hendelser og er vurdert til å være tilstrekkelig behandlet i planforslaget.

Alternative løsninger

I utarbeidelsen av planforslaget er det vurdert ulike løsninger for å løse parkering for kirken.

Alternativ med samlet parkering på tomtene til Friggs gate 8, 10 og 12:

På bakgrunn av innspill fra Fylkeskommunen og etter dialog med Gjesdal kommune har det vært vurdert et alternativ hvor de to resterende boligene på B3, Friggs gate 8 og 10, rives og brukes til parkering. Dette ville innebære å flytte parkeringen bort fra Berlandsveien 8 og heller bygge en tomannsbolig på Berlandsveien 8. Dette er et forslag vi har brukt mye tid på å utrede, men til slutt funnet ut at det ikke vil være forenelig med kirkens behov. Dette med bakgrunn i at kirken har behov for de arealene og funksjonene som er i Berlandsveien 8 i dag. Det brukes både til mindre samlinger og kortere utleie for blant annet tilreisende pastorer. Samt at det vil være svært krevende å plassere 2 boenheter på Berlandsveien 8. Boenheter på Berlandsveien 8 vil, erfaringsvis, bli forstyrret av aktiviteten ved hovedinngangen til kirken, som har mye samlinger for alle aldersgrupper på

ettermiddags- og kveldstid. Terrengutfordringene på B3 vil også gjøre den vanskelig å utnytte til parkering uten terrengmurer (samt at beboerne i Friggsgate 8 og 10 ikke ønsker å flytte).

7.1 Konklusjon:

Planforslaget som presenteres her vil sikre Ålgård Baptistmenighet mulighet til å kunne utvide sine lokaler til mer fremtidsrettede lokaler. Ålgård Baptistmenighet er desidert en av landets største og mest aktive, og er dermed et viktig samlingssted for svært mange. Utformingen av tilbygget tilpasses eksisterende bygning og avtrappes, slik at det ikke skaper vesentlig skygge på naboeiendommene i nord.

For den nye boligbebyggelsen er det foretatt avveininger i forholdt til inntømne merknader og overordnede planer.

Totalt sett mener vi at denne reguleringen vil føre til konstruktiv utvikling av Ålgård, og et positivt bidrag for felleskapet.

8 Innspill etter oppstartvarsel

1. Bård With Fosse, Emmausveien 2, 4330 ÅLGÅRD, 05.05.2020
2. Rogaland brann og redning IKS, 12.05.2020
3. Kenneth Sæløen, Emmausveien 5, 15.05.2020
4. Morten Førland Gjøse, Berlandsveien 12, 4330 ÅLGÅRD, 19.05.2020
5. Gry Marlen Bjelland, Berlandsveien 14, 4330 ÅLGÅRD, 19.05.2020
6. Hege Vatland, Berlandsveien 10, 4330 ÅLGÅRD, 19.05.2020
7. Lyse Elnett AS, 25.05.2020
8. Fylkesmannen i Rogaland, 26.05.2020
9. Rogaland Fylkeskommune, Regionalplanavdelingen, 26.05.2020
10. Lester Einar Sola, Friggs gt. 5, 28.05.2020
11. Liv Åslaug og Lester Einar Sola, Friggs gt. 5, 28.05.2020

Under følger en oppsummering av de innkomne merknadene med kommentar fra forslagstillere.

1. **Bård With Fosse, Emmausveien 2, 4330 ÅLGÅRD, 05.05.2020**

- Ingen vedlagte tegninger av endringer, kun et kart over området. Alle tegninger vedlagt har kun teksten ikke relevant som innhold.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller har etter beste evne redegjort for prosessen i en detaljregulerings sak.

Varselet som ble sendt ut gjaldt igangsettelse av planarbeid for detaljregulering av planområdet. I detaljreguleringsplaner legges premissene for hvilke tiltak som kan gjennomføres innenfor planområdet. Den fastsetter hvordan og til hvilke formål arealene innenfor planen kan utnyttes, og eventuelle vilkår som knyttes til bruken av området. Utforming av ny bebyggelse blir behandlet i byggesak.

2. **Rogaland brann og redning IKS, 12.05.2020**

- Brannvesenet ber om at prosjekterende ivaretar brannvesenets atkomstbehov mht. veibredde, svingradius (indre og ytre), oppstillingsplasser, belastning, høyde og vannleveranse mv. i tidlig planleggingsfase jfr. § 11-17. Vedlagt i innspillet følger tabellen for redningsmateriell som brannvesenet disponerer.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet er innarbeidet i planen.

Går ut fra at brannteknisk anlegg er som for den eksisterende bebyggelsen.

3. Kenneth Sæløen, Emmausveien 5, 15.05.2020

- Lurer på hvorfor tomten hans er med planen, og hva det betyr for hans eiendom. Han ønsker at eiendom tas ut av planen dersom den ikke har betydning for hans eiendom.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har i e-post sendt 15.05.2020 redegjort for planprosessen, og begrunnelsen for at den aktuelle eiendommen også vil inngå i plangrensen.

Eiendommen er tatt med i planen slik at regulert felles adkomst over eiendommen til Emmausveien 5 i eksisterende regulering, kan reguleres bort og slik at det blir en helhetlig plan. Hele eiendommen til Emmausveien blir da regulert til boligbebyggelse - frittliggende.

4. Morten Førland Gjose, Berlandsveien 12, 4330 ÅLGÅRD, 19.05.2020

- Ønsker permanent utkjørsel via Emmausveien/Friggs gate for Berlandsveien 12.
- Lys- og skyggeforhold på eiendommen må vurderes før arbeid igangsettes.
- Har bare fått tilsendt varsel om regulering og ikke tegninger, og ønsker tegninger for bygget tilsendt før arbeid igangsettes.

Forslagsstillers kommentar:

Baptistmenigheten ønsker ikke at det etableres permanent utkjøring for Berlandsveien 12 via Emmausveien/Friggs gate. Det er dessverre ikke trafikksikkerhetsmessig forenlig å legge kjøreadkomsten til denne boligen direkte forbi hovedinngangen til et forsamlingslokale av denne størrelsen. Det kan skape farlige situasjoner for både bilister og ikke minst myke trafikanter å legge adkomst til bolig forbi hovedinngangen til et forsamlingslokale med så stor aktivitet.

I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringen blir det utført sol- og skyggeanalyse. Her blir virkning av ny bebyggelse på lys- og skyggeforholdne for naboeiendommer vurdert.

Varselet som ble sendt ut gjaldt igangsettelse av planarbeid for detaljregulering av planområdet. I detaljreguleringsplaner legges premissene for hvilke tiltak som kan gjennomføres innenfor planområdet. Den fastsetter hvordan og til hvilke formål arealene innenfor planen kan utnyttes, og eventuelle vilkår som knyttes til bruken av området. Utforming av ny bebyggelse blir behandlet i byggesak.

5. Gry Marlen Bjelland, Berlandsveien 14, 4330 ÅLGÅRD, 19.05.2020

- Det mangler plantegninger, fasadetegninger, info om høyder, samt hvilke endringer som er planlagt endret på hele området. Hun lurer på hva nabovarselet gjelder.
- Vedlagt link viser til Hamarøy kommune, og fristen for å sende inn merknader er ulik i varslingsbrevet og på alltinn.
- Mener at vedlagte PDF-filer ikke er relevant, stiller spørsmål med måten det er varslet på, og mener at naboene burde blitt inkludert i hele prosessen ved en slik stor endring.

Forslagsstillers kommentar:

Varselet som ble sendt ut på alltinn.no gjelder varsel om oppstart regulering. Dette mener vi kommer tydelig frem i utsendt nabovarsel og planinitiativet på kommunens nettsider. Det er således ikke laget noen konkrete tegninger av byggene som planlegges før reguleringen er endelig godkjent i kommunestyret.

Alltinn.no har satt en automatisk frist på 2 uker i utsendelsen. Det er derimot fristen som står i varslingsbrevet som er gjeldene.

Plankonsulent beklager at hyperlinken: <https://www.gjesdal.kommune.no/kunngjoringer/> ledet til feil nettside. Men saken skulle være lett å finne på Gjesdal kommune sine nettsider. Vi håper dette er tilstrekkelig informasjon på dette tidlige stadiet i planprosessen.

6. Hege Vatland, Berlandsveien 10, 4330 ÅLGÅRD, 19.05.2020

- Det kommer dårlig frem hva nabovarselet spesifikt gjelder, da det ikke er vedlagt tegninger og oversikt over hvordan det er planlagt å bli til slutt. Ønsker å se tegninger over hvordan det skal se ut til slutt.
- Link til kunngjøring er til feil kommune.
- Ønsker å få utkjøring fra Berlandsveien 10 til Emmausveien, og viser til referat fra oppstartsmøte.

Forslagsstillers kommentar:

Vi mener det kommer tydelig frem i overskrift og første avsnitt av varslingsbrevet at dette omhandler en regulerings sak og ikke en byggesøknad. Det er beklagelig at hyperlinken: <https://www.gjesdal.kommune.no/kunngjoringer/> ledet til feil nettside. Men saken skulle være lett tilgjengelig på Gjesdal kommune sine nettsider.

Det er dessverre ikke trafiksikkerhetsmessig forenlig å legge kjøreadkomsten til denne boligen direkte forbi hovedinngangen til et forsamlingslokale av denne størrelsen. Det kan skape farlige situasjoner for både bilister og ikke minst myke trafikanter å legge adkomst til bolig forbi hovedinngangen til et forsamlingslokale med så stor aktivitet.

7. Lyse Elnett AS, 25.05.2020

- Sannsynlig at det er tilgjengelig kapasitet i eksisterende nett for tilknytting av planen, men det må beregnes ved en eventuell bestilling.
- Lyse har infrastruktur i reguleringsområdet som må tas hensyn til.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til følge. Tiltakene som planen legger opp til er ikke veldig energikrevende. Planen legger opp til kun en ny bolig i forhold til dagens situasjon, i tillegg til utvidelsen av kirken, og det er lite trolig at dette vil føre til behov for ny trafo. Det er også en stor trafokiosk vest

for planområdet ved kvartalslekeplassen. Forslagsstiller mener derfor det ikke vil være hensiktsmessig å avsette plass til ny trafostasjon innenfor planområdet.

8. Fylkesmannen i Rogaland, 26.05.2020

- Forutsetter at planen utarbeides i tråd med overordna planer, og minner om at det skal legges til rette for universell utforming og gode solforhold på uteoppholdsarealene.
- Det skal tas hensyn til barn og unge i planleggingen, jf. «*Barn og unge i plan og byggesak - Hvordan sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge gjennom planlegging og byggesaksbehandling*».
- Oppfordrer å bruke naturbaserte løsninger. Andre løsninger skal begrunnes. Jf. kapittel 4.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlaget, avsnitt ti i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Det må tas hensyn til avrenningslinjer gjennom planområdet. Flomveier må kartlegges, og planens påvirkning på disse må beskrives.

Forslagsstillers kommentar:

Planområdets terrengmessige forhold tilsier at ny bebyggelse på feltene B4 og B5 ikke vil kunne utformes som tilgjengelige boenheter, med mindre utnyttelsesgraden reduseres. Dagens boliger på B5 har nordøstvendt uteoppholdsareal med relativt dårlige solforhold. Planforslaget åpner for at en større del av uteoppholdsarealet for ny bebyggelse kan løses som takterrasse, noe som vil gi bedre solforhold på uteoppholdsarealet for disse boenhetene.

Veilederen for barn og unge og Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, blir brukt som grunnlag for reguleringsarbeidet. Utvidelsen av kirken vil gi flere bruksmuligheter for menighetens medlemmer.

I forhold til naturbaserte løsninger legger planen opp til at skråningen på det som i dag er Friggs gate 12, forblir et grønt område, og det er lagt til en bestemmelse som sier at parkeringsarealene skal beplantes og gis et grønt preg. I illustrasjonsplanen er det lagt inn regnbed i frisiktsonen på tomten til Berlandsveien 8. Det er her avrenningslinjen kommer før den går videre ut i Berlandsveien og videre ned mot Edlandsvatnet. Regnbed vil være en naturbasert løsning som fordrøyer overvann og fungerer som en barriere som forhindrer/forminsker avrenning til Berlandsveien og laveliggende områder. Det er også illustrert et regnbed nord for kirken ved grensen mot Berlandsveien 10.

Avrenningslinjene i og rundt planområdet er beskrevet og illustrert med skjermbilde fra Temakart Rogalands karttjeneste i punkt 4.8 Grunnforhold i planbeskrivelsen.

9. Rogaland Fylkeskommune, Regionalplanavdelingen, 26.05.2020

- Forutsetter at det tas hensyn til føringer om høyere tetthet enn det planinitiativet viser. Samtidig skal det sikres god bokvalitet og vurderes opp mot kulturminnehensyn.

- Parkering etableres i tråd med innstrammet nasjonal politikk for bilbruk. Parkeringsetablering på to naboeiendommer vil være konfliktfullt. Det bør søkes redusert bilbruk, samkjøring og sambruk av parkeringsplasser med andre.
- Området er sentralt plassert, og bør være lett tilgjengelig til fots/med sykkel for en stor andel av brukerne. Det må legges til rette for gode sykkelparkeringsplasser ved kirka.
- Samferdsel
Forutsetter utarbeidelse av trafikkanalyse for trafikale konsekvenser i omkringliggende vegnett, inkl. fv506 Krabugata. Kryssene fv506 Krabugata/ Berlandsveien og kryss med Solkjen burde være med i planområdet slik at en kan vurdere behovet for tiltak i kryssene. Det må tas med som rekkefølgekrav at de nevnte kryssene skal ha utforming i tråd med vegnormalene før det gis igangsettelsestillatelse til videre utbygging.
- Kulturminner
 - Nye tiltak må være tilpasset den historiske bebyggelsen i Ålgård.
 - Det frarådes at Berlandsveien 8 blir parkering. Berlandsveien 8 og Friggs gate 6 bør markeres med hensynsone bevaring kulturmiljø, med bestemmelser som ivaretar historisk struktur, stil og utforming. Parkering kan løses andre steder enn på Berlandsveien 8, for eksempel under bakken eller ved å ha større del i Friggs gate.
 - Fotlandshagen bør fremdeles ha et grønt og åpent preg. Størrelsen på nye boligtomter, og bestemmelser til utforming og størrelse må bidra til å videreføre dette preget. Nye tiltak bør følge kommuneplanbestemmelsene §3.2.5, til gamle Ålgård.
 - Det må vurderes om det er rom for like mange nye boligtomter som er skissert i planinitiativet. Nye bygg bør oppføres med saltak, og ha maksimalt 2,5 etasjer. Andre typologier, f.eks. vertikal- eller horisontaldelt tomannsboliger kan vurderes.
 - Nytt tilbygg til kirken må være særlig godt tilpasset dagens kirkebygg og omgivelsene. Dagens kirkebygg bør markeres med hensynsone c, bevaring kulturmiljø, med bestemmelser som ivaretar kirkens eksteriør og sikrer at tilbygg er godt tilpasset.

Forslagsstillers kommentar:

Den foreslåtte planen legger opp til høyere utnyttelse av allerede bebygde område, samt bærekraftig fortetting og utnyttning av områder som tidligere lå brakk.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 17.juni 2019, definerer ikke spesifikke parkeringskrav for denne typen forsamlingslokale. Slik situasjonen er i dag er det ikke tilstrekkelig parkering for alle tilreisende til dette forsamlingslokalet. Det fører til parkering langs bolig gatene som igjen kan skape farlige situasjoner hvor det ikke er tilstrekkelig friskt ved avkjørsler, eller ikke tilstrekkelig fri bredde til utrykningskjøretøy. Det er derfor viktig at denne reguleringen kan dokumentere at vi har mulighet for å dekke Gjesdal kommune sitt krav til parkering. Det er en fin strategi at man med tiden skal redusere privatbilisme, men dette er et tilfelle hvor det foreløpig ikke finnes så mye alternativ. Forsamlingslokalet vil ha kapasitet til å huse 320-350 personer. I illustrasjonsplanen vises det 25 parkeringsplasser, og erstatter kun de plassene som forsvinner som følge av utvidelsen av kirkelokalene. Med 25 parkeringsplasser er det omtrent 12-13 personer pr. parkeringsplass, som tilsier at med den planlagte

parkeringsdekningen legger opp til stor grad av samkjøring og bruk av kollektiv. Baptistkirken er dessuten ikke en konvensjonell kirke, men en menighet som samler folk fra store deler av Jæren. Med den beliggenheten kirken har er det ikke mulig for alle å reise kollektivt. Vi mener derfor at antall parkeringsplasser er noe vi må drøfte nøye med Gjesdal kommune som kjenner de lokale forholdene.

Menigheten og bruken av kirken vil være som i dag, det er lokalet som skal bli større. Slik området planlegges vil det ikke bli økt trafikk til området, men heller en bedre organisering av dagens parkeringsforhold. Det er et ønske om at planområdet utvides til å ta med kryssene fv506 Krabugata/Berlandsveien og Solkjen. Så langt vi ser er disse kryssene i tråd med gjeldende normer og vi mener at utforming av kryssene er et kommunalt anliggende. Det er ikke naturlig å ta i bruk krysset med Solkjen. Vi mener derfor at planområdet bør forbli slik det er presentert i varselet om oppstart.

Boligen på tomten til Berlandsveien 8 har ikke stilen fra byggetidspunktet og det historisk preg og vi anser at det ikke vil være hensiktsmessig å gi boligen verneklasse. Boligen eies og drives av menigheten og vil ikke brukes som bolig i tradisjonell forstand, men bli brukt av tilreisende foredragsholdere/medlemmer av baptistmenigheten. For Friggs gate 6 er det lagt til bestemmelser til delfeltet for å sikre utformingen av bebyggelsen på eiendommen.

I avsnitt 13 kommenteres det at man bør se på om det er rom for de skisserte boligtomtene, eller om antallet bør reduseres. Avsnittet er slik vi ser det ikke i overensstemmelse med avsnitt to som sier at en høyere tetthet bør vurderes.

10. Lester Einar Sola, Friggs gt. 5, 28.05.2020

- Ønsker tegninger av nybyggene, høyden osv. og oppbygging av tomten mot grensen hans (stein mur, betong elementer osv.). Han kommenterer at disse ikke var med i varsel.

Forslagsstillers kommentar:

Varselet som ble sendt ut gjaldt for igangsettelse av detaljregulering av planområdet. I detaljreguleringsplaner legges premisset for hvilke tiltak som kan gjennomføres innenfor planområdet. Den fastsetter hvordan og til hvilke formål arealene innenfor planen kan utnyttes, og eventuelle vilkår som knyttes til bruken av området. Videre planlegging vil fastsette høydebegrensninger for ny bebyggelse. Endelig utforming av ny bebyggelse og terreng kommer i videre byggesak.

11. Liv Åslaug og Lester Einar Sola, Friggs gt. 5, 28.05.2020

- Det ønskes å regulere Friggs gate 5 (5/475) til å gjelde for 2 boenheter. Innspillet fremmet av Anita Sola på vegne av Liv Åslaug og Lester Einar Sola.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til følge og blir tatt med som punkt videre i reguleringsarbeidet.

9 Vedlegg

Vedlegg 1: Samledokument for innspill etter varsel om oppstart

Vedlegg 2: Sol- /skyggediagram

Vedlegg 3: ROS-analyse

Vedlegg 4: Illustrasjonsplan