
Arkivsak-dok. 20/05449-30
Saksbehandler Reidun Solli Skjørestad

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	25.11.2021	71/21
Kommunestyret	13.12.2021	72/21

Saksframlegg

2. gangsbehandling av detaljregulering for del av Friggs gate og Emmausvei, planid 201908

Forslag til vedtak:

Detaljregulering for del av Friggs gate og Emmausvei, planid 201908, vedtas med følgende forutsetninger:

Plankart dat. 06.01.21:

- Det legges inn adkomstpilar på R1 for adkomst fra Berlandsveien 10 og 12
- Vegstengning / sykkelslusa flyttes lengre inn i Friggs gate
- Friggs gate 6 og Emmausvei 1 (Baptistkirka), legges inn med hensynssone C, bevaring

Det kreves at ny bebyggelse oppføres med saltak.
Bestemmelsene sist revidert 09.11.21, vedtas.

Planbeskrivelsen oppdateres med de siste endringene i plankartet og bestemmelsene.

Bakgrunn for saken:

Forslag til detaljregulering for del av Friggs gate og Emmausvei ble framlagt for formannskapet i møte 28.01.21 i sak 4/21. Formannskapet vedtok at planen skulle utlegges til høring og offentlig ettersyn:

<https://opengov.360online.com/Meetings/GJESDAL/Meetings/Details/214946?agendaltemId=200939>

Reguleringsplanen var utlagt til høring og offentlig ettersyn i februar- mars 2021.

Statsforvalteren reiste innsigelse pga. manglende nærlekeplass og felles uteoppholdsareal. Innsigelsen er trukket på vilkår.

Reguleringsplanen legges fram for 2. gangsbehandling/sluttbehandling.

Saksopplysninger

Planforslaget

Detaljreguleringen er mottatt fra MG Arkitekter som har sendt den inn pva. Ålgård Baptistmenighet.

Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette slik at Ålgård Baptistmenighet kan utvide lokalene sine. Et område regulert til offentlige bygninger, endres til forsamlingslokale og boligformål, og det legges til rette for riving av fem eksisterende boenheter, gjenoppføre fire av disse, og bygging av to ekstra boenheter. Boligene i Friggs gate 8 – 10 (B3) beholdes inntil videre. Se kartet under og det vedlagte plankartet, bestemmelser og planbeskrivelsen.



Illustrasjonsplan. Det planlegges nytt tilbygg til kirka (R1). Friggs gate 12 er revet for ny parkeringsplass. I tillegg legges det opp til parkering ved Berlandsveien 8. Friggs gate 9 – 15 (B5), rives og gjenoppbygges. Det bygges to nye boliger i B4.

Forholdet til overordnede planer

Området er i kommuneplanen vist som bebyggelse og anlegg, tjenesteyting/offentlig område og boligbebyggelse. Planforslaget er i strid med kommuneplanen ved at tjenesteyting/offentlig endres til boligformål.

Tetthet: § 2.2.4 i bestemmelsene til kommuneplanen stiller krav om en tetthet på minimum 3 boenheter pr. dekar i dette området.

Lekeplass: Retningslinjene for regulering av grønnstruktur stiller krav om etablering av sandlekeplass med minimum størrelse på 150 m² til 4-25 boenheter som skal ha maks gangavstand 50 m ved tett bebyggelse og 100 m ved eneboligbebyggelse.

Uteoppholdsareal: § 2.2.7 i bestemmelsene til kommuneplanen stiller krav om at hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal og minst 50 m² felles uteoppholdsareal til opphold og lek på bakkeplan. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn (20.03) kl. 15.00.

Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke stiller i pkt. 6.3.3 krav om minste felles uteoppholdsareal, MFUA, på 30 m² pr boenhet i større tettsteder.

Førstegangsbehandling

Formannskapet foretok befarings- og behandlingsplanen i møtet 28.01.21. Formannskapet vedtok at reguleringsplanen kunne utlegges til høring og offentlig ettersyn, og at kommunedirektøren kunne foreta noen mindre justeringer/rettinger før offentlig ettersyn. Saken og protokollen fra førstegangsbehandlingen ligger vedlagt denne saken. Vedleggene finnes her: <https://opengov.360online.com/Meetings/GJESDAL/Meetings/Details/214946?agendaltemId=200939>

Endringer etter offentlig ettersyn

Se under samlet vurdering og forslag til vedtak.

Høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentarer

Reguleringsplanen ble annonsert i Gjesdalbuen 11.02.21 og brev ble samtidig sendt til berørte grunneier, naboer og offentlige instanser. Frist for uttalelser ble satt til 26.03.21.

Det er mottatt uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland (med innsigelse), Rogaland fylkeskommune, Statens vegvesen, Lyse Elnett AS, Kristin og Morten Gjøse, Hege Vatland, Sølvi og Lars Eide og Randi og Svein Harald Glette. Uttalelsene refereres og kommenteres under. Forslagsstillers gjengivelse av merknadene med kommentarer, ligger vedlagt saken. Det samme gjør et kart som med navn på de som har sendt uttalelse. Kommunedirektøren har i noe grad referert fra forslagsstillers kommentarer.

A1 Statsforvalteren i Rogaland, brev av 24.03.21

Statsforvalteren viser til at Regionalplan for Jæren setter krav om minste felles uteoppholdsareal på 30 m² per boenhet og etablering av sandlekeplass for 4 – 25 boliger som skal ligge innenfor 50 m fra boligene og ha en størrelse på 150 m². Det vises til at planforslaget mangler nærlekeplass og krav til kvalitet og funksjonskrav for felles uteoppholdsareal. Nærmeste lekeplass ligger 150 m i luftlinje fra de nye boligene og lekeplassen har ikke trafiksikker adkomst.

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til at planen ikke viser eller setter krav til felles leke- og uteoppholdsareal og dermed ikke tar hensyn til barn og unge i tilstrekkelig grad.

Det minnes om at minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.00.

Statsforvalteren viser til at reguleringsplanen legger opp til en stor del parkering på bakkeplan. Det anbefales at deler av parkeringen blir lagt under bakken eller i parkeringshus. Videre kreves det at bestemmelsene må sette tydelige funksjons- og kvalitetskrav til lek- og uteoppholdsarealet i tråd med pkt. 5, Krav til fysisk utforming i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og det må settes av areal til formålet i plankartet.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren har fra planarbeidet startet opp, tatt utgangspunkt i at reguleringsplanen ikke utløste krav til ny lekeplass. Dette fordi planen kun legger opp til en ny boenhet i forhold til dagens situasjon. Det ble samtidig vist til friområdene og den eksisterende lekeplassen ved Emmausvei der det også er mer solrikt enn det er i store deler av planområdet.

Forslagsstiller har i samarbeid med utbygger, utarbeidet flere alternative skisser for å løse Statsforvalterens krav. Det har bl.a. vært sett på mulighet for å lage et lite platå mellom kirka og B5 for nærlekeplass og i tillegg opparbeide noe areal ved kirka for felles uteopphold.

Kommunedirektøren har samtidig overfor Statsforvalteren, gitt uttrykk for at det er mer fornuftig å kreve oppgradering og fornyelse av friområdet på gnr. 5, bnr. 309 ved Emmausvei.

Statsforvalteren har trukket innsigelsen under forutsetning av at det opparbeides lekeareal/ «familietorg» ved kirka iht. illustrasjonsplan revidert 05.10.21 med tilhørende bestemmelser.

A2 Rogaland fylkeskommune, brev av 29.03.21

Fylkeskommunen viser til at Fotlandshagens indre og ytre sone er et kjerneområde i Ålgård sentrum og en del av gamle Ålgård. Videre at Fotlandshagens ytre sone er mindre homogent og i hovedsak består av eiendommer med et åpent, grønt preg, som bør etterstrebtes å beholdes i størst mulig grad. Fylkesrådmannen fraråder ut fra dette opparbeiding av parkeringsplass på Berlandsveien 8 og oppfordrer til å finne alternative løsninger for parkering.

Videre vises det til felt B5 (Friggs gate 9 – 15) der det er foreslått å rive rekkehusbebyggelsen og bygge opp ei ny rekke med tilsvarende antall boliger. Fylkesrådmannen anbefalte i brev av 26.05.20, at nye rekkehus burde ha saltak og maksimalt to og en halv etasje. Det vises til at nye rekkehus med annen type tak vil være uheldig og lite tilpasset det historiske byrommet. Det gis en **faglig anbefaling** om å videreføre saltak på ny bebyggelse. Det samme gjelder høyde, utforming og materialbruk.

Når det gjelder Baptistkirka vises det til at denne er bygget i 1964 av arkitekt Arne Sviland og oppført i kulturminneplanen for Gjesdal. Det understrekes at et nytt tilbygg må ha høy arkitektonisk kvalitet og være godt tilpasset eksisterende kirkebygg. Fylkeskommunen påpeker at valmet tak og materialvalget bryter med kirkens arkitektur og representerer et vesentlig stilbrudd. Det anbefales at dagens kirkebygg bør markeres med hensynssone c, bevaring kulturmiljø, med bestemmelser som sikrer at tilbygget blir godt tilpasset.

Fylkesrådmannen viser til at det selv om ny plan bare tilfører en ny bolig, burde ha blitt innarbeidet en nærlekeplass i planen. Dette for å ivareta de minste barna sitt behov. Det gis **faglig råd** om at det gis rekkefølgekrav om slik opparbeidelse dersom det er nødvendig.

Det gis videre uttrykk for at kravene til uteoppholdsareal med kvalitet, ikke er ivaretatt gjennom planforslaget. Sett i lys av anbefalingen om saltak, anbefales det at alt uteoppholdsareal løses på bakkeplan. Det gis **faglig råd** om at planen omarbeides slik at kravene til uteoppholdsareal blir bedre ivaretatt, jf. retningslinjer om størrelse og kvalitetskrav for felles uteoppholdsareal i regionalplan.

Kommunedirektørens kommentarer:

Fylkeskommunen mener at Berlandsveien 8 ikke bør opparbeides til parkering og at Ålgård Baptistkirke bør markeres med hensynssone c. Det er noe underlig at hverken Ålgård Baptistkirke, eller andre bygg innenfor planområdet er sefrak-registrert (en landsomfattende registrering av faste kulturminner utført i 1974-1975) i A, B eller C. Baptistkirka er kun nevnt i kulturminneplanen i oversikten over kirker.

Kommunedirektøren stilte ved første gangs behandling av reguleringsplanen, spørsmål ved avgrensningen av Fotlandshagen, ytre sone, og hvorfor bebyggelsen i Friggs gate 9-17 og Emmausvei 5 (B5 og B6) er en del av kulturminneområdet. Dette pga. at bebyggelsen er oppført med svært forskjellige stilarter. Vi er imidlertid enige med Fylkeskommunen i at saltaksløsning vil gi en bedre tilpasning til den øvrige bebyggelsen i området.

Forslagsstiller har i sine kommentarer vist til at Berlandsveien 8 skal gis et grønt preg samtidig som eiendommen skal kunne benyttes til parkering. Det vises til at boligene i B5 er planlagt med flatt tak for å imøtekomme kravet om solrikt uteoppholdsareal. De foreslår at kravet om at legge dagens kirkebygg inn som hensynssone C, bevaring kulturmiljø, imøtekommes, men minner om at en takform på tilbygget lik dagens bygg, vil skape mer skygge for naboer.

Når det gjelder kravet til lekeplass og uteoppholdsareal viser kommunedirektøren til kommentarer til Statsforvalterens uttalelse.

A3 Statens vegvesen, brev av 22.02.21

Vegvesenet viser til tidligere innspill og merknader fra Rogaland fylkeskommune knyttet til kryss med fv. 506.

Kommunedirektørens kommentarer:

Fylkeskommunens samferdselsavdeling forutsatte i innspill til planoppstarten, at det måtte utarbeides en trafikkanalyse av tiltaket og at krysset fv. 506/Krambugata/Berlandsveien og også krysset fra Solkjen, burde tas med i planområdet. Videre at det måtte stilles et rekkefølgekrav om at begge kryssene skal ha utforming i tråd med vegnormalene, før det gis igangsettingstillatelse til videre utbygging.

Kommunedirektøren har fått opplyst at bruken av kirka vil være omtrent som i dag (men med noe bedre plass) og reguleringsplanen medfører dermed minimal trafikkøkning. Emmausveien har for øvrig lite trafikk i dag. Kommunedirektøren mente ved den forrige behandlingen og mener fremdeles, at det er urimelig å kreve trafikkanalyse, planutvidelse og rekkefølgekrav knyttet til kryssene mot fylkesvegen, fordi kirka utvides og det legges til rette for en – to nye boenheter.

A4 Lyse Elnett AS, brev av 15.02.21

Lyse har ingen ytterligere uttalelser til reguleringsplanen ut over uttalelsen av 25.05.20.

Kommunedirektørens kommentarer:

Lyse opplyste i brev av 25.05.20 at det med stor sannsynlighet vil være tilstrekkelig kapasitet i eksisterende nett i tilknytning til reguleringen, men de ber likevel om at det settes av et areal på 5x5 m til etablering av ny nettstasjon i området. Videre ble det gitt generelle råd i forbindelse med Lyse sine anlegg.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er riktig å reservere plass til en trafo vi ikke vet om det er behov for og der det heller ikke er klarlagt hvor denne ev. bør plasseres. Dersom det utløses et behov i framtiden, vil det uansett være mulig å få innpasset en trafo innenfor området.

A5 Kristin og Morten Gjøre, Berlandsveien 12

Gjøre håper det vil være mulig å legge til rette for permanent utkjørsel fra deres side av eiendommen som vender mot parkeringsplass for Baptistkirka.

De ber om at det bygges et 2 m høyt gjerde som begrenser innsyn fra kirkens store vindusflater rettet mot deres oppholdsrom. Alternativt ber de om at det kan være mulig å legge opp til andre vinkler på vinduer slik at innsynet blir begrenset.

Kommunedirektørens kommentarer:

Styret i Ålgård Baptistmenighet har akseptert at Berlandsveien 10 og 12 kan få permanent utkjørsel via kirkens parkeringsareal, til Emmausveien. Kommunedirektøren anbefaler dermed at denne muligheten legges inn i plankartet med avkjørsels-pil.

Det er ikke ønskelig å regulere inn krav om et 2 m høyt gjerde for å redusere innsyn, og spesielt ikke der det skal være utkjørsel. Det foreligger illustrasjonstegninger av kirka som viser store vinduer mot nord. Når byggesøknaden og konkrete tegninger utarbeides, vil det i noe grad være mulig å ta hensyn til dette med innsyn mot nabo. Det er vanskelig å styre dette gjennom reguleringsbestemmelsene. Det vil nok uansett bli noe innsyn fra 2. etasje.

A6 Hege Vatland, Berlandsveien 10, vedlagt kart

Hege Vatland anmoder om at planen legger til rette slik at beboerne i Berlandsveien 10 og 12 kan få inn og utkjøring fra sine eiendommer via Baptistkirka sin parkeringsplass, til Emmausvei. Dette er vist på vedlagt kart/skissetegning. Begrunnelsen for ønsket er trafikksikkerheten for barn som bruker fortauet langs Berlandsveien daglig. Det vises til at trafikken til eiendommene ofte skjer samtidig som mange barn er på vei til/fra skole.

Det anmodes samtidig om støy- og innsynsskjerming fra parkeringsplassen i Berlandsveien 8 mot Berlandsveien 10. Det foreslås en støy-/innsynsvegg på minimum 2,2 m høyde fra bakken og langs hele hagen.

Kommunedirektørens kommentarer:

Styret i Ålgård Baptistmenighet har akseptert at Berlandsveien 10 og 12 kan få permanent utkjørsel via kirkens parkeringsareal til Emmausveien. Kommunedirektøren anbefaler dermed at denne muligheten legges inn plankartet med avkjørsels-pil.

Det er ikke ønskelig å regulere inn, eller å ha en støy-/innsynsvegg med 2,2 m høyde mellom Berlandsveien 8 og 10. Iht. bestemmelsenes pkt. 3.1.4 skal parkeringsplassen i Berlandsveien 8 gis et grønt preg, og illustrasjonsplanen viser et grønt skille mellom eiendommene. Kommunedirektøren kan ikke se at det vil bli et betydelig støy- eller innsynsproblem mellom eiendommene.

A7 Sølvi og Lars Eide, Friggs gate 6

Eide ønsker at slusa mellom Friggs gate og parkeringsplassen ved kirka flyttes, slik at Friggs gate 8 og 10 får innkjørsel via Emmausveien.

De ber om at planleggingen av nytt rekkehus tar hensyn til allerede dårlige solforhold i Friggs gate 6. Eide ber om at husene senkes og at toppetasjen forskyves bakover. Det henvises til Fylkeskommunens brev 2020/43437 (innspill til oppstart av planarbeid) med anbefaling om at nye bygg bør ha saltak med maksimalt to og en halv etasje, og at det f.eks. kan være aktuelt med tomannsbolig som er vertikal- eller horisontaldelt.

Til slutt vises det til Fylkeskommunens brev der Friggs gate 6 foreslås markert som bevaringsverdig, og det gjøres oppmerksom på Hogstadhusets historie som prestebolig med vielser og Lasarett under 2. verdenskrig m.m.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren er enig med Eide om at slusa som i dag står mellom Friggs gate 12 og Berlandsveien 12, bør flyttes lengre inn i Friggs gate. Dette på bakgrunn av at Friggs gate 8 og 10 skal ha parkering innenfor området tilhørende Baptistkirka. Forslagsstiller er enig i at dette er en god løsning.

Det er ikke tvil om at det er relativt lite sol på uteoppholdsarealet til Friggs gate 6, som ligger sør for bolighuset. Ved oppføring av boliger i tre etasjer med flatt tak (opp til kote 132,7 moh. som er ca. 4 m høyere enn dagens møne for rekkehuset Friggs gate 9 – 15), er det lite tvil om at det bli dårligere solforhold enn i dag, jf. sol-/skyggeanalysen.

Dagens rekkehus i Friggs gate 9 – 15, er oppført i en etasje med saltak (6 m mønehøyde), og det er ikke rimelig å kreve at nye bygg skal ha samme høyde og utforming. Hvis de nye boligene i B4 og B5 oppføres med saltak og maks mønehøyde 132,7, vil de nye husene gi mindre skygge til eiendommene på nordsiden og vi vil ivareta Fylkeskommunens innspill. I så fall vil nybyggene få lite uteoppholdsareal med sol.

Forslagsstiller kommenterer i merknadsoversikten at den øverste etasjen på rekkehuset i B5 skal ha inntrukket 3. etasje på minst 2 m inn fra fasaden mot nord.

Forslaget om å markere huset som bevaringsverdig, imøtekommes.

Det vises ellers til samlede vurderingene lengre nede i saken.

A8 Randi og Svein Harald Glette, Berlandsveien 26A

Glette viser til at deres eiendom grenser til planområdet B4 i vest. Etter deres vurdering er de nye byggene i B4 og B5 plassert for høyt i terrenget, og bør derfor senkes med ca. 2 m. Dette vurderes som fullt mulig og det vil gi bedre solforhold for andre i nabolaget. Det anmodes om å vurdere om tre boenheter med to etasjer er en bedre løsning enn fire boenheter med tre etasjer.

Kommunedirektørens kommentarer:

Boligene innenfor B5 må trekkes noe lengre mot sør enn boligene i Berlandshagen 26.

Terrenget er svært bratt, og det er krevende å få plassert boligene med mønet 2 m lavere og med samme kotehøyde som Berlandshagen 26 A uten å miste en etasje.

Det er ikke tvil om at boligene i B4 vil lage skygge i Berlandshagen 26 A, spesielt tidlig på dagen.

Forslagsstiller skriver at bebyggelsen pga. terrenget, må ligge med en sokkeletasje, og at de trenger to etasjer for å få en bærekraftig utnyttelse av eiendommen og lage en familiebolig. De mener at de nye byggene ikke blir vesentlig høyere enn bebyggelsen i vest. Videre vises det til overordnede krav om en utnyttelse på tre boliger/dekar, og at området regulert til boligformål kun har en samlet utnyttelse på 2,7 boliger/dekar.

Det vises ellers til samlede vurderingene lengre nede i saken.

Innsigelser

Statsforvalteren har reist innsigelse til reguleringsplanen. Innsigelsen er trukket under forutsetning av at det opparbeides et «familietorg» i tilknytning til Baptistkirka med tilhørende bestemmelser. Reguleringsplanen kan vedtas under forutsetning av at opparbeidelsen sikres i reguleringsbestemmelsene.

Lovhjemler

Reguleringsplanen framlegges for formannskapet og kommunestyret iht. plan- og bygningenslovens § 12-12 for mulig sluttvedtak.

Andre opplysninger

Kommunen er eier av arealet der Ålgård Baptistmenighet skal bygge tilbygg og parkeringsplass (gnr. 5, bnr. 30), og eier Friggs gate 8 – 12 og 9-15.

Det er inngått opsjonsavtale med Ålgård Baptistmenighet om kjøp av disse arealene under forutsetning av at de får godkjent en reguleringsplan for området. Opsjonshaver har rett til å kjøpe eiendommene fra det foreligger godkjent reguleringsplan og fram til 01.01.22.

Vurdering

Dette har vært en særdeles krevende reguleringsplan med tanke på at den først og fremst skal tilrettelegge for tilbygg til kirka og endring fra offentlige bygninger til boligformål. Totalt sett åpnes det for 1 – 2 nye boenheter.

Det har vært spesielt utfordrende å finne plass til felles leke- og uteoppholdsareal med sol, innenfor planområdet. For øvrig er det krevende å finne kompromisset mellom høy tetthet og bevaring og å legge til rette for uteplass med sol til nybyggene, uten å skyggelegge eksisterende uteoppholdsareal.

Innsigelser

Kommunedirektøren «bommet» da det ble lagt til grunn at det eksisterende friområdet med lekeplass, kunne benyttes i forbindelse med reguleringsendringen. Avstanden fra de nye boligene til lekearealene er 150 m, noe langt i forhold til forutsetningene i regionalplanen/kommuneplanen. Samtidig legger reguleringsplanen bare opp til 1-2 nye boenheter.

Statsforvalteren har trukket innsigelsen under forutsetning av at det opparbeides et «familietorg» nord for Baptistkirka. Kommunedirektøren hadde ønsket at kostnadene til opparbeidelse av familietorget i stedet kunne legges i oppgradering/ny opparbeidelse av friområdet. Statsforvalteren har imidlertid ikke akseptert denne løsningen, og utbygger har akseptert kompromisset fordi de ønsker å få vedtatt reguleringsplanen og komme i gang med byggeplanene.

Familietorget er vist i den vedlagte illustrasjonsplanen dat. 05.10.21 og det er lagt inn et tillegg i bestemmelsenes pkt. 3.1.4 og 5.4 (rekkefølgekrav).

Innkome merknader

Flere av uttalelsene er de samme som ved planoppstart, og noen er nye. Det er tatt en ny vurdering og gjennomgang av reguleringsplanen og bestemmelsene etter offentlig ettersyn.

Det er i løpet av planprosessen kommet til en enighet om flytting av sykkelsluse og at beboeren i Berlandsveien 10 og 12 kan ha adkomst via Emmausvei og Baptistkirka. Ålgård Baptistmenighet har strukket seg langt der for å imøtekomme innspillene fra naboene.

Fylkeskommunen har bedt om at kirkebygget markeres med hensynssone c, bevaring kulturmiljø, og eierne av Friggs gate 6 ønsker at eiendommen reguleres til bevaring. Disse innspillene foreslås innarbeidet i planen med bestemmelser.

Fylkeskommunen og Vegvesenet ber om at planområdet utvides og at veikryssene mot Edlandsgeilane utbedres. Kommunedirektørens syn er uendret, og vi mener at utbyggingen ikke har en størrelse der det er riktig å følge opp disse kravene. Vi ser ikke behovet for trafo slik Lyse har bedt om. Fylkeskommunen ønsker at Berlandshagen 8 ikke benyttes til parkering, og her har det ikke vært mulig å finne alternative løsninger/kompromissløsninger. Kommunedirektøren anbefaler derfor å tillate parkering i Berlandshagen 8.

Den største utfordringen i reguleringsplanen har vært å finne et felles leke- og uteoppholdsareal innenfor planområdet, med sol. Løsningen som er innarbeidet i illustrasjonsplanen og bestemmelsene, er et kompromiss.

Fylkeskommunen har kommet med faglige anbefaling om at nye rekkehus burde ha saltak og maksimalt 2 ½ etasje. Det vises til at rekkehus med annen type tak vil være uheldig og lite tilpasset det historiske byrommet. Samtidig har eierne av Friggs gate 6 bedt kommunen om å følge opp Fylkeskommunens innspill om saltak. Eier av Berlandsveien 26 A har bedt om at mønet på byggene på nabotomta senkes med 2 m.

Kommunedirektøren er enig med Fylkeskommunen i at krav om saltaksløsning vil gi en bedre tilpasning til den øvrige bebyggelsen i området. Dersom maks mønehøyde beholdes og det samtidig kreves saltaksløsning, vil høydevirkningen av boligene redusere og skyggene reduseres. Dette kravet vil imøtekomme/delvis imøtekomme flere uttalelser. Samtidig vil boligene få noe lavere utnyttelse (færre m² bruksareal) og redusert muligheten for terrasseløsning på taket der det er mest sol.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren anbefaler at plankart dat. 06.01.21 vedtas med følgende endringer:

- Det legges inn adkomstpiler på R1 for adkomsten fra Berlandsveien 10 og 12
 - Vegstengning/sykkelslusa flyttes lengre inn i Friggs gate
 - Friggs gate 6 og Emmausvei 1 (Baptistkirka), legges inn med hensynssone C, bevaring
- Endringen anbefales for å imøtekomme innspill og utbygger/forslagsstiller er positiv.

Følgende tillegg anbefales innarbeides i reguleringsbestemmelsene:

3.1.4 Forsamlingslokale/kirke (R1)

«Det opparbeides et familietorg mellom kirka og Berlandsveien 8 omtrent som vist på illustrasjonsplan. Området skal være åpent til bruk for alle beboerne innenfor planområdet. Området skal utformes og opparbeides i tråd med kommuneplanens «Retningslinjer for regulering av grønnstruktur». Dette innebærer bl.a. at planen for opparbeidelsen skal utarbeides av foretak i tiltaksklasse II. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol 21. april kl. 15.00.»

4.2 Bevaring kulturmiljø.

«Nye tiltak skal ta særlig hensyn til eksisterende bygg og området rundt. Byggene på eiendommene skal bevares og tillates ikke revet. Eventuelle tiltak må gjøres på en antikvarisk akseptabel løsning.»

Pkt. 5.4 Rekkefølgekrav

«Familietorget mellom Baptistkirka og Berlandsveien 8 skal være ferdig opparbeidet før ny boenhet nr. tre innenfor planområdet tas i bruk.»

Statsforvalteren og utbygger har akseptert formuleringen og dette er innarbeidet i de vedlagte reguleringsbestemmelsene dat. 09.11.21. Det er også gjort noen andre, mindre justeringer for mest mulig entydige bestemmelser.

Kommunedirektøren anbefaler at kotehøydene i bestemmelsene beholdes, at det kreves saltak med takvinkel 27- 45°, men at det åpnes for takterrasse (som i så fall må felles inn i taket). Samtidig reduseres kravet til privat uteoppholdsareal til 6 m², noe som er i tråd med kravet i bestemmelsene til kommuneplanen. Dette kan aksepteres fordi det tilrettelegges for et felles uteoppholdsareal på Baptistkirka sitt areal, som skal være åpent for bruk for alle beboerne i området.

En enkel oversikt over mønehøyder i de nye byggeområdene

Område	Eksisterende	Tillatt høyde	Økning
B3	122 moh.	126 moh.	4 m
B4	ubebygd	132,7 moh. (Berlandsveien 26 A har 130,7 moh.)	
B5	128,6 moh.	132,7 moh.	4,1 m

Kommunedirektøren mener at det kan bygges fullverdige familieboliger i både B3, B4 og B5, med saltak. I B3 kan det oppføres boenheter på 120 -130 m². I B4 kan det bygges to eneboliger med 150 – 175 m² bruksareal. I B5 kan boligene få en størrelse på 120 – 130 m². Utbygger mister ikke nødvendigvis mer enn 10 -20 m² bruksareal pr. bolig. (Størrelsene er hentet ut fra tegninger av eksisterende boliger og illustrasjonstegninger av ønskede nybygg). I B4 kan det f.eks. bygges boliger lik de i Berlandshagen 26 A – 26 C. Disse er i to etasjer med 158 m² bruksareal (inkl. garasje) og tre soverom. Kommunedirektøren tar forbehold om at detaljprosjekteringen kan åpne for større eller mindre bruksarealet enn det som er oppgitt over.

Utbygger ønsker å beholde muligheten for å bygge saltak eller pulttak og takterrasse.

Kommunedirektørens forslag til endringer er markert med rødt på de vedlagte bestemmelsene dat. 09.11.21, og samtidig er muligheten for pulttak og flatt tak markert med rødt og overstryking av tekst.

Kommunedirektøren mener at de anbefalte endringene ikke fører til konsekvenser som tilsier at reguleringsplanen må legges ut til nytt offentlig ettersyn/begrenset høring.

Dersom formannskapet/kommunestyret ønsker å tillate flatt tak slik det framgår av bestemmelsene som var ute til offentlig ettersyn og illustrasjonsplanen, må reguleringsbestemmelsenes §§ 3.1.1.1, 3.1.2 og 3.1.3, endres. Den øvrige røde teksten er innarbeidet for å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse og andre uttalelser.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 26.10.2021

Pål Larsson
kommunedirektør

Årstein Skjæveland
kommunalsjef kultur og samfunn

Vedlegg:

- Plankart
- Planbestemmelser, saltak, revidert 09.11.21
- Planbeskrivelse 06_01_21
- Illustrasjonsplan 05.10.21
- Sol-skyggeanalyse
- A1 Statsforvalteren, innsigelse
- A1 Statforvalteren, trekking av innsigelse på vilkår
- A2 Rogaland fylkeskommune
- A3 Statens vegvesen
- A4 Lyse Elnett
- A5 Kristin og Morten Gjøse, Berlandsveien 12
- A6 Hege Vatland, Berlandsveien 10
- A6 Kartvedlegg, Hege Vatland
- A7 Sølvi og Lars Eide, Friggs gate 6
- A8 Randi og Svein Harald Glette, Berlandsveien 26 A
- Forslagsstillers merknadsoversikt etter førstegangsbehandling 30_10_21
- Formannskapssak 28.01.21
- Saksprotokoll fra formannskapets møte 28.01.21