
Arkivsak-dok. 20/03998-20
Saksbehandler Reidun Solli Skjørestad

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	28.01.2021	6/21
Kommunestyret	08.02.2021	3/21

Saksframlegg

Andregangs-behandling av detaljregulering, for del av Per Sivles vei og Nilsabakken, planid 201906

Forslag til vedtak:

Detaljregulering for del av Per Sivles vei og Nilsabakken, planid 201906, vedtas, jf. kart og bestemmelser dat. 08.01.2021.

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

Bakgrunn for saken:

Forslag til detaljregulering del av Per Sivles vei og Nilsabakken var opp til behandling i formannskapet i møte den 27.08.20, i sak 54/20.

Reguleringsplanen har vært utlagt til høring og offentlig ettersyn, og den framlegges for formannskapet og kommunestyret til ny behandling/sluttbehandling.

Saksopplysninger

Planforslaget

Detaljreguleringen for del av Per Sivles vei og Nilsabakken er mottatt fra Prosjektil Areal AS som har sendt den til kommunen pva. utbyggerne, Sivle AS (BKS1 – 2) og LTaase Eiendomsutvikling AS (BKS3).

Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting på eiendommene Per Sivles vei 2 og 6, Rettedalen 8 og Nilsabakken1. Utbygging iht. planforslaget medfører riving av fire bolighus og oppføring av 24 boenheter i form av enebolig, tomannsbolig, rekkehus og horisontal- og vertikaldelte bolighus med inntil 16 boenheter. Åtte boenheter får adkomst via Nilsabakken og 16 boenheter får adkomst via intern vei som går fra Per Sivles vei.

Den vedlagte planbeskrivelsen og illustrasjonsplanen inneholder nærmere detaljbeskrivelse og viser hvordan utbyggingen er tenkt løst.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanen har krav om en tetthet på minimum 3 boenhet pr. dekar i dette området som ligger mellom 500 m og 1000 m fra torget. Det legges til rette for en vesentlig høyere tetthet enn det kommuneplanen krever.

Kommuneplanen stiller krav om minimum 6 m² privat uteoppholdsareal og minst 50 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Det kreves minimum 45 m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet og 20 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet, noe som er i strid med overordnede bestemmelser.

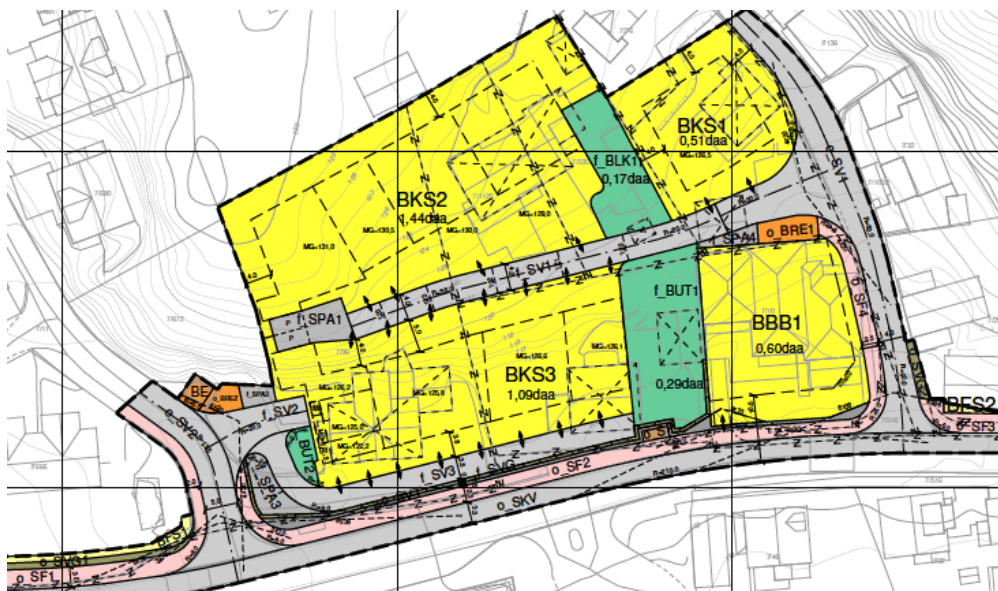
Førstegangs-behandling

Formannskapet vedtok i møte den 27.08.20 at reguleringsplanen kunne utlegges til offentlig ettersyn etter noen mindre justeringer i planmaterialet. Formannskaps-saken og protokollen ligger vedlagt denne saken. Du kan finne tidligere plankart, ROS-analyse, illustrasjonstegninger av bygg m.m. som vedlegg til den politiske saken, her: [Politiske møter og sakspapirer - Møter - Formannskapet \(27.08.2020\) \(360online.com\)](#)

Endringer etter offentlig ettersyn

Kartmessige endringer (bakgrunn for endringer vises i parentes):

- Grensa mellom BKS1 og Per Sivles vei 4 er flyttet mot nord (iht. avtale mellom utbygger og nabo)
- Ny parkeringsplass for sykler, SPA4, er lagt inn ved o_BRE1 (innspill fra Fylkeskommunen, FK).
- Det lagt inn annen veggrunn langs Rettedalen i BBB1, byggegrensa er flyttet og det er vist friskt i nedkjørselen til underetasjen (innspill fra FK).
- Langs Rettedalen er det lagt inn annen veggrunn, støyskjermen er flyttet lengre inn og busskuret er flyttet (innspill fra FK)
- Felles uteoppholdsareal, f_BUT1, er utvidet noe (innspill fra FK og Fylkesmannen, FM).
- Byggehøyder er endret i BKS3 for trapping av bygget mot vest (innspill fra FK)



Utklipp av endret plankart (plankart med tegnforklaring er vedlagt saken).

Endringer av bestemmelsene:

§ 2.3, kravet til felles og privat uteoppholdsareal er økt, bestemmelsen er skrevet om (innspill fra FK og FM)

§ 2.8, det er stilt krav til universell utforming på fortau, busstopp og lekeplass (FK)

§ 2.11, tekniske planer for trafikkanlegg, bestemmelsen er skrevet om (innspill FK)

§ 3.1.3, det er åpnet for pulttak i BKS3 for tilpasning til bebyggelsen i vest ((innspill fra FK)
§ 5/5.1, ny bestemmelse for trapping av bygg mot bebyggelsen i vest (innspill fra FK)
§ 6.1, ny bestemmelse om innsnevring i Per Sivles vei for forbedring av trafikksikkerheten for myke trafikanter (kommunedirektøren).

Det er også gjort noen andre mindre endringer i bestemmelsene for tilpasning til endret plankart. Alle endringer er vist med rød skrift i de vedlagte bestemmelsene.

Høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentarer

Reguleringsplanen ble annonsert i Gjesdalbuen, utlagt på kommunens hjemmeside og brev av 02.10.20 ble sendt til berørte grunneiere, naboer og offentlige høringsinstanser. Frist for innspill ble satt til 12.11.20. Det er mottatt 7 uttalelser.

Plankonsulenten har referert og kommentert innspillene i eget skriv som er vedlagt denne saken. Kommunedirektøren har gjengitt og kommentert uttalelsene under.

Fylkesmannen/Statsforvalteren i Rogaland, brev av 10.11.20 (Fylkesmannen har fått nytt navn fra 01.01.21)

Fylkesmannen ser det som positivt at det legges opp til en relativt høy tetthet med kompakt utbygging som støtter opp under viktige nasjonale og regionale mål. Det påpekes samtidig som viktig at planen ivaretar viktige hensyn og føringer knyttet til bokvalitet. Det viser til at plankonsulenten i dialog med kommunen, har vurdert at romslige private uteoppholdsareal som oppfyller krav til sol og støy, kan ses som erstatning for felles uteoppholdsareal. Fylkesmannen er kritisk til den foreslåtte løsningen. Det vises til at det viste uteoppholdsarealet er smalt og ligger i bratt terreng. I tillegg oppfylles ikke kravet om minst 50% sol på vårjevndøgn kl. 15.00. Fylkesmannen har derfor **faglig råd** om at det vurderes en alternativ plassering for felles uteoppholdsareal som oppfyller krav til solforhold og tilgjengelighet. Det anbefales også vurdert en økt størrelse på uteoppholdsarealet.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommuneplanen stiller krav om minimum 6 m² privat uteoppholdsareal og minst 50 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Det er vanskelig å forstå at ikke større private uteoppholdsareal i områder som dette, kan kompensere for redusert størrelse og kvalitet på felles uteoppholdsareal. Her er det friområder og turveier «i alle retninger». Alle boenhetene vil få minimum 45 m² privat uteoppholdsareal, fordelt på balkong og terreng. I tillegg vil lekeplass og felles uteoppholdsareal utgjøre minimum 20 m² pr. boenhet. Totalt sett vil alle boenhetene ha tilgang til store private uteoppholdsareal og to felles uteoppholdsareal (inkludert lekeplassen).

Kommunedirektøren kan ikke se at det i denne saken er riktig å kreve 50 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet i tillegg til store private uteplasser. En oppfyllelse av kravet vil innebære at to-tre boenheter (tomannsbolig og rekkehus) måtte utgå og endres til uteoppholdsareal for å dekke opp kravet om 720 m² ekstra fellesareal. I så fall må prosjektet antagelig skrinlegges.

På det vedlagte plankartet er felles uteoppholdsareal, f_BUT1, utvidet noe for å gjøre det enklere å føre fram stien og for bedre kvalitet og solforhold. Bestemmelsenes § 2.3 er endret for å sikre minstestørrelsene på uteoppholdsarealene, 45 m² privat og 20 m² felles pr. boenhet. Felles uteoppholdsareal, f_BUT1, har kanskje mindre enn 50% sol kl. 15.00 21. mars, men det er solrikt store deler av dagen. Lekeplassen har godt med sol store deler av dagen og kl. 15.00. Se den vedlagte sol- og skyggeanalysen.

Rogaland fylkeskommune, Regionalplanavdelingen, brev av 05.11.20

Fylkesrådmannen har vist til innspill til planoppstart om å tilstrebe noe høyere tetthet enn det som var planlagt. Planen anses nå å ligge godt innenfor de krav som stilles i regionalplanen.

Det bemerkes imidlertid at felles uteoppholdsarealer synes å være av noe lav kvalitet, med forholdsvis dårlige solforhold og tilsynelatende en del helning. Det stilles spørsmål ved om lekeplassen har dårlig med sol ved sommersolhverv. Fylkesrådmannen fremmer **faglig råd** om at det utredes om uteoppholdsareal, inkludert areal for lek, kan flyttes til området avsatt til BKS1.

Fylkeskommunen har stilt en rekke veitekniske krav som bl.a. innebærer flytting av busskuret, innregulering av annen veggrunn langs Rettedalen, flytting av støyskjermen og endring av byggegrensen inne i BBB1 (Rettedalen 10) m.fl.

Kommunedirektørens kommentarer:

Dersom felles uteoppholdsareal flyttes til BKS1, må prosjektet antagelig reduseres med to boenheter. Disse boenhetene synes ikke å kunne innpasses på en god måte innenfor arealene som i dag er vist til uteopphold og lekeplass. Dette er også en utfordrende endring pga. grunneieravtaler. Kommunedirektøren synes dagens plassering av lekeplassen er bedre enn å flytte den ut mot Per Sivles vei.

Plankartet og bestemmelsene er endret for å imøtekomme alle de veitekniske kravene Fylkeskommunen har stilt.

Statens vegvesen, brev av 13.10.20

Statens vegvesen forutsetter at det legges vekt på trafikk sikre kryssutforminger og gode siktforhold i de to kryssene med fv. 506. Vegvesenet forutsetter ellers at Rogaland fylkeskommune som vegeier av fv. 506 vil følge opp plan og bestemmelser for tiltak langs fylkesvegen.

Kommunedirektørens kommentarer:

Reguleringsplanen er tilpasset alle krav som er stilt av Fylkeskommunen som eier av fv. 506, Rettedalen, se kommentarer over.

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, brev av 26.11.20

Seksjon for kulturarv i Fylkeskommunen viser til at planområdet ligger tett på bevaringsområdet i Nilsabakken og kulturmiljøet kalt kjerneområde fabrikk.

Kulturavdelingen stiller seg undrende til uttalelsen i planbeskrivelsen om at det ikke er mulig å tilpasse den nye bebyggelsen i stil, volum og høyder til kulturmiljøet i Nilsabakken. Til tross for kravet til høy utnyttelse anbefales det en ytterligere forskjell i høyder med avtrapping av bebyggelsen mot Nilsabakken og bruk av mer tradisjonelle skrånende takformer. Det vises også til at måten bebyggelsen skjærer seg inn i terrenget og den etterfølgende opparbeidelsen av fjellskjæringen m.m., vil være av stor betydning for prosjektets tilpasning til kulturmiljøet. Kommunen bes om å være spesielt oppmerksom på måten bygget møter fjellet og at dette framstår mest mulig naturlig.

Kulturavdelingen anser at planforslaget ikke utfordrer omgivelsene i sterk grad eller bidrar til vesentlig negativ innflytelse på kulturmiljøet i Nilsabakken. De ber likevel at kommunen vurderer mindre endringer av planforslaget med utgangspunkt i kommentarene.

Kommunedirektørens kommentar

Utbygger har sett på alternativ utforming av den delen av bygget som kommer nærmest Nilsabakken for å prøve å imøtekomme Fylkeskommunens kulturavdeling sitt innspill. Det vises til den vedlagte illustrasjonstegningen der fasaden mot Nilsabakken trappes noe. Illustrasjonstegningen/trappingen er innarbeidet i reguleringsplanen. Det er i tillegg en reguleringsbestemmelse, § 2.7, om at ny bebyggelse og uterom skal gis utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Kommunedirektøren er usikker på hvordan estetikken og overgangen mellom bygget og fjellet, kan sikres bedre gjennom reguleringsbestemmelsene.

Sigrun Peerstøe-Kotthaus og Hans J. Kotthaus, Nilsabakken 6, brev av 10.11.20

Kotthaus stiller seg svært kritisk til graden av fortetting i denne gamle delen av Ålgård, og da særlig mot Rettedalen og Nilsabakken. Det vises til at tomte har bratt terreng som ønskes utbygd med opptil 4 etasjer, og at det ikke er et eneste hus i området som ikke har saltak eller valmet tak. Tette blokker med flatt tak forventes å bli et fremmedelement som vil forringe områdets bokvalitet og omkringliggende eiendommers verdi.

Det vises videre til kommuneplanens krav til tetthet, med minimum tre boliger pr. dekar, kun vil gi 16 nye boenheter i stedet for de planlagte 24. Kotthaus mener at en god arkitekt kan lage en plan som både tilfredsstillende kommunepens krav til fortetting og samtidig tilpasse arkitekturen i stil, volum og høyder som harmonerer med omkringliggende boliger.

Arkitektur og kulturmiljø. Kotthaus etterlyser mer fokus på det nærliggende bevaringsområdet, og de er kritiske til løsningen med fire-etasjers blokker nær opp til den bevaringsverdige delen av Ålgård.

Støyskjermen. Kotthaus etterlyser nærmere beskrivelse av støyskjermen med 2 m høyde som skal plasseres på toppen av den 1,5 m høye muren som er der nå. Støyskjermen på 85 m vil etter deres skjønn bli et av de mest iøynefallende elementene ved hele utbyggingen.

Overvannsproblematikk. Det stilles spørsmål ved hvordan overvannsproblematikken i området skal løses og om det er kommunen og innbyggerne som må ta regningen når overvannledningen overbelastes.

Trafikken. Kotthaus viser til at det legges opp til innkjørsel for 16 boenheter fra Nilsabakken, tett opp til krysset med Rettedalen. De mener at dette åpenbart vil skape problemer.

Bokvalitet. Kotthaus skriver at dersom den planlagte utbyggingen blir gjennomført forringes bokvaliteter og eiendommers verdi i området, og beboerne sitter igjen med en lang støyskjerm som er det første man møter når man kommer til Nilsabakken og Veveriet.

Konklusjon. Samlet sett mener Kotthaus at det nye boligprosjektet bør få større avstand til Nilsabakken og at blokkene tett på Rettedalen bør erstattes med eneboliger og flermannsboliger med saltak.

Kommunedirektørens kommentarer

Det gjøres oppmerksom på at brevet fra Kotthaus er på 5 sider, og at det kan være momenter som ikke er tilfredsstillende referert.

Kommunedirektøren har forståelse for Kotthaus sin bekymring mht. om bygget langs Rettedalen vil skille seg ut fra øvrig bebyggelse og at det kan bli et fremmedelement. Selv om takformen på eksisterende bebyggelse er saltak eller valmtak, er det imidlertid svært varierte bygg i området i dag når det gjelder størrelse og utforming.

Reguleringsplanen legger til rette for mange nye boenheter på skrånende areal med relativt sentral beliggenhet, nær kollektivtransport, skole og friområder. Utbygger har sett på hvordan fasaden mot Nilsabakken kan trappes noe, og dette er innarbeidet i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren legger til grunn at utbygger vil arbeide videre med arkitekturen og at bygget/byggene vil få en utforming som gir et positivt tilskudd til området. Det vises ellers til Fylkeskommunens kulturavdeling som skriver at prosjektet ikke utfordrer omgivelsene i sterk grad eller bidrar til vesentlig negativ innflytelse på kulturmiljøet

Støyskjermen. Etter oppdatert støyvurdering er det krav til 2 m høy støyskjerm, målt fra fortauet, ikke plassert oppå steinmuren slik Kotthaus har trodd. Det er krav om at støyskjermen skal brytes opp og ha innslag av glassfelt og naturstein. Den blir også brutt opp med inntrukket

busstur og vinkler pga. friskt. Kommunedirektøren tror dermed at støyskjermen kan bli element som kan være med å bryte opp høyden på bygget.

Overvann. Her må vi stole på at konsulentene gjør jobben sin. Det er krav om lokal fordrøying der gjeldende krav til overvannshåndtering legges til grunn.

Trafikken. Kotthaus viser til at 16 nye boenheter skal få adkomst fra Nilsabakken. Det er imidlertid bare 8 av boenhetene som får adkomst via Nilsabakken. De øvrige boligene får adkomst via Per Sivles vei. Løsningen med adkomst og friskt blir anlagt i tråd med gjeldende vegnormaler.

Konklusjon. Dersom boligene mot Rettedalen skal oppføres med saltak og som enkeltbygg, vil antallet boenheter måtte reduseres eller høyden må økes, noe som ikke er ønskelig.

Nilsabakken velforening, brev av 11.11.20

Velforeningen ber igjen om å bli satt på kopilisten i denne saken.

Det vises i brevet til problemer i krysset Rettedalen/Nilsabakken ved at biler må vente i Rettedalen og lager kø. Det opplyses at Nilsabakken kun er 4 m bred og at det også skaper problemer når bussen stopper ved holdeplassen nær krysset. Velforeningen ber derfor om at antallet boenheter som skal ha inn-/utkjøring via Nilsabakken, begrenses, og at krysset planlegges nøye ut fra kommentarer fra Vegvesenet og Velforeningen.

Velforeningen slutter seg for øvrig til kommentarer innsendt fra Kotthaus.

Kommunedirektørens kommentarer

Administrasjonen beklager at Velforeningen ikke har fått tilsendt informasjon om høringen.

Det er planlagt at åtte nye boenheter skal ha adkomst via Nilsabakken. Nilsabakken er i reguleringsplanen vist med veibredde 5 m og busstoppet/busskuret er flyttet vekk fra krysset. I forbindelse med oppføring av nybygget i BKS3, er det krav om opparbeidelse/utvidelse av fortauet langs Rettedalen og at ny avkjørsel anlegges med friskt iht. vegnormene. Det forventes dermed at trafikkavviklingen skal fungere greit i dette krysset.

Lyse Elnett AS, brev av 08.10.20

Lyse har ingen merknader ut over det som opplyst i brev av 18.03.20. (Der de har gitt generell informasjon om regler som gjelder ved arbeider på/ved Lyse sitt nett).

Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelse til reguleringsplanen. Kommunen kan dermed vedta reguleringsplanen slik den foreligger.

Lovhjemler

Reguleringsplanen legges fram til sluttbehandling i tråd med plan- og bygningslovens § 12-12.

Reguleringsplanen kan vedtas slik den foreligger, eller det kan gjøres endringer. Dersom det gjøres vesentlige endringer som kan berøre naboer, grunneiere eller offentlige instanser, må planen utlegges til nytt offentlig ettersyn. Reguleringsplanen må i så fall sendes i retur til administrasjonen.

Vurdering

Til tross for at reguleringsplanen har noe begrenset størrelse, er det mange utfordringer og kompromisser. Ideelt sett hadde det vært ønskelig med bedre løsninger når det gjelder uteoppholdsareal, trafiksikkerhet (spesielt for gående langs Per Sivles vei) og

estetikk/tilpasning til eksisterende bebyggelse og bevaringsområdet. Planforslaget er et kompromiss mellom ønsket om høy tetthet, ivareta hensynet til naboer, bokvalitet og lønnsomhet i prosjektet. Kommunedirektøren har foreslått innsnevring i Per Sivles vei for å bedre trafiksikkerheten for myke trafikanter.

Det er fremmet faglig råd fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen når det gjelder kravet til størrelse og kvalitet på felles uteoppholdsareal. Faglig råd er det sterkeste offentlige instanser kan benytte før en innsigelse (en innsigelse vil medføre at kommunen ikke kan vedta reguleringsplanen uten endring).

Kommunedirektøren mener at det ikke er nødvendig å kreve 50 m² felles uteoppholdsareal i dette området, og det innstilles dermed på at de faglige rådene ikke imøtekommes.

For øvrig har utbygger forsøkt å imøtekomme en del av innspillene, jf. vurderingene over.

Det er viktig og bra at beboere i nærområdet engasjerer seg i estetikken og bomiljøet i forbindelse med nye utbygginger. Kommunedirektøren deler noe av skepsisen når det gjelder leilighetsbygget ut mot Rettedalen. Ideelt sett kunne kommunedirektøren ha ønsket seg færre boenheter, med saltak og med høyder og utforming mer i tråd med den øvrige bebyggelsen i området. Det synes imidlertid til at utbygger har god vilje til å skape et godt prosjekt, og utbyggingen legger til rette for en ønsket fortetting.

Samlet vurdering

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området slik det er i de fleste reguleringsplanene som gjelder fortetting. Her er det er interessekonflikter mellom hensynet til ønsket om høy tetthet, krav til uteoppholdsareal og estetikk/tilpasning til annen bebyggelse og bevaringsområdet.

Plankonsulent/utbygger har bearbeidet planforslaget etter offentlig ettersyn og imøtekommet en del av innspillene. Vi kan ikke se at endringene utløser krav om ny høring og offentlig ettersyn.

På bakgrunn av redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at forslaget til detaljregulering for del av Per Sivles vei og Nilsabakken, vedtas slik det nå foreligger.

Rådmannen i Gjesdal, 08.12.2020

Pål Larsson
kommunedirektør

Årstein Skjæveland
kommunalsjef kultur og samfunn

Vedlegg:

- 01 Plan 2019 06 Plankart_08.01.2021
- 02 Plan 2019 06 Bestemmelser_rev 08.01.21
- 03 Plan 2019 06 Planbeskrivelse_rev08.01.21_m_endringer
- 04 Plan 2019 06 Illustrasjon-boligbygg mot Nilsabakken
- 04 Plan 2019 06 Illustrasjon-sol og skygge_08.01.21
- 04 Plan 2019 06 Illustrasjonsplan_08.01.2021
- 06 Plan 2019 06 Offentlig høring_merknader kommentert
- Formannskapssak 27.08.20
- Protokoll formannskapet 27.08.20
- Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland

Høringsuttalelse fra Rogaland fylkeskommune, Regionalplanavdelingen
Høringsuttalelse fra Statens vegvesen
Høringsuttalelse fra Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv
Høringsuttalelse fra Kotthaus, Nilsbakken 6
Høringsuttalelse fra Nilsbakken velforening
Høringsuttalelse fra Lyse Elnett AS