
Arkivsak-dok. 21/00330-58
Saksbehandler Herbjørn Gilje

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	08.06.2023	38/23
Kommunestyret	19.06.2023	32/23

Saksframlegg

2. gangsbehandling av detaljregulering for Skoghaug 2, planid 202102

Forslag til vedtak:

Detaljregulering for Skoghaug 2, planid 202102, vedtas, jf. kart dat. 25.04.2023 og bestemmelser dat. 15.05.2023

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

Bakgrunn for saken:

Forslag til detaljregulering for Skoghaug 2 var til behandling i formannskapet i møte den 06.10.2022, i sak 44/22.

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

Saksopplysninger

Planforslaget

Detaljreguleringen for Skoghaug 2 er mottatt fra MG Arkitekter som har sendt den til kommunen pva. utbyggerne, Blink Hus Sørvest AS (tidligere Nordbohus Sandnes AS)

Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting på eiendommen gbnr. 6/109, Skoghaug 2. I mottatt detaljregulering er det lagt opp til rivning av eksisterende bolig og bygging av 5 nye eneboliger.

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

Forholdet til overordnede planer

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 (21.03) kl. 15.00.

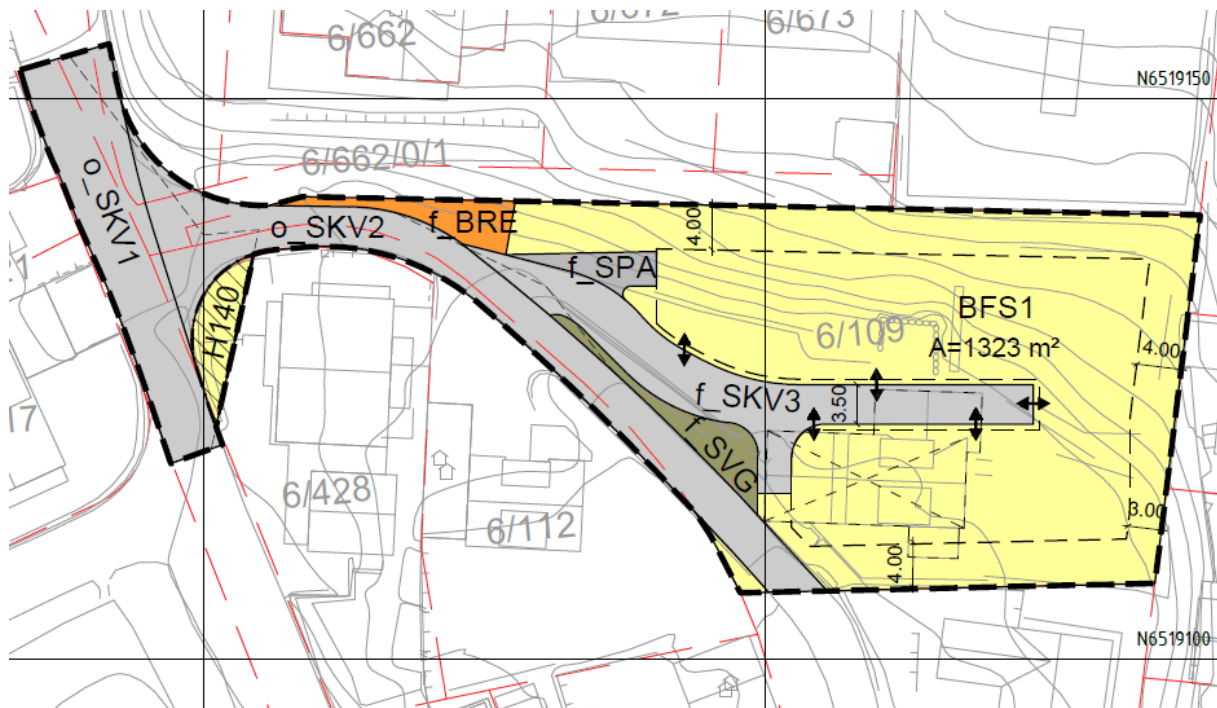
1. gangsbehandling

Formannskapet vedtok i møte den 06.10.2022 at reguleringsplanen kunne utlegges til offentlig ettersyn. Formanns-kaps-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 \(06.10.2022\) \(360online.com\)](#)

Endringer etter offentlig ettersyn

Kartmessige endringer (bakgrunn for endringer vises i parentes):

- *Snuplass og gjesteparkeringsplass vises i plankart (innspill fra Statens vegvesen)*
- *Byggegrense mot øst endret til 4 meter på deler av strekningen (innspill fra nabo)*
- *Areal mellom snuplass, Skoghaug og felles adkomstveg er endret til annen veggrunn – grøntareal (naturlig tilpasning av plankart etter inntegning av snuplass)*



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

Endringer av bestemmelsene:

- *Bestemmelser om støy og støytiltak (innsigelse fra Statsforvalteren)*
- *Bestemmelser som tillater både fradeling og seksjonering.*
- *Nytt rekkefølgekrav om oppgradering av lekeplass ved Vestlibakken og Skogveien. (faglig råd fra Statsforvalteren og innspill fra Vestlibakken vel)*

Endringene er ikke av et slikt omfang at planen må legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentarer

Reguleringsplanen ble annonsert i Gjesdalbuen, utlagt på kommunens hjemmeside og i brev av 12.10.2022 sendt til berørte grunneiere, naboer og offentlige høringsinstanser. Frist for innspill ble satt til 24.11.2022. Lenke til høringsdokumenter: [Offentlig ettersyn: Detaljregulering for Skoghaug 2, gnr. 6, bnr. 109, planid 202102 - Gjesdal kommune](#)

Det er mottatt 9 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten og kommunedirektøren i vedlegg «01 Merknadsoversikt etter 1. gangs behandling».

Innsigelser

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen på grunn av manglende støyrapport og manglende bestemmelser som ivaretar hensynet til støy. Plankonsulenten har fått utarbeidet støyrapport og lagt til bestemmelser om støy. Innsigelse ble trukket i brev datert 14.05.2023. Kommunen kan dermed vedta reguleringsplanen slik den foreligger.

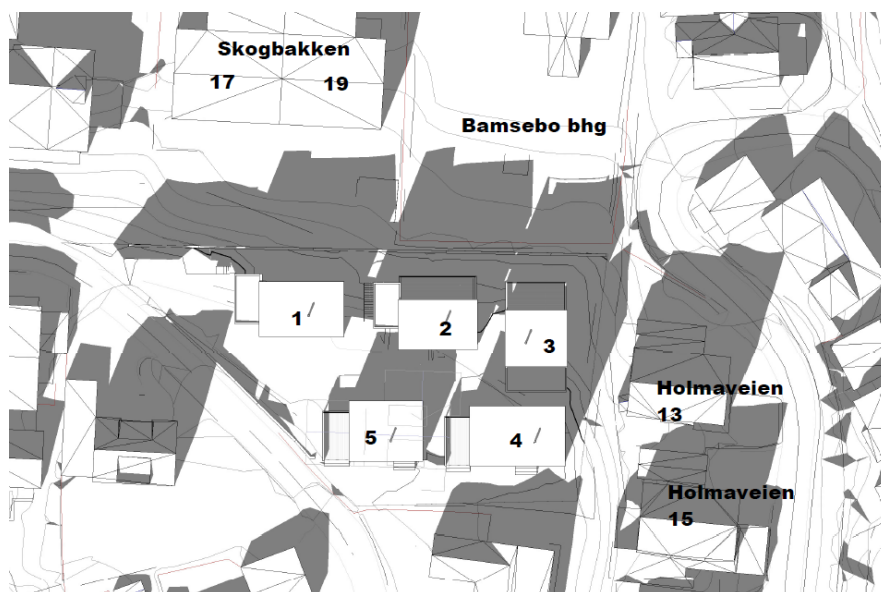
Lovhjemler

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

På grunn av bratt terreng og helling mot nord er det krevende å ta hensyn til faglige råd fra Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune som omhandler effektiv arealutnyttelse, varierte boligtyper og uteoppholdsarealer med kvalitet og gode solforhold. Forslagstiller har i planforslaget valgt å bevare eneboligstrukturen i området, i tillegg til å oppfylle overordna krav til utnyttelse. Dette går dessverre på bekostning solforhold og kvaliteten på privat uteareal på bolig 2 og 3 og på naboeiendommer. Ved vårjevndøgn (21. mars) kl.15:00 vil det ikke være sol i samsvar med kravene i bestemmelsene til kommuneplanen, på utearealene til bolig 2 og 3. Bolig 2 vil ha sol på planlagt takterrasse over carport. Bolig 3 vil bare har smal stripe sol i hagen. Se utsnitt av sol- og skyggeanalyse nedenfor.



Sol- og skyggeanalyse – vårjevndøgn kl. 15:00

I planbeskrivelsen er det beskrevet alternativ utbygging i form av rekkehus. Plankonsulenten konkluderte med at en alternativ utbygging vil føre til større terrenginngrep og at boligbygget ville bli mer massivt og kaste mer skygge på naboeiendommen i nord. Kommunedirektøren har i planprosessen vært noe skeptisk til planene som er lagt frem, på grunn av manglende solforhold, men ser at forslaget som foreligger kanskje er det beste alternativet for en rimelig effektiv arealutnyttelse. Illustrasjoner av planlagte bygg viser god terrengtilpasning. De nye byggene er lavere enn den eksisterende boligen på eiendommen og fremstår, etter kommunedirektørens vurdering, ikke som ruvende selv om de ligger på en høyde. Og som plankonsulenten skriver, vil gode utsiktsforhold og kveldsol kunne kompensere for manglende sol ved vårjevndøgn kl. 15:00. Forslaget er tilsynelatende også det beste alternativet til utbygging av eiendommen for å kunne bevare siktforhold for boligene sør og øst for planområdet.



3D-illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra nordøst

Statsforvalteren skriver i sin uttalelse at utnyttelsesgraden burde vært høyere i dette området som er såpass sentrumsnært, selv om kravene fra kommuneplanen oppfylles. Statsforvalteren foreslår bygging av flere boenheter med mindre bruksareal. Forslagstiller kjenner markedet og valg av boligtype og størrelse på boenhetene er derfor basert på erfaringer. Det er ellers regulert inn et bolighus med 11 boenheter i Skogbakken. Dermed vil det kunne tilrettelegges for andre, mindre boenheter i området.

I brevet der Statsforvalteren trekker sin innsigelse, påpekes det at kommunen bør se på løsninger som gjør at både parkeringsbehov og skjermet uteoppholdsareal sikres for bolig 1, fordi det på illustrasjonsplanen vises en parkeringsplass på hagearealet foran boligen. I bestemmelsene er det krav om 1,5 bilparkeringsplasser per bolig. Det er på illustrasjonsplanen vist at det er plass til to bilparkeringsplasser på de fire andre boligene. Kravet til parkeringsplasser er dermed oppfylt ved at bolig 1 bare har en parkeringsplass. Arealet sør for bolig 1 kan benyttes som uteoppholdsareal om ønskelig.

Naboene i Skogbakken 17, Frank R. Cederstrøm, og i Holmaveien 13, Leif Kåre Øverland, er kritiske til reguleringsplanen. De frykter innsyn, ruvende bygg og tap av sol. Kommunedirektøren forstår skepsisen og ser at naboene vil få ulemper av utbyggingen. Sol- og skyggeanalysen viser imidlertid at begge naboeiendommene vil ha minimum 25 m² sol på uteoppholdsarealene ved vårjevndøgn kl. 15:00 som er et fastsatt minimumskrav i overordna planer. Det samme kvalitetskravet for soleksponering gjelder ikke senere på dagen, og vi ser at naboene vil få ulemper i form av mindre sol, innsyn og nærliggende nybygg.

Øverland mener bolig 3 og 4 kommer for nær eiendommen hans i Holmaveien 13, spesielt med tanke på høydeforskjellen. Med de gitte tetthetskravene er det også naturlig at nabobygg kommer tettere innpå. Det poengteres at byggegrensa mot Holmaveien 13 er endret fra 3 til 4 meter etter høring. Det vil bare være den sørligste delen av bolig 4 som får byggegrens 3

meter fra eiendommen i øst. Det er vanskelig å gjøre store endringer på høydeplasseringen samtidig som det skal etableres tilfredsstillende adkomstforhold fra kommunal gate.

Det registreres at Øverland og Brommeland i Holmaveien 13 og 15 sendte innspill etter varsel om oppstart av detaljreguleringen som ikke ble kommentert ved 1.gangs behandling av planen. Det mottatte innspillet viser bare til et vedlegg som ikke eksisterer/ er mottatt. Både plankonsulenten og kommunedirektøren har oversett dette. Det er beklagelig at hverken plankonsulenten eller kommunen etterlyste dette ved førstegangsbehandlingen. Kommunedirektøren tviler på at innspillet ville ført til en annen beslutning enn at planen ble lagt til høring og offentlig ettersyn. Minstekrav til solforhold, som tillegges størst vekt i slike saker, vil opprettholdes etter utbyggingen

Det er ikke tilrettelagt for en egen sandlekeplass innenfor planområdet iht overordna retningslinjer. Forslagstiller har derimot sagt seg villig til å bekoste oppgradering av lekeplassen ved Vestlibakken – Skogsvingen med et beløp tilsvarende kostnader ved opparbeiding av en ny sandlekeplass. Oppgraderingen er lagt inn som et rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at detaljregulering for Skoghaug 2, gnr. 6, bnr. 109, vedtas slik den nå foreligger. Kommunedirektøren vektlegger i denne saken effektiv arealutnyttelse på tross av krevende terrengforhold og at eneboligstrukturen i området bevares. Det er ikke ideelt at minstekravene til private eller felles uteoppholdsareal med gode solforhold ikke oppfylles for bolig 2 og 3 og at naboer får ulemper i form av mer skygge, innsyn og nærliggende bolighus. En alternativ utbygging der ny bebyggelse samles nord og øst i planområdet for å få gode og solrike felles- eller private utearealer på Skoghaug 2, vil derimot kunne føre til enda mindre sol på naboeiendommene. Kommunedirektøren vurderer at oppgradering av lekeplassen i veikrysset Skogveien – Vestlibakken, kompenserer noe for manglende felles uteoppholdsareal innenfor planområdet.

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 Skoghaug 2, vedtas slik det nå foreligger.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 16.05.2023

Pål Larsson
kommunedirektør

Årstein Skjæveland
kommunalsjef kultur og samfunn

Vedlegg:

- 01 Merknadsoversikt etter 1. gangsbehandling
- 02 Merknader samlet
- 03 Plankart Skoghaug 25.04.23
- 04 Bestemmelser revidert 16.05.2023
- 05 Planbeskrivelse
- 06 Illustrasjonsplan
- 07 Illustrasjoner
- 08 Sol- og skyggediagram

09 Støyrapport - Skoghaug 2
10 Trekking av innsigelse SF