



Bebyggelsesplan og planbeskrivelse.

Bebyggelsesplanen er det juridiske dokumentet som bestemmer hvordan Frøystad tillates bygget ut. Planen viser byggesoner, områder for friareal osv. Bestemmelsene regulerer hva som tillates når man skal bygge ut, for eksempel med hensyn til byggehøyder. Planbeskrivelsen er arkitektens beskrivelse av bebyggelsesplanen, slik denne ble sendt til kommunen for godkjenning.

BEBYGGELSESPLAN FRØYSTAD GÅRD

ARKITEKTENES BESKRIVELSE.

FØLGENDE TEKST DANNET UTGANGSPUNKTET FOR ARKITEKTENES PLANARBEIDE:

BAKGRUNN

Siri L. Osmundsen har i en samfunnsfag-oppgave gitt en detaljert og personlig beskrivelse av forsøksgården Frøystad. Bakgrunnsbeskrivelsen baserer seg for en stor del på opplysninger fra denne.

Opphavet til gården Gausel ligger langt tilbake i tiden, gården har vært utforsket og interessante fornminner er funnet.

Det er registrert drift på gården siden 1827, men dens historie går meget lengre tilbake enn dette. Bruk 8, Frøystad Gård ble kjøpt av Arnbjørn Lærdal i 1930, med han skiftet brukets navn fra Kvitemyr til Frøystad.

Gården ligger på Dykjel på Søndre Gausel, ca 9 km fra Stavanger, tidl. Hetland kommune ned mot Gannsfjorden. Strandlinjen danner grensen mot øst og riksvegen grensen mot vest, parallellt med denne løper Jærbanen mellom Stavanger og Kristiansand. I sør grenser eiendommen til et gårdsbruk, nå regulert til næringsdrift, og i nord til villabebyggelse. Grensene er markert med lébeplanting, høy sitkagran i sør, svenskeasal og granhekk mot vest. I sydøst-hjørnet av eiendommen ligger en ganske tett skogbeplanting (lauskog).

Området som ligger innenfor bebyggelsesplanen utgjør ca. 65 daa, mens Frøystad er på ca 98 daa, hvorav 52 daa har vært fulldyrket.

Gården består av 2 bruk, 8 og 11. Bnr. 8 har våningshus, et såkalt bryggerhus inkl. garasje og loftsleilighet. 2 hønsehus og 1 kyllinghus. Dertil kommer "frøhuset", som var tørkehus for frø til frøavl, men som etterhvert ble nyttet som uthus til oppbevaring av redskaper, maskiner og utstyr tilhørende veksthus og gartnerier etc. I andre etasje på frøhuset er det innredet to leiligheter; en gartnerbolig og en bolig beregnet på Lærdal familien.

Like ovenfor frøhuset, mot vest, lå det 3 store drivhus, disse er nå revet.

Fra hovedhuset går det sti ned til sjøen, inngangsalleen til hus og eiendom går også ned til sjøen, hvor det er bygget ut brygge og naust.

Hovedhuset har karakter av stort herskapshus, og er etablert over flere byggetrinn. Det er tilknyttet en stor, vakker hage, med en del større bevaringsverdige trær.

Vestergård (Westergård), bnr. 11, lå nord for hovedgården, mens gårdhus med tun lå helt vest opp til jernbanelinjen. Navnet er beholdt til internt bruk, selv om det er navnet på familien som bodde på og eide gården før den ble innlemmet i Frøystad i 1936. Vestergård haddemer tradisjonell jærgård-utforming; våningshus og tun omgitt av løe med fjøs samt redskapsløe med stall (kjerreskjul).

Eiendommen er nå ombygget til bolig, med en lav villa med tilhørende garasje. Anlegget er gitt en harmonisk utforming, med noe gjenbruk av kledning (teglshingel på garasjevegg mot asal alleen).

Innenfor området ligger det ytterligere en enebolig av relativt ny dato, med tilhørende naust og brygge innenfor regulert friareal.

PREMISSGIVENDE KRITERIER FOR PLANPROSESSEN

I planarbeidet har en rekke faktorer påvirket forslaget, nedenforstående punkt summerer en del av disse:

OVERORDNEDE REGULERINGSMESSIGE FORHOLD.

I Kommunedelsplanen for Gausel fra 1991 er området gitt navnet "Delområde 6. GAUSELSTRANDA". Arealbruken fordeler seg på følgende formål:

- 1 Bolig
- 2 Erverv
- 3 Park
- 4 Trafikk-/stasjonsområde

Den delen av Delområde 6 som omfatter det aktuelle planområdet for nærværende arbeider, har reguleringsformålene Bolig og Park.

Som retningslinje for plan- og byggesaksbehandlingen sies det:

Området skal ha 180 boliger med maksimum 3 etasjer. Hovedbygninger og vegetasjon på Frøystad Gård skal bevares.

Isolasjonsbelte mot ervervsområde i sør skal ha helårs trevegetasjon, og skal være minst 30m bredt.

Dette området samt friarealet ved strandsonen utgjør viktige overordnede grøntområder. Gauselvågen, vegen langs utbyggingsområdets vestre kant, parallellt med jernbanen, skal være bilfri. Denne traseen utgjør et ledd i en overordnet gang-/sykkelveg kjede mellom Sandnes og Stavanger.

Det er regulert adkomst til området i sør, med kontaktpunkt rett vest for steingjerde som begrenser hovedbyggets hage mot vest.

LOKALISERING

Området befinner seg strategisk plassert mellom Stavanger og Sandnes, med nær kontakt til arbeidsplassene i Forus området. Kommunikasjonsmessig er det godt plassert med direkte kontakt til lokaltrafikk på Jærbanen og til RV 44.

Som boligfelt gir dette en suburban karakter, med et landlig preg knyttet opp mot arealets jordbrukstradisjon.

GEOGRAFI/TOPOGRAFI/GEOLOGI

Geografisk er området preget av beliggenheten mot Gannsfjorden i øst, jernbane/RV 44 i vest og ervervs område i sør.

Topografisk er området preget av strandsonen med noe innslag av våtmark. Herfra stiger landskapet med en terskel til cote 5 - 7, og videre med slak stigning til ca c 10 ved tomtens vestlige avgrensing.

Geologisk er området preget av morene og humus.

ORIENTERING

Konflikten vil ligge i den naturlig orientering mot det selvsagte fokuspunkt, sjøen, som kan bety undersolte hovedfasader, men også i orienteringen mot sør, med støyforhold i ervervsområdet, og i vest mot ettermiddagsol med støyforhold knyttet til veg og jernbane.

Med et terreng som heller mot fjorden i øst kan området få en "baksolt" orientering.

Kombinert med støykildene gir dette planmessige betingelser som konkret må takles i utforming av bebyggelsesplan og den enkelte bolig.

BEBYGGELSESPLANENS ORGANISERING

PLANENS FORUTSETNING

De tidligere nevnte forutsetninger gir planens struktur. Grovt kan man altså summere det slik:

FRIAREALET I STRANDSONEN er områdets sterkeste ressurs. For å knytte samtlige boliger mest mulig opp til dette arealet er bebyggelsen som grenser direkte mot friområdet foreslått løst med individuelle enebolig-tomter med møneretning vinkelrett på strandlinjen.

Det er lagt inn maksimalt med perforeringer av randsonen i form av gjennombrytne gang- og sykkelveger.

Dette skal bidra til å redusere privatisering av arealet som skal fungere som et offentlig rekreasjonsområde, åpent for beboerne såvel som publikum generelt.

TRAFIKKEN I VEST genererer støy som må nøytraliseres med hensyn til uteplasser såvel som innemiljø. Dette gjøres ved at områdets høyeste bebyggelse legges ytterst med "ryggen" mot trafikken. Byggenes planløsning bør være slik at støyømfindtlige rom orienteres mot øst. Rekkehusbebyggelsen innenfor legges med lydsterke gavlvegger i åpningene mellom randbebyggelsens enkelte volumer.

FRØYSTAD GÅRDs hovedbygg med hage er plassert ved innkjøringen til området, og er ment å signalisere feltets karakter.

Omliggende bygg, som er tenkt utført som seniorboliger, skal innordne seg hovedbyggets arkitektur og ikke konkurrere med denne i volum.

Hagens store trær blir i størst mulig utstrekning bevart, slik at den ærverdige stemningen opprettholdes.

Hovedbygget vil få en servicefunksjon for området, og opphøre sitt virke som bolig.

"VILLAGE GREEN" med tilhørende gran-/bjørkelund er direkte tilknyttet hovedbygget. Dette skal fungere som park og flerbruksareal. Det vil si en slags kvartalslekeplass med utvidede muligheter for ballspill, boccia osv.

ALLEEN AV SVENSKEASAL som tidligere var adkomsten til hovedbygget utgjør et sterkt karaktertrekk i området. Den leder tvers gjennom feltet fra trafikkområdet i vest til friarealet i øst. I planen vil alleen bli fredet for bilkjøring og forbeholdt myke trafikkanter. Den vil således bli en del av det offentlige nettet av gang-sykkelveg som formidler trafikk til friområdet ved sjøen. I tillegg vil den danne en dramatisk visuell kontakt mellom vest og øst siden av området.

ISOLASJONSBELTET i sør utgjør en buffersone mellom ervervs området og boligbebyggelsen. Dette vil ha en bredde på 30m og foreslås å inneholde, beskrevet fra sør mot nord, en støyvold, gang-sykkelveg, granhekk som kultiveres og et beplantet areal med integrerte lekeplasser mot boligenes haver. Grensen for planområdet går midt i eksisterende grantrebelte.

PLANENS UTFORMING

Dersom man tenker seg et typisk snitt gjennom området fra vest kan dette beskrives slik:

RANDBEBYGGELSEN på 3 etasjer med loft danner en buffersone mot eksterne trafikkareal visuelt såvel som lydteknisk. Det er 7 slike enheter som hver inneholder 6 boliger, totalt 42 leiligheter. Byggene gis en utforming med støyømfindtlige rom og uteareal mot øst, men med inngangssonen lagt til en adkomst terrasse/balkong på vestsiden.

Parkeringsarealene for disse byggene er lagt i mellomrommene mellom byggene, og i sør er parkeringen lagt i grensen mot vest, med adkomst via en portromsløsning i bygningskroppen.

REKKEHUSENE varierer fra 2 etasjer med loft til 3 etasjer med loft i de midterste seksjonene. Det er 13 slike enheter som tilsammen inneholder 31 boliger.

Gavlene mot vest fungerer som lydvegger. Byggene er plassert med avtrapping slik at de danner uterom i forhold til randbebyggelsen, gjennomgående grøntareal osv. Rekkehusene deler parkering med rand-bebyggelsen og utgjør med denne den tetteste delen av feltet.

De enkelte boligene løses etter samme prinsipp som over, med uteareal på to sider.

HOVEDADKOMSTVEG danner grense mellom den tette bebyggelsen og neste kategori som er tunhus bebyggelse.

TUNHUSBEBYGGELSEN består i prinsippet av 4 boliger rundt et tun som deles. Adkomsten til boligene er fra dette via et parkeringsareal med 4 garasjeplasser samt biloppstillingsplasser. Det er 52 boliger organisert etter dette mønsteret.

Denne type bebyggelse opptar den desidert største andelen av det bebyggede arealet, og er en meget dominerende del av områdets karakter.

Med den utnyttelsesgrad som er lagt til grunn for området i kommunedelsplanen er også denne delen av feltet relativt tett utbygget.

For at bebyggelsen skal lykkes visuelt er det imperativt at husklyngene kan avleses som individuelle tun. Dette setter høye krav til tunenes arkitektoniske utforming, konstruksjonsdetaljer, fargesetting osv. og helt spesielle krav til samordningen av bebyggelsen. Beplantingen og tomteoppdelingen må også følge et mønster som forsterker lesbarheten av de enkelte tun.

For å oppnå dette er det satt byggelinjer som gir gjennomgående grønne rom, samt at det er lagt inn grønt belte og vegtrasseer som understreker oppdelingen.

Fellestunene skal fungere som den næreste enheten i et hiarki av lekeplass og utendørs oppholdsareal. Beplanting og møblering av tunene må reflektere dette.

SENIORBOLIGENE (16 stk.) er plassert i umiddelbar nærhet til eks. våningshus, som skal tjene som service senter for disse og for området generelt. Seniorboligene bygges som pavillonger mellom eksisterende parktrær i hagen, med adkomst til garasjer i sokkeletasjen på enhetene på østsiden. Boligene planlegges med livsløpstandard og har en arkitektur som underordner seg hovedhuset i tema og materialvalg.

ENEBOLIGENE utgjør bebyggelsens avslutning mot strandsonen, det er 12 enheter av denne kategori.

Disse er gitt en orientering med møneretning vinkelrett på strandlinjen og parallellt med siktlinjen fra bakenforliggende bebyggelse. Slik vil de utgjøre en minst mulig grad av obstruksjon i forholdet mellom boligområdet generelt og friområdet.

Eneboligene legges lavest mulig i terrenget, det vil stort sett si med U. etg på c 3 og med 1 1/2 etg. løsning.

Utbygg skal følge fallet på hovedtaket, dvs at det ikke tillates utbygg med møneretning parallellt med strandlinjen dersom dette kommer over en viss høyde.

STRANDSONEN skal beholde sin naturlige linje og preg. I avtale mellom kommune, grunneiere og kjøper er det likevel tillatt etablering av et privat naust for grunneier i tillegg til det som allerede er bygget.

For felleskapet stilles det særligst plasserte naust til disposisjon. Som en del av opprustingen av denne funksjonen og helt i tråd med tradisjonene for den norske kyst, foreslår vi at det åpnes for etablering av et naust miljø som en helt naturlig del av de bakenforliggende boligområder.

Vi anser dette som særdeles viktig ut fra følgende kriterier:

- 1 Det vil være i disharmoni med tradisjon at et bomiljø direkte tilknyttet en norsk fjord ikke disponerer en naust bebyggelse.
- 2 Strandlinjen er pr. i dag preget av ukontrollert utfylling, og den dominerende bebyggelsen består av et meget skjemmende, støyende asfaltverk på høye fyllinger. Som friareal har det ikke karakter som skaper spesielle assosiasjoner, men er lik mye av den mer udefinerte delen av Norges strandsoner.
- 3 For å tilføre området innslag av kystkultur- miljø mener vi det er positivt å bygge opp sjøhus som vil generere opplevelse og aktivitet for det generelle publikum såvel som områdets egne beboere.
Et slik miljø vil danne et positivt fokuspunkt, og forrykke balanse og oppmerksomhet vekk fra asfaltverket. Naustene vil bli et mål for de som benytter sonen til turområde.
- 4 Naustene vil selvsagt også fylle en praktisk funksjon som utstysrom for vel-foreningen. Dvs. lagerplass for grill utstyr, utstyr for vedlikehold og rydding i strandsonen osv.

Det er imidlertid viktig at naust og brygge gis en utforming som inviterer til fri passasje og mulighet for det generelle publikum til å ferdes på alle kanter. Naustenes arkitektur må også fylle de strengeste kriterier for en slik bebyggelse.

Det er også planlagt en offentlig turveg i strandsonen, som en del av et overordnet gangvegsystem langs Gannsfjorden. Det vil være aktuelt delvis å lokalisere denne til ny avskjærende kloakkledning som skal legges i samme område.

Endelig trasee for turvegen vil bli bestemt etter prosjektering av ledningen.

GJENNOMGÅENDE GRØNTAREAL er lagt sentralt i området for å danne et nødvendig opphold i det lappetreppet som tunhusbebyggelsen utgjør. Man ser for seg at eksisterende bekk samt overflate- og takvann kan ledes hit, og danne et lite vannspeil og bekkefar i denne parken, som også vil fungere som lekeareal.

GANG- SYKKELVEGER, TURSTIER følger naturlige grønne drag og vekslinger i planen.

Trafikkmønsteret er i dette tilfellet underordnet planens overordnede logikk, heller enn at den har diktert disponeringen.

BEBYGGELSESPLAN FOR FRØYSTAD GÅRD

BESTEMMELSER, DATERT 10.02.94.

- Pgf.1 Generelt
Tillatt bebygd areal er vist på planen.
- Pgf.2 Byggeområde.
Det regulerte området skal brukes til boligformål, og bygningene skal føres opp innenfor disse rammer:
- 2.01 Fellesbestemmelser:
- a Bebyggelsen
Takoppbygg kan godkjennes for bygg i inntil 2 etg., men skal ha en bredde på maks 1/4 av taklengden. Bygningsrådet kan også godkjenne takoppbygg for bygg over 2 etasjer. Det skal være en enhetlig takteking som bestemmes av utbygger etter en samordnet plan. Det skal utarbeides en samordnet fargeplan for hele bebyggelsen. Sprosser skal være gjennomgående.
- b Garasjer/carporter
Det kan tillates oppført garasjer/carports i feltene når forholdene ligger til rette for dette. Disse skal føres opp etter følgende retningslinjer:

Det skal søkes byggetillatelse for garasje/carport samtidig med bolighuset. Denne skal harmonere med bolighuset i materialer, form og takvinkel.

Garasje kan plasseres min. 1 m. fra veikant og 0,5 m fra fortau/gangveg når den er parallell med vegen. Når garasjen står vinkelrett på vegen skal avstanden være min. 5 m. avstanden kan reduseres til 2 m ved bygging av carport.
- c Utendørsplan/Grunnmurshøyder
For de enkelte felt skal det lages plan som avklarer grunnmurshøyder, kantavslutninger, beplantning, leegger, pergola, bod- og bossplannplassering etc. som skal være godkjent før byggetillatelse kan gis.
- d Støy
Det skal utarbeides dokumentasjon som viser at utendørsarealene er støysikret i hht. statlige retningslinjer før byggetillatelse gis. Soverom skal fortrinnsvis legges vekk fra støykilde.
- 2.02 Spesielle bestemmelser for feltene
- Felt A: Randbebyggelsen
Flerfamilieboliger i 3 etasjer + innredbart loft.
Antall 42
Maks gesimshøyde: 9,5 m
Maks mønehøyde: 13 m
Grad av utnyttelse: Maks grunnflate pr. leilighet
BTA=120 m².
Felles takvinkel skal fastsettes før det gis

byggetillatelse.

Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr.bolig.

Støyreduksjon: Forskriftenes krav til bolig imøtekommes ved tiltak i fasaden og ved å legge støyomfintelige rom vekk fra støykilden. Hver bolig skal disponere et eget uteoppholdsareal som tilfredsstiller forskriftene

Portromsløsning i delfelt A 1 skal utføres med min. fri høyde 4,5 m.

Felt B: Rekkehusbebyggelsen
Flerfamilieboliger med henholdsvis 2 etasjer og 3 etasjer pluss innredbart loft. Etasjetall for de enkelte seksjoner er påført plankartet.

Antall: 32

Maks gesimshøyde: 8,5 m

Maks mønehøyde: 12 m

Grad av utnyttelse: Maks grunnflate pr. leilighet
BTA=110 m².

Felles takvinkel skal fastsettes før byggetillatelse kan gis. Takoppbygg godkjennes ikke.

Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr.bolig.

Støyreduksjon: Fasader mot vest utføres med konstruksjon som gir dempende effekt i hht. forskriftene.

Felt C: Villa Frøy
Flerfamilieboliger i 2 etasjer + innredbart loft.

Antall: 9

Maks gesimshøyde: 7 m

Maks mønehøyde: 11 m

Grad av utnyttelse: Maks. grunnflate for hele bygget
BTA=450 m².

Takvinkel for bebyggelsen fastsettes før byggetillatelse kan gis.

Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.

Felt D: Tunhusbebyggelsen
Eneboliger i 1 etasje pluss innredbart loft.

Antall: 49

Maks gesimshøyde: 4 m

Maks mønehøyde: 8 m

Takvinkel: Før byggetillatelse gis skal takvinkel for delfeltene være bestemt. De enkelte tun skal ha felles takvinkel varierende fra 38° - 42°.

Grad av utnyttelse: Boligens brutto grunnflate må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal.

Det tillates 1 leilighet pr. tomt, bortsett fra tomt D 42, hvor det kan godkjennes anneks.

Parkeringsdekning: 2,0 biloppstillingsplasser i fellesparkering pr.bolig.

Samtlige boliger skal ha adkomst fra felles tun.
Før byggetillatelse blir gitt skal det for hvert delfelt foreligge godkjent plan for følgende for de enkelte tun.

c Tillatte takoppbygg

d Takvinkler

e Utendørsplan med beplantning.

Kfr. forøvrig best 2.01.c.

- Felt E: Seniorboligene
Boliger i 1 etasje.
Antall: 17
Maks gesimshøyde: 3,5 m
Maks mønehøyde: 6 m
Grad av utnyttelse: Maks grunnflate pr. leilighet
BTA=90 m².
Felles takvinkel skal fastsettes før byggetillatelse kan gis.
Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.
- Felt F: Eksisterende bygning skal bevares og rehabiliteres.
- Felt G: Villabebyggelsen:
Eneboliger i 1 etasje med underetasje og innredbart loft.
Antall: 12
Maks gesimshøyde: 5 m
Maks mønehøyde over eksisterende grense mot friareal: 8,5, m
Takvinkel: 28° - 42°.
Grad av utnyttelse: Boligens brutto grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.
Felles takvinkel skal fastsettes før byggetillatelse kan gis. Takoppbygg godkjennes ikke. Utbygg/tilbygg skal ha samme fallretning som hovedtak, unntatt G 11. Hvor tomtestørrelse og topografiske forhold tillater det, kan tilleggsleilighet godkjennes. Det forutsettes her tilfredsstillende uteplass både med hensyn til orientering og størrelse.
Parkeringsdekning: 2,5 biloppstillingsplasser pr. bolig pluss 1,5 for tilleggsleil.
- Felt H: Gruppebebyggelsen:
Bolig i maks. 2 etasjer med underetasje og innredbart loft.
Antall: maks 6 boenheter
Maks gesimshøyde: 5,5 m
Maks mønehøyde: 9 m
Grad av utnyttelse: Boligens brutto grunnflate må ikke overstige 38 % av tomtens nettoareal.
Takvinkel skal fastsettes før byggetillatelse gis.
Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.

- Pgf.3 **Trafikkområder**
Innenfor planområdet skal det utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveger samt gang- og sykkelveger som legges frem for offentlige godkjenning. Opparbeidelsen skal skje i henhold til Stavanger kommunes normer.
- Pgf.4 **Fellesområder**
Det skal utarbeides plan for grønnstruktur og overordnet treplanting som skal være godkjent før arbeidene startes.

Fellesareal med lekeplasser for de enkelte delfelt opparbeides parallelt med utbyggingen. Utbygger plikter å utarbeide detaljplan som skal være godkjent før arbeidet igangsettes.
- Pgf.5 **Spesialområder**
Eksisterende naust bevares og rehabiliteres. Ny naustutbygging tillates max. grunnflate tillates som vist på bebyggelsesplanen. Naustene skal holdes i tradisjonell byggestil. Maks. gesimshøyde 2,5 m og takvinkel 30° - 40°.
- Pgf.6 **Friområdet**
I friområdet kan det legges pumpestasjon med nødvendig adkomst. Det kan tillates anlagt balløkke. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Arkitektene Fasting/Carlsen