

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Å ta planforslag utarbeidet av kommunedirektøren opp til behandling og sende det ut på høring.

Bakgrunn for saka:

Hovedformålet med planen er å legge til rette for ny barnehage med tilhørende uteareal og parkeringsplass, på gnr./bnr. 108/74 og 108/62, med bakgrunn i [vedtak i Kommunestyret 02.05.2024](#):

KS- 039/24 Vedtak:

«1. Barnehagen bygges på dagens barnehagetomt, som vist i alternativ A, men eksisterende bygg blir revet og erstattet av ny plassbygd barnehage.

2. Prosjekt gjennomføres som et kombinert skisse- og forprosjekt med politisk behandling før anbudsinnbydelse.»

Hovedgrepene i planen er å regulere:

- Barnehage med tilleggsbygg, støyskjerm, hovedadkomst fra Auren og sekundæradkomst fra Stokklandsvegen på gnr/bnr 108/74
- Parkeringsplass for barnehagen med omkringliggende parkmessig opparbeidet areal på gnr/bnr 108/62
- Offentlig vegnett med fortau/gang- og sykkelvegløsninger
- Nærmiljøanlegg/kvartalslekeplass på gnr/bnr 108/148
- Tilliggende boligområder i tråd med etablert bruk, med mulighet for fortetting

Saksnummer	Utval	Møtedato
005/25	Utval for samfunn	23.01.2025

Saksbehandlar: Rolf Aleksander Svensen Mellgren
Sak - journalpost: 24/3272 - 18

Detaljreguleringsplan Brusand barnehage, PlanID 202402, 1. gangsbehandling

Kommunedirektøren si innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Brusand barnehage (plan-ID: 202402) ut til offentlig ettersyn, slik det fremgår av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg.
2. Før utlegging skal det utarbeides grunnnervversikt som vedlegges høringen.
3. Offentlig ettersyn skal koordineres med evt. samtidig nabovarsel av barnehagen.

23.01.2025 Utval for samfunn

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

USAM- 005/25 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Brusand barnehage (plan-ID: 202402) ut til offentlig ettersyn, slik det fremgår av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg.
2. Før utlegging skal det utarbeides grunnnervversikt som vedlegges høringen.
3. Offentlig ettersyn skal koordineres med evt. samtidig nabovarsel av barnehagen.

Saksframlegg:

Det har siden minst 2013 vært et sterkt ønske om å etablere ny barnehage på Brusand, og prosessen startet formelt (senest) i saker i Kommuneplanutvalet [KPU-09/13](#) og [KPU-013/13](#). I kommunestyret den 17. desember 2015. [Sak 108/15 Barnehagebruksplan](#) og [Sak 125/15 Økonomiplan](#) ble det vedtatt at det i perioden 2017-2018 skal bygges en ny barnehage på Brusand, som ledet til oppstart av [plan 1169 Kvermefloen](#) vedtatt 20.10.2022.

Eskalerende kostnader knyttet til bla. sikring mot flom og grunnforhold på Kvermefloen førte til et tekstvedtak i forbindelse med behandling av budsjett- og økonomiplan i Kommunestyret den 14.12.23, [sak 121/23](#):

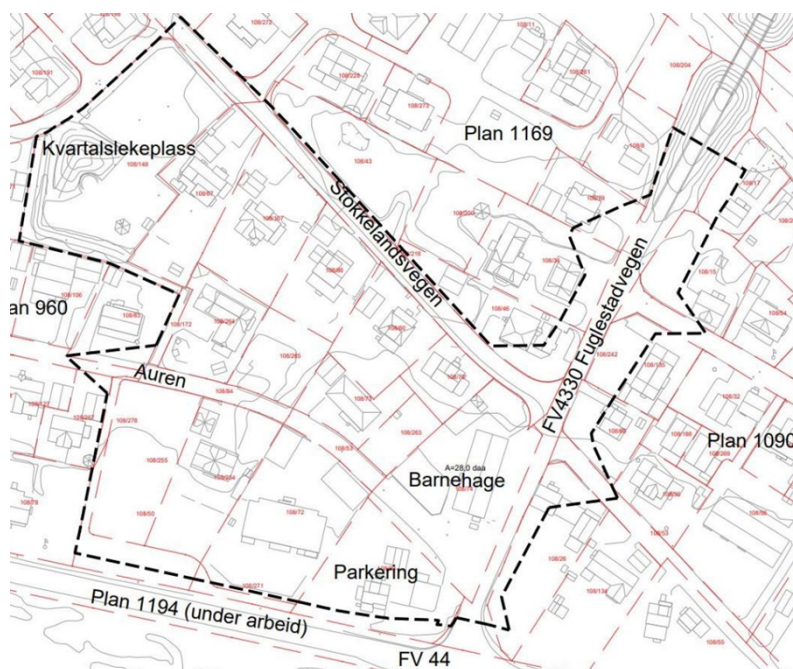
Kommunestyret ønsker ei utgreiing der alle alternativ for å få ned kostnader blir vurdert. Punkt i utgreiinga må være:

- Oppgradering av eksisterende barnehagebygg.
 - Modul løsning på eksisterende tomt eller andre tomter blir vurdert.
- Drift av Brusand barnehage blir videreført.

Dette vedtaket ledet til vedtak i sak 039/24. Ny barnehage ble senest forankret i inneværende budsjett- og økonomiplan, [vedtatt 12.12.2025](#).

Varsel om oppstart og merknader

Varsel om oppstart av planarbeidet for detaljregulering 202402 ble kunngjort 07.06.2024. Det varslede planområdet er på omtrent 28 dekar som vist i figur 1. Fristen for å komme med innspill ble satt til 12.07.2024. Totalt kom det inn 7 innspill til planen, som er kommentert i vedlegg 7, originalene vedlagt i vedlegg 8.



Figur 1: Varslet planområde

Kort oppsummering merknader:

- Etterlysning av grundig vurdering av ROS, da særlig flomforhold
- Faglig råd om å bevare eksisterende bygg
- Anbefaling om å legge om Auren for å få barnehage og parkering i ett område
- Vegtekniske krav
- Tilrettelegging for gange og sykkel
- Anbefaling om gode utearealer for barnehagen, i størrelse, utforming og solforhold

- Råd om å sikre gode støyforhold

Videre medvirkning

I forbindelse med at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn ønsker kommunedirektøren å tidlig arrangere et informasjonsmøte på Brusand, fortrinnsvis i eksisterende barnehagelokale. Kommunedirektøren regner med å ha konkretisert dato, tid og annet innen saken behandles.

Barnehagen

Det er utarbeidet et forprosjekt/anbudsgrunnlag for barnehagen parallelt med planforslaget, som legges fram i egen sak i Utval for opplæring og kultur 22.01.2025 (saksnr. Ikke kjent), jf. Punkt 2 i vedtaket KST-39/24.

Kommunedirektøren ønsker å gjennomføre nabovarsling i byggesaken for barnehagen parallelt med høring av planen, slik plan- og bygningsloven åpner for. Byggesak kan da behandle søknad om rammetillatelse umiddelbart etter klagefristen for vedtatt reguleringsplan er utløpt, dvs. 3 uker etter vedtatt reguleringsplan. Kommunedirektøren bemerker at forprosjektet synes i tråd med intensjonen i planforslaget, med god utnyttelse av det knappe arealet og et godt grunnlag for en estetisk og funksjonelt vellykket barnehage.

Flom og ROS

I tråd med flomrapport er det innarbeidet tiltak i planen som sikrer området mot 200-årsflom. I den forbindelse er det gjort en enkel vurdering av fare for stormflo. Kommunedirektøren har etterlyst tilbud av utvidet stormflovurdering av tettstedet, der også bølgepåvirkning blir vurdert, og håper å ha dette til vurdering før selve 1.gangsbehandling.

Grunnforhold er undersøkt og funnet tilstrekkelig stabile til at det ikke kreves særskilte tiltak, men dette følges opp videre i forbindelse med byggeprosess.

Kultur

Området inneholder ikke kulturminner. Det er nærliggende kulturminner som ligger utenfor området og som ikke er berørt av endringer.

Dagens barnehagebygg har en viss kulturhistorisk verdi, som kommunedirektøren er kjent med og Rogaland Fylkeskommune har påpekt i sin merknad og gitt faglig råd om å bevare. Bygget er ikke avsatt som vernet bygg i kommuneplan, eller bevaringsverdig bygning i temaplan for kulturminner.

Kommunedirektøren legger til grunn at en rehabilitering som både sikrer en funksjonell barnehage på tilnærmet (men ikke likt) nivå som et nybygg, og ivaretar bygningstekniske krav, vil være så

omfattende at verneverdien forringes så mye at den blir tilnærmet null. Ny kledning/taktekking, utvendig etterisolering, endringer i fasader mht. vinduer ol., og et tilbygg som i tillegg beslaglegger viktig uteoppholdsareal ville medføre at kun betongskallet blir igjen av det eksisterende bygget.

I sammenheng med faglig råd om bevaring ble det også oppfordret til å vurdere annen bruk av bygget. Kommunedirektøren har kort vurdert dette i planbeskrivelsen, men ikke gjort nærmere undersøkelser ettersom det ville være i motsetning til vedtak KST-039/24.

Trafikkforhold

Kommunedirektøren har foretatt noen valg av løsninger for trafikkforhold, der det er laget skisser for alternativer. Dersom utvalget ønsker det kan planforslaget vedtas endret i tråd med et annet alternativ før høring. Endring av trase for Auren vil påvirke barnehagetomten slik at det i så tilfelle ikke nødvendigvis kan gjennomføres nabovarsling parallelt med høring av planforslag.

Holdeplass for skolebuss

Foreslås flyttet bort fra barnehageområdet til Stokkalandsvegen, på nordsiden av kvartalslekeplass ved Kvermestien. Kommunedirektøren foreslår en løsning med busslomme, men kantstopp er også vurdert, jf. Punkt 5.1.2 i vedlagte trafikkanalyse.

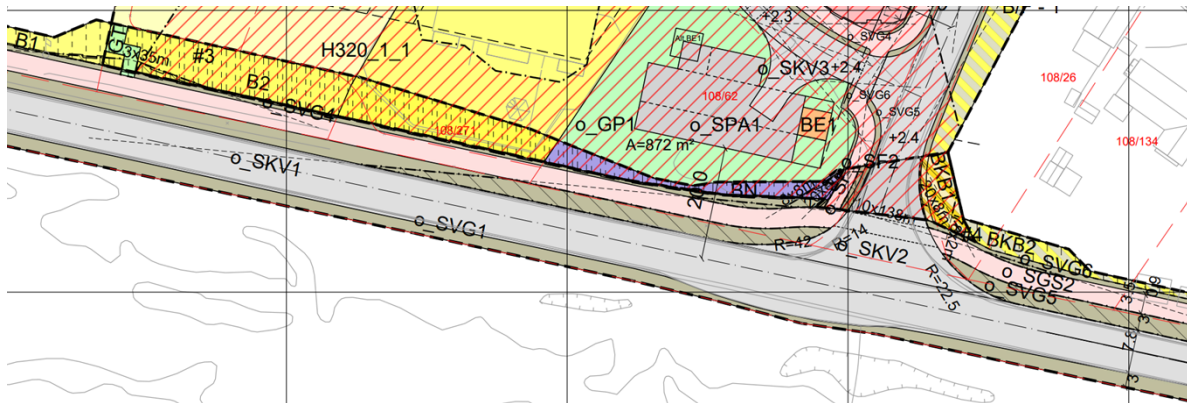
Alternative vegløsninger

Kommunedirektøren har lagt til grunn dagens vegstruktur med tilpasning som vist i sak KST-039/24 og gjeldende kommuneplan. Skisser for alternative vegløsninger, i hovedsak Auren-barnehagen, er omtalt og vurdert i punkt 5.3 i trafikkanalyse.

I planarbeidet er det vurdert fortau i den del av Auren som inngår i planen, men dette er ikke tatt med i planforslaget ut fra en kost-nytte-vurdering. En løsning med fortau med anbefalt bredde minst 2 meter krever utvidelse av vegareal inn på eiendommene, særlig i kurve forbi delfelt BBB1 for å sikre sikt i avkjørsel til dette feltet.

Forhold til andre planer

PlanID 1194, for gang- og sykkelveg langs fv. 44, har vært lagt på vent inntil kommunens intensjoner for bnr. 62 og 74 nå er avklart. Planforslag som var på høring i 2022 blir oppdatert og avstemt mot plan 202402, og sendes på ny høring.



Figur 2: Utsnittet viser overlappende område i plan 1194 for gang/sykkelveg og 202402 for barnehagen.

PlanID 1169, for Kvermefloen inkludert tidligere barnehagetomt, må etterhvert oppdateres med evt. justeringer for området rundt GS5 avhengig av løsning for busstopp. Det kan da vurderes å «overføre» noe areal mellom planene, mellom BK3 og Fuglestadvegen. På sikt må arealdisponering for området avsatt til barnehage revurderes.

PlanID 1090, bør på samme vis vurderes oppdatert slik at formålene øst for Fuglestadvegen samles i ett plankart.

Oppsummering

Kommunedirektøren vurderer at planen er bearbeidet tilstrekkelig til å sendes på høring. Planforslaget legger til rette for vedtatt utbygging av ny barnehage med tilhørende uteareal og parkering.

Planen erstatter i hovedsak en eldre plan som var utdatert sammenlignet med den faktiske senere utviklingen av området, og representerte et planmessig hull, med en digitalisert kartfesting og nye bestemmelser. I tråd med gjeldende krav og forventninger til uteoppholdsarealer, boligbebyggelse, gang- og sykkelforbindelser, offentlig veg og annen infrastruktur. Risiko- og sårbarhetsfaktorer er belyst og avbøtende tiltak for sikker bruk inngår i planen.



Figur 3: Utsnitt av plankartet, med gjeldende planer (i bakgrunnen innenfor planområdet)

Vedlegg:

- 01 202402 Plankart Brusand barnehage
- 02 202402 Planbestemmelser Brusand barnehage
- 03 202402 Planbeskrivelse Brusand barnehage
- 04 202402 ROSanalyse Brusand barnehage
- 05 202402 Trafikkanalyse Brusand barnehage
- 06 Flomsikring av Brusand barnehage rev01
- 06b Vedlegg til Flomrapport Q200 med hevet terreng
- 07 202402 Merknadshefte Brusand barnehage
- 08 Merknader til oppstart i fulltekst
- 09 Kulturvernnotat Kommunehuset på Brusand
- 10 52405587-RIG-01_J02 Geotekniske grunnundersøkelser
- 11 LO 02 Landskapsplan
- 11b Vedlegg til Landskapsplan Foreløpig beregning_Blågrønn faktor
- 12 AKU01-Støyutredning Brusand barnehage-J01
- 13 Kommuneplan utdrag omtale barnehagen