
Arkivsak-dok. 21/01904-18
Saksbehandler Reidun Solli Skjørestad

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	27.01.2022	5/22

Saksframlegg

Bruhammaren B5, endring av reguleringsplan for del av gnr. 7, bnr. 1 og 273, Ålgård, planid 20060002

Forslag til vedtak:

Reguleringsplanen for del av gnr. 7, bnr. 1 og 273, Ålgård, planid 20060002, godkjennes endret for område B5 med tilgrensende veier og parkeringsplass. Endringen godkjennes i tråd med kart og bestemmelser dat. 05.01.22.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

Bakgrunn for saken:

Det er søkt om endring av område B5 i Bruhammaren, innenfor reguleringsplanen for del av gnr. 7, bnr. 1 og 273, Ålgård, planid 20060002.

Reguleringsendringen omfatter endring av 17 bilparkeringsplasser som eies av kommunen, til felles parkering og renovasjon. Bruhammaren vel har sterke motforestillinger mot endringen.

Formannskapet har tidligere behandlet en søknad fra Bruhammeren AS om overtakelse, ev. kjøp av parkeringsplasser i tilknytning til Bruhammaren, B5. Saken ligger her: <https://opengov.360online.com/Meetings/GJESDAL/Meetings/Details/214951?agendaltemId=201731>

Søknaden om reguleringsendring legges fram for formannskapet til behandling.

Saksopplysninger

Søknad om reguleringsendring ble mottatt fra Sweco Norge AS den 23.11.21, pva. utbygger Bruhammaren AS. Det er innsendt følgende dokumenter som er oppdatert og revidert 05.01.22 etter høring av planendringen; plankart, bestemmelser, rapport/planbeskrivelse, illustrasjonshefte inkludert soldiagram og innspillshefte med kommentarer.

Hovedformålet med reguleringsendringen er å legge til rette for en slankere og høyere bygningskropp som gir bedre lysforhold i leilighetene og som samtidig er bedre tilpasset eksisterende kolle i øst.

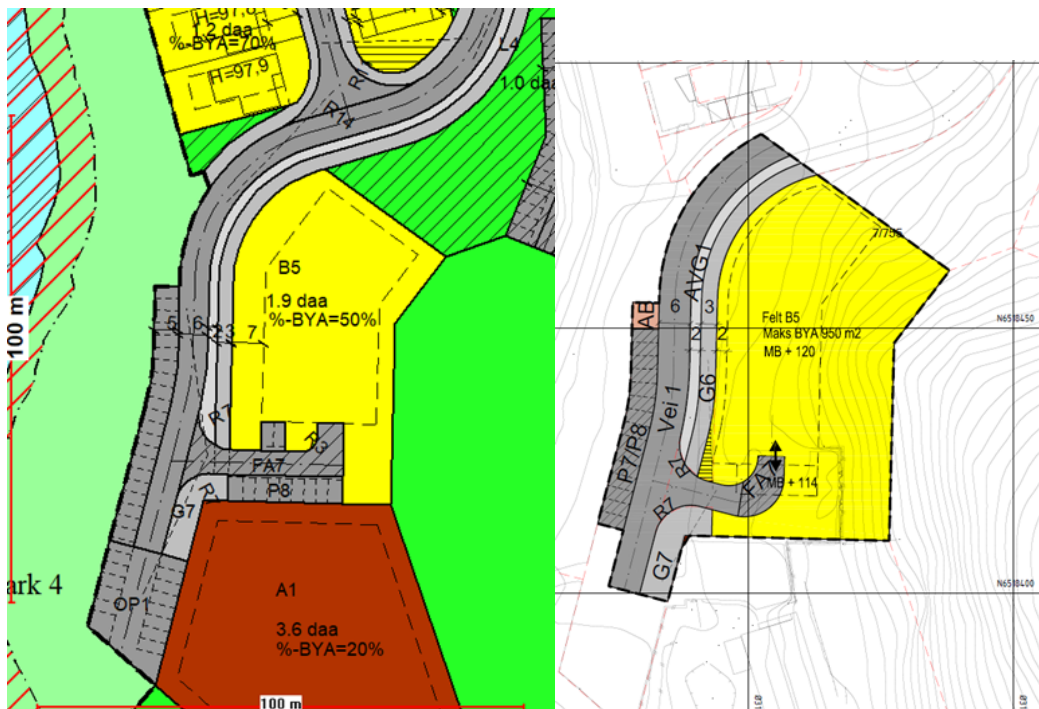
De vesentligste endringene i forhold til den gjeldende reguleringsplanen er disse:

- 17 eksisterende parkeringsplasser langs Bruhammaren endres til renovasjon og felles parkeringsplass til B5. Eksisterende parkeringsplasser ved B5 endres til byggeområde.
- Kravet til antallet parkeringsplasser for bil endres fra 1,5 pr. boenhet til 1,15 pr. boenhet for B5 (begge inkludert gjesteparkering). Kravene til p-plasser for B5 tilpasses dermed bestemmelsene som gjelder i sentrumsplanen.
- Byggegrensene trekkes nærmere veien og barnehagen i sør. Bygningskroppen gjøres samtidig smalere.
- Kravet til bebyggelsesplan fjernes for B5.
- Tillatt kotehøyde økes fra 117 moh (5 etasjer) til 120 moh (6 etasjer). Mot sør er det stilt krav om maks kotehøyde +114 (4 etasjer, jf. plankartet). I tillegg åpnes det for å sette rekkverk på taket. Tillatt høyde på tekniske installasjoner økes fra 2 meter til 4 meter.

Reguleringsendringen legger til rette for oppføring av et bygg som kan romme opptil 34 boenheter. I den gjeldende reguleringsplanen viser *illustrasjonsplanen* 20 boenheter innenfor B5. Bestemmelsene er uendret når det gjelder totalt antall boenheter, med krav om bygging av 187 boenheter i B5 – B12, byggeområdene sør og øst for veien, Bruhammaren. (Se ev. den gjeldende reguleringsplanen som ligger vedlagt denne saken).

Det framgår ikke av reguleringsplanen om parkeringsplassene vest for Bruhammaren skal være offentlige eller felles. Kommunen overtok parkeringsplassene vederlagsfritt da veiene ble overtatt. Reguleringsplanen ønskes endret som vist på kartene under. P7/P8 blir felles for B5.

Endringene er nærmere beskrevet i den vedlagte rapporten, fra side 7 og med farget skrift i bestemmelsene.

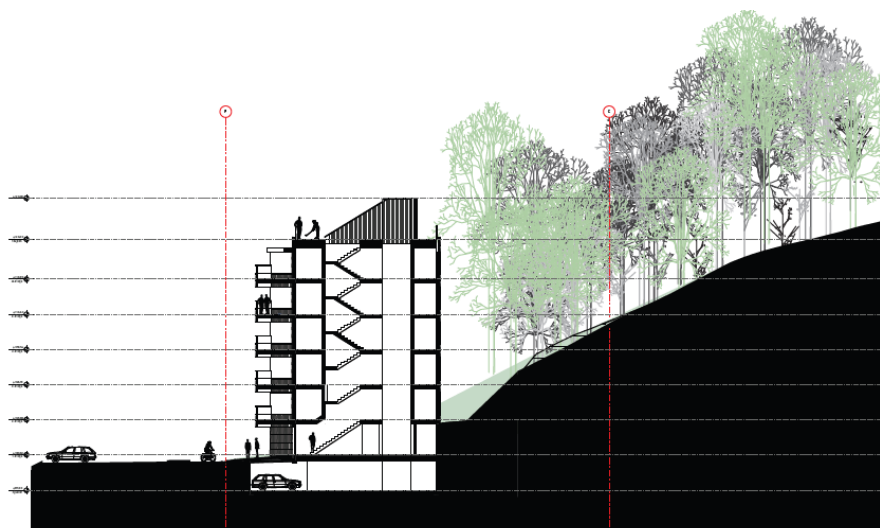


Gjeldende reguleringsplan

Endret plan



Lengdesnitt



Tverrsnitt

Snitt hentet fra illustrasjonsheftet

Høringsinnspill med kommunedirektørens kommentarer

Søknaden om endring av reguleringsplanen ble sendt på høring i brev av 07.12.21 til offentlige høringsinstanser, nabo, gjenboere i Brunaset 1-4 og på motsatt side av Figgjoelva og Bruhammeren vellag. Fristen var satt til 03.01.22. Det er mottatt uttalelse fra; Bruhammeren fus barnehage, Bruhammeren velforening, Rogaland fylkeskommune (plan-, miljø- og samfunnsavdelingen og seksjon for kulturarv), Statsforvalteren i Rogaland og Statens vegvesen.

Innspillene er referert og kommentert under og av forslagsstiller i eget brev som er vedlagt saken. Alle innspillene er vedlagt saken.

Bruhammeren fus barnehage, e-post av 09.01.21, viser til at det ikke er noe problem dersom parkeringsplassene blir solgt fordi de ikke blir brukt av dem. De er imidlertid bekymret for at de som nå bruker disse parkeringsplassene, vil flytte bobiler og arbeidsbiler lengre nedover mot barnehagen. Dette vurderes som potensielt skummelt fordi de har opptil 80 barn daglig som beveger seg fra parkeringsplassen og inn i barnehageområdet og tilbake.

Det stilles spørsmål ved om det ikke er lagt opp til nok parkeringsplasser i Brunaset og om beboere dermed har fått lov til å bruke disse plassene. Hvis dette stemmer ber de om at det lages planer for hvordan dette ev. skal løses. Dersom parkeringsplassene blir solgt ønsker de

garanti for at det ikke blir lovlig for bobiler/arbeidsbiler å parkere på nedsiden av sykkelstien ned mot elva.

Når det gjelder å være med på søppelanlegget stilles det spørsmål ved hva dette ev. vil koste for barnehagen.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har fått opplyst at Bruhammaren barnehage har 16 ansatte og opptil 80 barn. Det er anlagt seks parkeringsplasser på egen grunn, og det er ikke tvil om at enkelte ansatte må parkere på offentlig parkeringsplass/offentlig eide parkeringsplasser. I tillegg vil det være mange biler i området i «hente- og bringetiden».

Bruhammeren velforening viser til at det kun blir en parkeringsplass pr. boenhet og at prosjektet beslaglegger 17 eksisterende parkeringsplasser. Dette medfører at Bruneseet ikke kan benytte seg av gjesteparkeringene som er disponible for beboerne i dag. Dette fratar Bruneseet muligheten til å benytte eksterne p-plasser som de ser som et stort behov i forhold til eksisterende gjesteparkering. De ser det også som bekymringsfullt i forhold til henting og bringing til barnehagen. Velforeningen er bekymret i forhold til trafikale forhold og mener at det slik veien ligger i dag, er liten oversikt fra Bruneseet og ut i Bruhammaren. Ved bygging av en ny blokk som kommer nærmere veien, mener de at sikten vil reduseres ytterligere.

Vellaget stiller spørsmål ved om denne blokken kan anses som en del av sentrum og om utbygger kan forholde seg til høyder i sentrumsplanen. De stiller spørsmål ved om det ikke er mer naturlig at utbygger forholder seg til høyder i Bruneseet. I forhold til eksisterende bomiljø mener de at maks høyde bør være 5 etasjer, med tanke på takinstallasjoner som kommer i tillegg og som tilsvarer 6 etasjer. Det vises samtidig til at solforholdene i Bruneseet ut fra mottatt soldiagram, vil bli forringet, og at en god del av beboerne vil miste sol i vinterhalvåret.

Bruhammeren vellag stiller spørsmål til at en ballbinge på kommunal grunn skal ferdigstilles samtidig med blokken, mens lekeområdet L4 først skal ferdigstilles når resterende område skal bygges ut. Dette forventes å medføre belastning på eksisterende lekeplasser i Bruneseet som velforeningen har ansvar for. Til slutt informeres det om at Bruneseet velforening ikke ser det som aktuelt å innlemme ny bebyggelse i forhold til det som er ansvarsområde i dag.

Kommunedirektørens kommentarer til innspill fra Bruhammaren vel

Det er oppført fire boligblokker i Bruneseet, innenfor B2 og B4. For disse boligblokkene er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om 1,5 parkeringsplass for bil pr. boenhet. Noen av parkeringsplassene ligger avstengt, men andre ligger åpent og tilgjengelig for besøkende.

I forbindelse med godkjenning av boligblokka innenfor B4, Bruneseet 1, i 2013, ble gitt dispensasjon fra krav til parkeringsdekning. Iht. reguleringsbestemmelsene skulle det ha vært krevd 60 plasser, men det ble gitt dispensasjon for å gå ned til 52 plasser. I vurderingene ble det bl.a. vektlagt at de manglende 8 gjesteparkeringsplassene kan dekkes inn ved å nytte andre nærliggende områder, f.eks. parkeringsplassene i enden av Bruhammaren. Ved befaring i området og ut fra ortofoto/flyfoto, er det åpenbart at noen benytter de parkeringsplassene i dag som nå ønskes reservert til B5. Kommunedirektøren ser for øvrig at det ikke er enkelt å plassere bobiler på p-plasser i boligblokkenes underetasje.

Barnehagen har seks egne parkeringsplasser. Det er i tillegg vist plass til ca. 14 parkeringsplasser på området regulert til offentlig parkering, OP1, og ca. 4 parkeringsplasser mellom Bruhammaren og friområdet. Dette bør kanskje være tilstrekkelig antall til å dekke både «hente og bringe» til barnehagen, turgåere og manglende gjesteplasser i Bruneseet? Behovet varierer gjennom døgnet og kan dekke forskjellige behov.

Det synes ellers å være god parkeringsdekning til boligene på nedsiden/vestsiden av Bruneseet. Kanskje kan eksisterende p-plasser utnytted bedre innenfor Bruneseet sett under ett?

Den offentlige parkeringsplassen ligger i enden av en blindvei der bilistene må holde lav hastighet. Det bør dermed være liten risiko for ulykker selv om det blir færre parkeringsplasser, men barns kryssing av parkeringsplasser vil alltid være forbundet med en viss risiko.

Når det gjelder frisikten fra Bruneseet til Bruhammaren skal den være godt innenfor normale siktkrav. Byggets plassering kommer uansett ikke i konflikt med siktkravene.

Det er ingen klare fasitsvar på hvor høyt et bygg skal være i et område og hvilke bygg man skal sammenlikne seg med. Reguleringsendringen legger til rette for å øke bygget med en etasje, 3 meter, opp til kote +120 (6 etasjer). I tillegg kan heissjakt mv. være 4 m høy. Til sammenlikning kan det nevnes at Bruneseet 1 og 3 har 4 etasjer, pluss parkeringskjeller som delvis ligger over bakkenivå, med topp tak er på kote 104 moh. Bruhammaren 5 har høyeste topp tak på kote 113,2. Boligblokka ved Norwegian Outlet har topp tak på kote 122, og den høyeste av blokkene langs Ole Nielsens vei (Kiwi-blokkene) har taket på kote 118,5.

Boligblokka i B5 blir liggende inn mot fjellet, Bruhammaren, med høye trær i bakgrunnen, og bygget forventes ut fra dette ikke å bli veldig dominerende.

Etter ønske fra velforeningen er det utarbeide soldiagram for flere forskjellige tidspunkt som viser skygge for det bygget i den gjeldende planen og for endret plan. Ut fra soldiagrammene som ligger i illustrasjonsheftet, vil planendringen i liten grad føre til økt skygge på uteområdene i Bruneseet i forhold til løsningen i den gjeldende reguleringsplanen. Bestemmelsene foreslås endret slik at heissjakt mv. må legges minst 5 m inn fra fasaden i nord og minst 3 m fra fasaden i vest. Dermed vil heissjakten mv. gi minimal skygge- og høydevirkning.

Iht. krav i § 8, rekkefølgetiltak, skal både ballbingen sør for barnehagen og fellesområdet for lek og opphold, L4, nordøst for B5, opparbeides før første bolig i B5 tas i bruk.

Fylkeskommunens plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, brev av 22.12.21. Avdelingen ønsker at krav om 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet tas inn i bestemmelsene og at planen sikres etablering av tilstrekkelig antall p-plasser for funksjonshemmede. Seksjon for kulturarv, brev av 17.12.21, minner om krav som trer i kraft ved funn av automatisk freda kulturminner.

Statsforvalteren, brev av 20.12.21, er positiv til at parkeringsdekningen reduseres og har **faglig råd** om 2 sykkelparkeringsplasser innarbeides i bestemmelsene som et minimumskrav.

Statens vegvesen, brev av 15.12.21, forutsetter at siktlinjene er iht. gjeldende vegnormal. De ber om at målet på siktlinjene påføres på plankartet og gir faglig råd om å trekke byggegrensen noe tilbake fra siktlinjen.

Kommunedirektørens kommentarer til offentlige innspill

Alle innspillene fra offentlige myndigheter er innarbeidet i justert planendring. Det kreves kun 2 sykkelparkeringsplasser i tråd med kommuneplanens bestemmelser og Statsforvalterens anbefaling.

Det minnes om at forslagsstiller har gjengitt og kommentert alle innspillene. Notatet ligger vedlagt saken. I bestemmelsene er endringer i forhold til den gjeldende planen, vist med rød skrift. Endringer etter høringen er vist med grønn skrift. Innspillet fra Bruhammaren fus barnehage er ikke kommentert fordi det ble mottatt rett før skrivefristen.

Forholdet til kommuneplanen når det gjelder tetthet

Kommuneplanens § 2.2.4 fastsetter at reguleringsplaner for nye boenheter innenfor ca. 500 m i luftlinje fra torget på Ålgård, skal tilrettelegges for en tetthet på 4 – 10 boenheter pr. dekar.

B5 bli ca. 2,2 dekar og dette tilsier at området skal tilrettelegges for ca. 22 boenheter. Krav om totalt antall boenheter i B5 – B10 er 187, og dette endres ikke.

Søknad fra Bruhammeren AS om overtakelse/kjøp av parkeringsplasser

Formannskapet behandlet i møte den 07.10.21, en søknad fra Bruhammeren AS om overtakelse, ev. kjøp av parkeringsplasser i tilknytning til Bruhammeren, B5. Formannskapet fattet følgende vedtak:

«Kommunen viser til søknad dat. 13.09.21 fra Bruhammeren AS om overtakelse, ev. kjøp av parkeringsplasser på gnr. 7, bnr. 889, som kommunen eier.

Kommunen ser at parkeringsplassene som ønskes overtatt/kjøpt, er attraktive også for andre beboere i nærområdet, brukerne av barnehagen og for de nærliggende næringsområdene.

Det er reguleringsprosessen som må avklare om det er riktig å omregulere noen eller alle parkeringsplassene til renovasjon og felles bilparkering knyttet til Bruhammeren, B5-området.

Dersom reguleringsendringen godkjennes gis kommunedirektøren myndighet til å gjennomføre et salg i tråd med reguleringsplanen.

Det legges til grunn at kommunen er eier av parkeringsplassene og at disse også er attraktive for andre kjøpere. Det forutsettes derfor at kjøper betaler markedspris og dekker alle utgiftene til omregulering, fradeling og oppmåling.

Dette er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.»

Saken med vedtak og vedlegg ligger her:

<https://opengov.360online.com/Meetings/GJESDAL/Meetings/Details/214951?agendaltemId=201731>

Vurdering

Denne saken gjelder endring av en liten del av reguleringsplanen for del av gnr. 7, bnr. 1 og 273, Ålgård, Bruhammeren B5, med tilgrensende veier og parkeringsplasser. Kommunen er eier av en del av parkeringsplassene reguleringsplanen omfatter. Dersom det godkjennes reguleringsendring i tråd med det innsendte forslaget, har formannskapet gitt kommunedirektøren myndighet til å gjennomføre salg i tråd med vedtatt plan.

Planendringen medfører flytting av byggegrensler, justering av vei, tilrettelegging for renovasjon, endring av krav til uteoppholdsareal m.m. Dette er nærmere beskrevet i den vedlagte rapporten. Det foreligger ikke sterke motforestillinger fra offentlige myndigheter, og innspill fra disse er imøtekommet (med unntak av Fylkeskommunens ønske om 3 sykkelplasser pr. boenhet). Kommunedirektøren konsentrerer seg derfor om de vesentligste forholdene, byggehøyde og parkeringsplasser.

Tillatt byggehøyde og parkeringsplasser henger sammen i den grad at det blir færre boenheter dersom bygget får en etasje mindre/lavere høyde.

Byggehøyde

Kommunedirektøren har ikke sterke motforestillinger til at det tillates et bygg i seks etasjer her. Bygget har et fjell i bakgrunnen som inneholder mange høye trær, et friområde med en skog som forventes å bli opprettholdt, delvis fordi området omfatter en del gamle eiketrær som ønskes bevart.

Det er også en del andre bygg i nærområdet med omtrent samme nivå på topp tak. I sentrumsplanen er det planlagt nybygg med høyde opp til kote + 121.

Bygget ligger nær sentrum der det er viktig med høy utnyttelse. Dersom flere enheter bygges i B5, vil det bli enklere å finne gode løsninger for å dekke opp kravet til 187 boenheter totalt i B1-B5.

Parkeringsplasser

Reguleringsplanen for gnr. 7, bnr. 1 og 273, stiller krav til 1,5 p-plasser pr. boenhet. For B1.1, B1.2, B1.3, B3.1 og B3.2 (tomannsboliger på nedsiden/vestsiden av Brunaset) er det krav om 2 p-plasser for bil pr. boenhet i tillegg til garasje. I B5 stilles det nå krav til 1 p-plass pr. boenhet og 15 prosent gjesteplasser, totalt 1,15 pr. boenhet.

Iht. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke skal kommunene etablere en maksimumsnorm for antall bilparkeringsplasser. For sone 4, Gjesdal m.fl. skal blokkbebyggelse maksimalt ha 1,2 p-plasser pr. boenhet (inkl. gjesteparkering).

Ifølge den gjeldende reguleringsplanen skal parkeringen til B5 m.fl. legges under bakken eller bebyggelsen. I tillegg er det på plankartet avsatt 9 p-plasser på egen grunn. I endret plan blir det flere boenheter og det er kun plass til ca. 26 p-plasser under bygget.

Utbygger har opplyst at det ikke vil være økonomisk forsvarlig å legge parkering under bakken dersom det kun oppføres 20 boenheter. Parkeringen må i tilfelle ligge på bakkeplan ut mot fortauet, hvilket de mener resulterer i dårligere gatemiljø. Det opplyses at de i utviklingen av prosjektet, har gjort en rekke studier av hvordan parkering og ønsket kvalitet kan oppnås. Per i dag har de ingen annen løsning for å realisere prosjektet med en kvalitet som utbygger kan stå inne for, enn å kjøpe allerede etablerte p-plasser.

Kommunen eier 34-36 p-plasser i området (avhengig av oppmerkingen). Hvem har rett til å kunne benytte, ev. eie disse plassene:

- En privat barnehage som er godkjent og der vi har skrevet i godkjenningen at det ligger en offentlig parkeringsplass i nærheten?
- Beboerne i Brunaset 1 og 3, fordi kommunen har dispensert fra kravet til antallet parkeringsplasser og vist til at de manglende 8 gjesteparkeringsplassene kan dekkes inn ved å nytte andre nærliggende områder, f.eks. p-plassene i enden av Bruhammaren?
- En utbygger som ønsker en høyere utnyttelse av eiendommen og som ønsker å unngå å legge parkering i en underetasje som kommer over bakkeplan?

Etter kommunedirektørens mening er det ingen av disse partene som i utgangspunktet har større rett enn andre til å eie eller bruke parkeringsplassene.

Det neste spørsmålet er dermed om kommunen kan selge/privatisere 17 p-plasser uten at dette medfører store problemer for dagens og framtidige brukere som her i hovedsak synes å være beboerne i Brunaset og barnehagen.

Med 16 ansatte og opp til 80 barn som skal leveres og hentes, er det ikke tvil om at barnehagen har behov for flere enn de 6 p-plassene de har på egen eiendom. Samtidig ligger barnehagen svært sentralt og mange ansatte kan komme til jobb uten bil. En del av barna kan leveres og hentes uten bruk av bil. Dersom de gjenværende 17-18 p-plassene kan benyttes av barnehagens brukere på dagtid, vil de likevel kunne brukes til gjesteplasser og andre brukere

av området, midt på dagen og på kveldstid. Hvis p-plassene benyttes til *gjesteplasser* til Brunset 1 og 3, vil det vel også normalt være størst behov kveldstid?

Dersom bobiler og andre biler langtidsparkeres på de resterende plassene, kan det bli utfordringen i «hente- og bringetiden».

Et alternativ er å avslå søknaden om reguleringsendring og gi signal om at utbygger kun får kjøpe f.eks. 10 p-plasser. I så fall må de redusere antallet boenheter eller utvide parkeringskjelleren.

Kommunedirektøren vil etter en helhetsvurdering, anbefale formannskapet å godkjenne reguleringsendringen slik den foreligger. En økning av byggehøyden vurderes til å være godt tilpasset omgivelsene og å være til liten ulempe. Det er i tråd med overordnede føringer å legge til rette for høy utnyttelse av sentrumsnære tomter og å utnytte eksisterende parkeringsplasser best mulig. Dersom det vises seg å bli problemer med trafikksikkerheten i forbindelse med levering eller henting av barn i barnehagen, må kommunen skilte området slik at vi unngår bobil- og langtidsparkering.

Dersom formannskapet ønsker å avslå søknaden om reguleringsendring bør det gis signaler om ønskede endringer.

Et avslag vil ikke være et enkeltvedtak som kan påklages, men en del av en planprosess. Godkjenning av en reguleringsendring er et enkeltvedtak med klagerett.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 04.01.2022

Pål Larsson
kommunedirektør

Årstein Skjæveland
kommunalsjef kultur og samfunn

Vedlegg:

- 00_reguleringsendring
- vedlegg 01_Plankart_Reguleringsendring Bruhammaren B5 A3-L
- vedlegg 02_bestemmelser (2)
- vedlegg 03_illustrasjonshefte
- vedlegg 04_renovasjonsteknisk plan-X1
- vedlegg 05_oppsummering av innkomne merknader høring
- Innkomne uttalelser, samlet
- Salg av parkeringsplasser ved Bruhammaren barnehage
- Plankart, del av gnr. 7, bnr. 1 og 273
- Reguleringsbestemmelser, del av gnr. 7, bnr. 1 og 273