

---

Arkivsak-dok. 21/01491-23  
Saksbehandler Herbjørn Gilje

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	01.12.2022	54/22

---

## Saksframlegg

### 1. gangs behandling av detaljregulering for Skogsvingen 2, planid 202103

#### Forslag til vedtak:

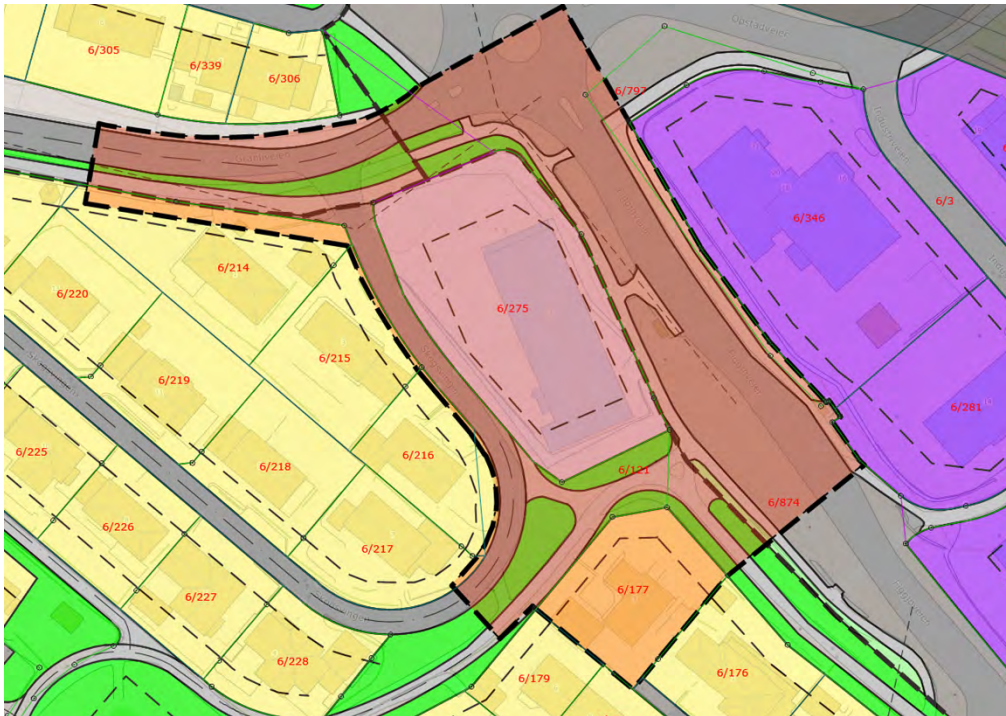
Kommunen legger detaljregulering for Skogsvingen 2, ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningslovens § 5-2 og § 12-10, jf. kart dat. 04.11.2022 og bestemmelser dat. 24.09.2022.

#### Bakgrunn for saken:

Prosjekttil Areal AS har fremmet forslag til reguleringsplan på vegne av Skogveien 2 AS. Reguleringsplanen framlegges for formannskapet til 1. gangs behandling.

#### Saksopplysninger

Skogveien 2 AS ønsker å legge til rette for oppføring ny kombinert bebyggelse for forretning og bolig. Den eksisterende butikken i Skogsvingen 2 og boligen i Tyrisvingen 3 foreslås revet. I mottatt reguleringsplanforslag er det lagt opp til ny nærbutikk på inntil 1250 m<sup>2</sup> i første etasje, med tilhørende parkeringsplass og varelevering, og en boligdel på inntil 12 boenheter som kommer oppå butikken og parkeringshuset. Boligdelen planlegges med parkering under bakken. Gang- og sykkelvegen mellom Skogsvingen og Figgjoveien planlegges omlagt.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner. Det markerte området viser varslet planområde.

### Planforslaget

Detaljregulering for Skogsvingen 2 er mottatt fra Prosjekt Areal AS som har sendt inn reguleringsplanen på vegne av Skogveien 2 AS



Utsnitt av foreslått detaljplankart. Området til boliger og butikk vises med gule og blå striper (bolig-/forrettningsformål).

Planforslaget som ligger til behandling, består av:

- Plankart dat. 04.11.2022
- Reguleringsbestemmelser dat. 24.09.2022
- Planbeskrivelse dat. 04.11.2022
- Solstudie (sol- og skyggeanalyse) dat. 12.10.2022
- Risiko- og sårbarhetsanalyse sist rev. 02.05.2022
- VA-notat dat. 25.10.2022

I tillegg foreligger følgende vedlegg:

- Merknader til varslet planoppstart
- Merknadsbehandling med kommentarer fra forslagstillere og kommunedirektør
- Referat fra informasjonsmøte med naboer
- Situasjonsplan, illustrasjoner, plan- og snittegninger dat. 12.10.2022

#### Hensikten med reguleringen

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge oppføring ny kombinert bebyggelse for forretning og bolig/fortetting.

#### Eiendomsforhold:

Planområdet omfatter følgende eiendommer/eiere:

Gnr. 6, bnr. 177 og 275: Skogveien 2 AS

Gnr. 6, bnr. 121, friareal og gang- og sykkelvei, Gjesdal kommune

Kommunal vei: Del av Skogsvingen og Granliveien

Fylkesveg: Del av Figgjoveien

#### Forholdet til overordnede planer:

Planområdet er i kommuneplanen vist som forretning (butikken) og boligbebyggelse (boligtomt).

Under nevnes noen av bestemmelsene til kommuneplanen som spesielt berører denne reguleringsplanen.

**Tetthet:** Området ligger ca. 1300 m i luftlinje fra torget på Ålgård. Iht. § 2.2.4 i bestemmelsene til kommuneplanen skal eiendommen, ha en gjennomsnittlig tetthet på 2-3 boenheter/daa.

**Lekeplass:** Det er i § 2.2.6, et krav om at retningslinjer for regulering av grønnstruktur i Gjesdal kommune, skal følges. Dette innebærer bl.a. et krav om etablering av sandlekeplass med minimum størrelse på 150 m<sup>2</sup> til 4-25 boenheter som skal ha maks gangavstand 50 m ved tett bebyggelse og 100 m ved eneboligbebyggelse.

**Uteoppholdsareal/sol:** I § 2.2.7 stilles det krav om at hver boenhet skal ha minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal og minst 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal til opphold og lek på bakkeplan. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.00.

**Parkeringskrav:** Iht. § 2.3 er det for boligområdene på Ålgård følgende krav til parkering:

- Boenheter med bruksareal under 80 m<sup>2</sup>, 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet
- Boenheter med bruksareal over 80 m<sup>2</sup>, 1,5 parkeringsplasser for bil pr. boenhet
- 0,2 gjesteparkeringsplasser for bil pr. boenhet når det blir tre boenheter eller flere
- Sykkelparkeringsplasser, minimum 2 pr. boenhet

I nærings- og forretningsområdene skal det legges til rette for 0,5 - 1 parkeringsplass for bil pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg. Minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være universelt utformet.

Gjeldende reguleringsplaner:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Opstad 1-2, planid 19820004, vedtatt 14.07.1977. Området er regulert til bolig og forretning.

Området grenser i nord til reguleringsplanen for Opstad del 2, planid 19800005, vedtatt 22.02.1980

Mot øst grenser den nye reguleringsplanen til Opstad - Kongeparken m/ tilliggende ervervsareal - Tverrforbindelse, planid 19970005, vedtatt 21.10.1985.

Se også kartutsnitt med gjeldende reguleringsplaner lengre oppe i saken.

**Innkomne merknader til planoppstart med kommunedirektørens kommentarer**

Varsel om planoppstart ble kunngjort i Gjesdalbuen 08.07.2021, utlagt på kommunens hjemmeside og brev ble sendt til grunneiere, naboer og offentlige høringsinstanser. Fristen for innspill var satt til 19.08.2021.

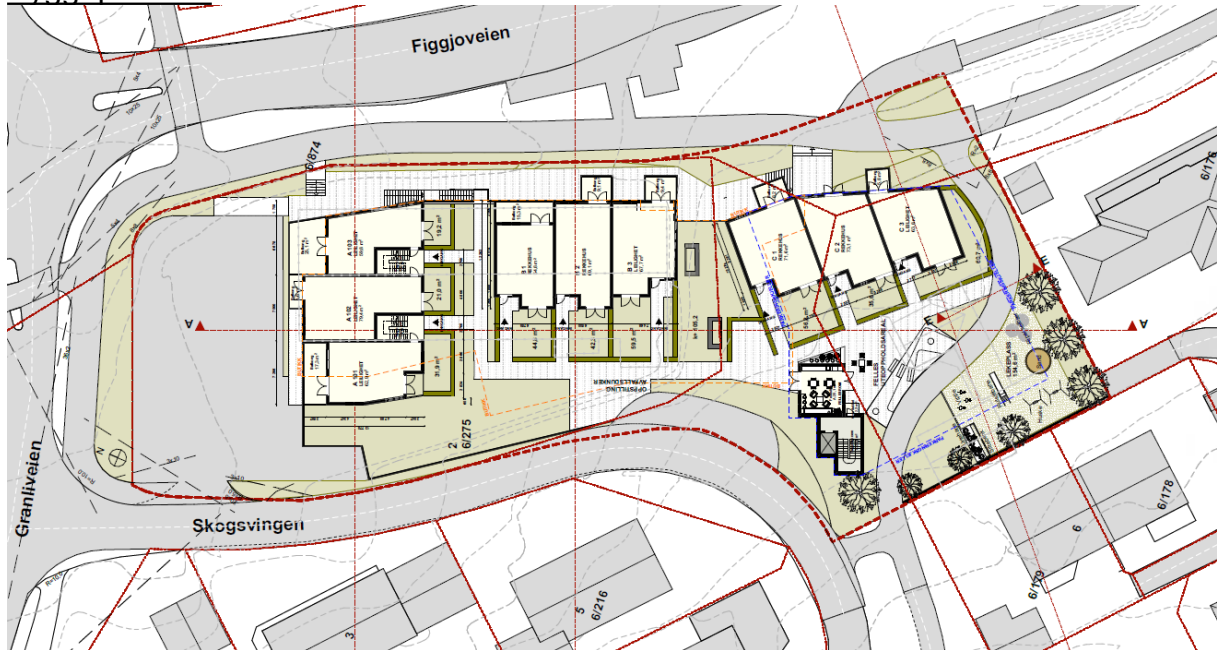
Det er mottatt innspill fra 2 grunneiere og fra 4 offentlige instanser, totalt 6 innspill. Et innspill ble mottatt før planoppstart ble varslet. Alle innspillene er vedlagt denne saken og de er referert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren i det vedlagte dokumentet:

Merknadsoversikt for varsel om planoppstart. Det ble også avholdt et informasjonsmøte med naboer den 09.08.2021. Det deltok ca. 25. personer på møtet. Referat fra møtet ligger vedlagt saken sammen med innkomne merknader.

## Vurdering

Denne saken gjelder en vurdering av om det innsendte planforslaget skal utlegges til høring og offentlig ettersyn, ev. om det skal gjøres endringer før utleggelse.

## Byggeplanene



Situasjonskart som viser boligplasseringene



Planlagt bygg sett fra nordøst

Det legges i planforslaget til rette for oppføring av dagligvarebutikk i underetasje med inntil 12 boenheter i etasjene over. Parkering for boenhetene er planlagt i parkeringskjeller bakenfor butikkdel, under Tyrisingen 3 og nåværende gang- og sykkelsti mellom Skogsvingen og Figgjoveien. Parkering for forretning blir omtrent som i dag, utvendig på bakkeplan mellom ny bebyggelse og Granliveien. Den eksisterende dagligvarebutikken i Skogsvingen 2 og boligen i Tyrisingen 3, planlegges revet. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 3490 m<sup>2</sup> inkludert parkeringsanlegg og trappehus. Maksimalt bruksarealet er satt til 1250 m<sup>2</sup> både for

forretningsformålet og boligformålet. Det tillates oppføring av mellom 8 og 12 boenheter i form av rekkehus og/eller leilighetsbygg/lavblokk. Størrelsen på boenhetene kan variere. Bruksarealet på parkeringskjelleren kan være inntil 900 m<sup>2</sup>.

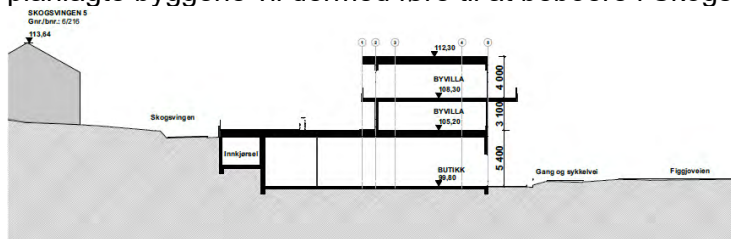
Boligbebyggelsen er delt opp i tre separate bygg med 1 til 2 etasjer oppå forretningsbygget og parkeringskjelleren. Skissene av boligene viser flatt tak og byggehøyden er satt til kote +112,0. Bestemmelsene åpner også for bygging av pulttak, men takformen skal være lik innenfor planområdet.

For tilgang til parkeringskjeller er det lagt til rette for bygging av et heishus/trappebygg mellom nye boenheter og Skogvingen.

Summert er areal satt av til bebyggelse, parkering, uteareal og annet fellesareal på ca. 3400 m<sup>2</sup> (målt i kart). Dette betyr en arealutnyttelse på litt i overkant av 3 boliger per daa, i tillegg til butikken.

Kommunedirektøren er positiv til fortetting av Skogvingen 2 og Tyrisingen 3. Dette samsvarer med overordnede planer. Arealutnyttelsen er effektiv tatt i betraktning at det legges til rette for både boliger og forretning med utendørs parkering innenfor planområdet. Planområdet ligger like ved kollektivtrasé i Figgjoveien.

Ny bebyggelse kan oppføres med kotehøyde opp til kote 112, mens mønehøyde for de eksisterende boligene i Skogsvingen 1, 3 og 5 er henholdsvis +109,5, +109,7 og +113,6. De planlagte byggene vil dermed føre til at beboere i Skogsvingen 1-5 vil miste noe utsikt mot nord.



Solstudien viser ikke noen negative konsekvenser for naboeiendommer med tanke på solforhold. Det er positivt at boligbyggene er planlagt oppført som tre separate bygg. Boligene sørvest for planområdet vil dermed ikke få et massivt sammenhengende bygg foran seg.

Ved planoppstart viste de foreløpige skissene 8 nye boenheter og parkering oppå taket til forretningen. I løpet av planprosessen har plankonsulenten og utbygger kommet fram til at de ønsker parkering under bakken. De ønsket også en bedre arealutnyttelse og større boligvariasjon. Planforslaget legger nå til rette for bygging av et leilighetsbygg med 6 leiligheter og 6 rekkehus. Som følge av disse endringene er det mulig å etablere bedre uteoppholdsareal. Kommunedirektøren er enig med plankonsulenten i at de skisserte endringene er til det bedre for planen, ved at parkeringsplassene legges under bakken, og ikke tar av felles uteoppholdsareal.

#### Innkomne merknader

Innspillene fra offentlige myndigheter er referert og kommentert av forslagstiller og kommunedirektøren i dokumentet; Merknadsbehandling. Et innspill som ble mottatt før oppstart, er ikke referert og kommentert av utbygger.

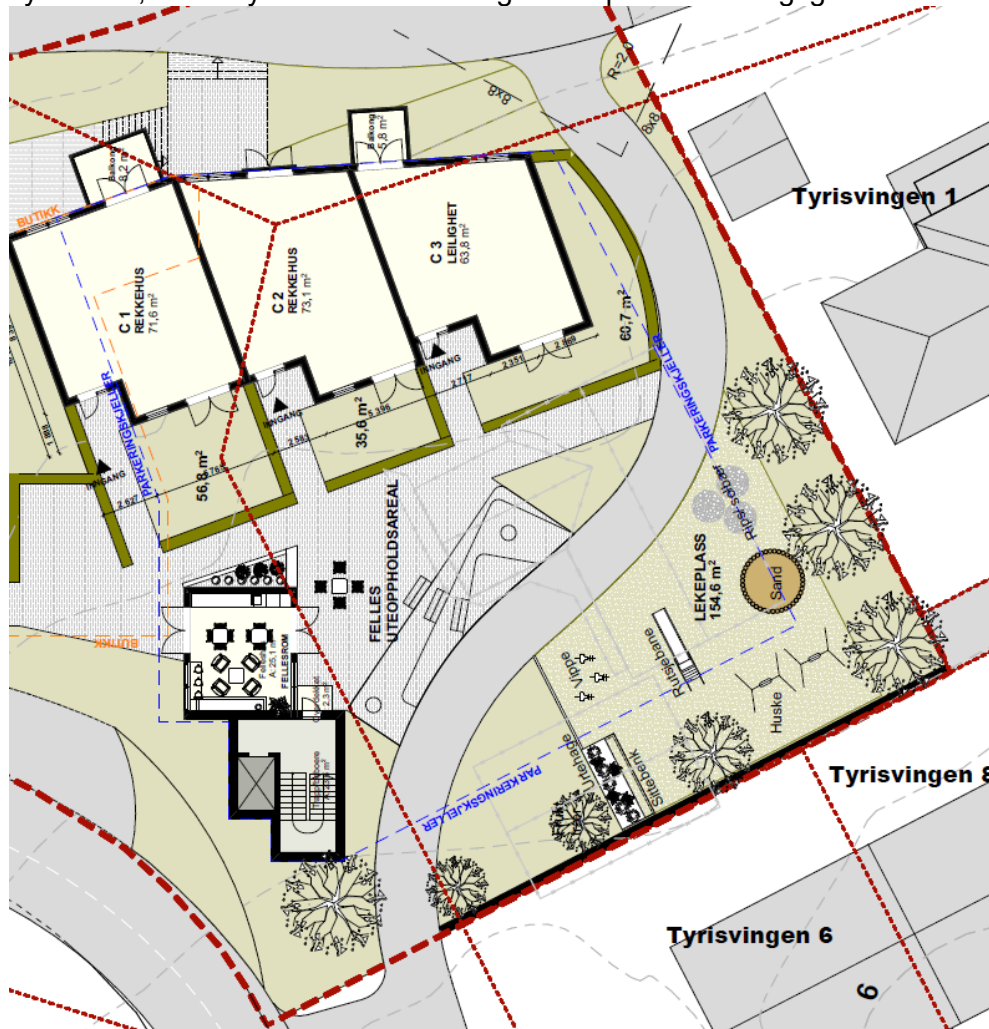
På tidspunktet informasjonsmøte for naboer ble avholdt, var skissene for planlagte bygg annerledes. Som nevnt ovenfor har forslagstiller endret planene for utbygging i løpet av planprosessen. Det kan være at noen naboer har et annet syn på de nye planene.

Innspillene fra offentlige instanser er for en stor del av generell art og omhandler bokvalitet, parkeringsdekning, krav til veistandard, støy og overvannshåndtering. Innspillene fra private grunneiere er i hovedsak gode råd for planleggingen. Kommunedirektøren mener de fleste innspillene er tatt hensyn til i planforslag.

### Lekeplasser

Det legges til rette for etablering av felles uteoppholdsareal delvis oppå parkeringskjeller sørøst i planområdet. Som vi kan se av bildet nedenfor, skal det der etableres område for lek og opphold. Felles uteoppholdsareal i dette området er ca. 570 m<sup>2</sup> (målt på kart). Solstudien viser at det er sol på 50% av uteoppholdsarealet ved vårjevndøgn kl. 15:00 og ved sommersolverv kl. 18:00. Kravene til solforhold er dermed oppfylt. Lekeplassen ligger godt skjermet fra støy fra fylkesvegen.

Gang- og sykkelvei mellom Skogsvingen og Figgjoveien planlegges omlagt slik at den vil krysse lekearealet. Kommunedirektøren mener dette kan utgjøre en fare for lekende barn som krysser gang- og sykkelveien. Syklister kan komme i stor fart fra bakken ovenfra og igjennom lekearealet. Det bør vurderes om det kan gjøre noen tiltak som skjermer barna bedre fra syklistene, f.eks. sykkelsluse. Samtidig vil et åpent område gi god oversikt for syklistene.



Utsnitt av lekeplass, uteoppholdsareal og gjennomgående gang- og sykkelvei

### Infrastruktur

Atkomst til planområdet blir via Skogsvingen, fra Granliveien, lik dagens situasjon. Innkjøring til parkeringsanlegget går via butikkens bakkeparkering.

Plankonsulentene har i løpet av planprosessen hatt dialog med Rogaland fylkeskommune. Det er derfor lagt til rette for utvidelse av gang- og sykkelveien langs Figgjoveien og Granliveien. Linjeføringen på veien er bedret for å få bedre siktforhold. Høyden på gang- og sykkelveien i området ved rundkjøring er hevet for å få bedre stigningsforhold og for å gi mindre høyforskjell opp til parkeringsplassen. Langs nedre del av Skogsvingen er det lagt til en ny fortausforbindelse fra Granliveien og over avkjørselen til Skogsvingen 2. Det er også lagt til rette for oppgradering av holdeplassen på begge sider av Figgjoveien iht. dagens krav.



Skisse som viser omlegging av gang- og sykkelveien

Som skissert lenger oppe, planlegges g/s-veien mellom Skogsvingen og Figgjoveien omlagt. Rosa flate på kartet over viser ny veitrasè. Gult og grønt areal er i dag hhv. kommunal og fylkeskommunal veggrunn. Utbygger må løse inn disse arealene før utbygging. Dette innebærer i praksis at areal langs gang- og sykkelveien som i dag er offentlig grøntareal, endres til å bli i privat uteoppford- og lekeareal. Endringen er i utgangspunktet negativ for allmennheten, samtidig etableres det en ny nærlekeplass som sannsynligvis også kan benyttes av andre barn i nærområdet.

Som følge av utbyggingen må også VA-ledninger som ligger under dagens vei, legges om. Administrasjonen i kommunen har gitt positive signaler til salg av arealer og skissert omlegging av VA-ledninger og gang- og sykkelveien. Det forutsettes at det inngås en avtale mellom kommunen og utbygger som blant annet sier noe om eiendomsforhold, bruksrettigheter, krav til opparbeiding av ny g/s vei og nye VA-ledninger. Avtale må inngås før arbeidet settes i gang.

I planforslaget er det tatt høyde for at mest mulig overvann skal infiltreres. Ved behov/flom, er det også lagt til rette for at overvann kan fordrøyes lokalt, nærmere bestemt på parkeringsplassen. Avrenning fra planområdet øker ikke som følge av utbyggingen.

### Støy

Det er utarbeidet en støyrapport. Støyanalysen viser noe overskridelse ved fasade. Imidlertid gjelder overskridelsen en mindre del av felles uteoppfordareal. Alle boliger vil få minst et privat uteoppfordareal og fasade og soverom mot stille side, under gitte grenseverdier.



### Parkering

Det er planlagt 1,3 parkeringsplasser for bil per boenhet og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Krav til antall parkeringsplasser i kommuneplanen for nye boenheter oppfylles i planforslaget.

Når det gjelder antall parkeringsplasser for næringsdelen i planforslaget, er det lagt til rette for 18 parkeringsplasser for bil, 5-6 plasser flere enn det som blir anbefalt i kommune- og regionalplan. Dette begrunnes med at det skal etableres en dagligvarebutikk, som kan ha en helt annen besøksintensitet enn andre næringsseiendommer. Utbygger ønsker å legge til rette for at de skal kunne ta imot handlende som er på vei hjem fra jobb i rushperioden. Det må da legges opp til en større parkeringsdekning enn normalt. Kommunedirektøren er enig med utbygger i at en dagligvarebutikk krever flere parkeringsplasser enn mange andre næringsvirksomheter.

### Handelsanalyse

Ifølge regionalplanen kap. 5.3.11 tillates nyetablering eller utvidelse av eksisterende varehandelsvirksomhet i kategorien nærbutikk og nærservice, på inntil totalt 1250 m<sup>2</sup>, så lenge tiltaket ikke vurderes å ville konkurrere med etablerte sentre. Ved oppstart av reguleringsplanen ble det utført en handelsanalyse. Analysen viser at nyetablering av den aktuelle butikken i liten grad vil hente omsetning fra sentrum, men noe fra de nærliggende butikkene.

### Konsekvensutredning

Kommunen har etter vurdering, konkludert med at utbyggingen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

### Naturmangfoldloven

Hele planområder er regulert til byggeområde i dag og størstedelen av planområdet og tilgrensende områder er utbygd og opparbeidet. Det er ikke registrert funn i artskartet til artsdatabanken innenfor planområdet. Ubebygde område består av krattskog som er bearbeidet fra tidligere.

Vi kan ikke se at det er nødvendig å framskaffe ytterligere kunnskap om naturmangfoldet. Gjennomføring av reguleringsplanen vil ikke påvirke mangfoldet av naturtyper på en måte som tilsier at det må gjøres nøyere utredninger. Det synes ikke å foreligge risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

### **Konklusjon**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering Skogsvingen 2 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 11.11.2022

Pål Larsson  
kommunaldirektør

Årstein Skjæveland  
kommunalsjef kultur og samfunn

### **Vedlegg:**

- 01 Plankart
- 02 Bestemmelser

03 Planbeskrivelse  
04 ROS-analyse  
05 VA-notat  
06 Handelsanalyse Skogsvingen 2  
07 Støyrapport  
08 Situasjonsplan  
09 Solstudie 21 juni kl 1800  
09 Solstudie 21 mars kl 1500  
10 Illustrasjoner  
10 Snitt A  
10 Snitt A-A, B-B  
10 Snitt C-C, D-D, E-E  
11 Merknader samlet  
11 Merknadsbehandling  
11 Referat fra informasjonsmøte  
00 Oversiktskart