

Planinitiativ til detaljregulering for Skoghaug 2



(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Gnr/bnr 6/109, Skoghaug 2, 4330 Ålgård, Opstad.

Utarbeidet av MG Arkitekter AS

Datert 28.01.2021

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	MG Arkitekter
	Kontaktperson	Kristoffer Bakk Thørud
	E-post	kbt@mgarkitekter.no
	Telefon	915 10 415
Forslagstiller	Firma	Nordbohus Sandnes AS
	Kontaktperson	Asgaut Kalsås
	E-post	asgaut.kalsaas@nordbohus.no
	Telefon	414 26 040
Hjemmelshaver	Navn	Nordbohus Sandnes AS
	E-post / Telefon	

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

- Hensikten med planen

Hensikten med planen er fortetting av tomt 6/109, Skoghaug 2, og legge til rette for 5 eneboliger. På tomten som er 1850 m² stor er det i dag en enebolig. Områdets reguleringsplan er fra 1992 og legger ikke opp til en fremtidsrettet utnyttelse. I den forbindelse ønskes det en detaljregulering for å tilrettelegge for en fortetting innenfor foreslått planområde.

- Fremtidig arealformål

Fremtidig arealformål vil være boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse og kjøreveg.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Planen omfatte tomten til gnr/bnr 6/109, og plangrensen følger eiendomsgrensen til denne tomten. Planområdet er på ca. 1,85 daa. Planområdet ligger i området Opstad og er ca. 500 m i luftlinje nordvest for Ålgård Amfi.



Ortofoto av Ålgård.

Skjermbilde fra Norge i bilder



Ortofoto av reguleringsområdet.

Skjermbilde fra Norge i bilder

Beskrivelse av planområdet

I planområdet er det i dag en enebolig med garasje, hage og gårdsplass, i tillegg til deler av felles adkomstvei som deles med eiendommene Skoghaug 1, 3, 4 og 5, og Skogveien 10.

Bolighuset ligger oppe på en haug med utsikt bl.a. mot Figgjoelva, Kongeparken og fjelltoppene Rossåsen og Ravnefjell. Sør og øst for bolighuset er det et flatt hageareal med terrasse og plen. I nord skråer terrenget ned mot de tilgrensende eiendommene Holmaveien 13 (6/927), Skogveien 4B (6/751), 4C (6/673), 6 (6/72) og 6A (6/662), samt del av eiendommene 6/121 og 6/971. Høydeforskjellen i planområdet er på ca. 10 meter, hvor høyeste punktet er i sørvest ved felles adkomstvei. Laveste punkt er i nordøstre hjørne. Mellom gårdsplassen og det laveste punktet er høydeforskjellen på ca. 8 meter.

I nord og øst er det opparbeidet murer for å ta opp høydeforskjellen til naboeiendommene. Det er opparbeidet en lødd mur mot nabo i øst. Gårdsplassen er relativt flat og det er murt opp en uteplass i naturstein nord for boligen. Det er også anlagt en terrengtrapp fra dette nivået og ned deler av skråningen i nord.

Tilstøtende arealbruk er hovedsakelig etablert eneboligbebyggelse i øst, vest og sør. I nord er det en vertikaldelt tomannsbolig, en barnehage (Bamsebo barnehage) og et bilverksted/karosseriverksted (Opstad auto AS) i underetasjen til Skogveien 6A. Ved nordøstre hjørne av området ligger det en sandlekeplass med adkomst fra Holmaveien. Omkringliggende boligbebyggelsen har for det meste 1-2 etasjer med varierende takform og underetasje (kjeller eller sokkel).

Sørvest for planområdet, i Vestlibakken, er det gjennomført en lignende fortetting, som denne planen legger opp til. I Vestlibakken 2 er det fortettet med fire hus med flatt tak. Det er også flere boliger i området med et moderne uttrykk og eksempler på bruk av pulttak.

Adkomst til planområdet er fra Figgjoveien via Skogveien. Skogveien har fartsgrense 30 km/t, og fortau nesten helt frem til Skoghaug.

Planområdet ligger mellom 600-700 meter fra torget på Ålgård. Innenfor en gangavstand på 10-15 minutter ligger flere matbutikker, Amfi Ålgård og barneskolen Bærland skole.

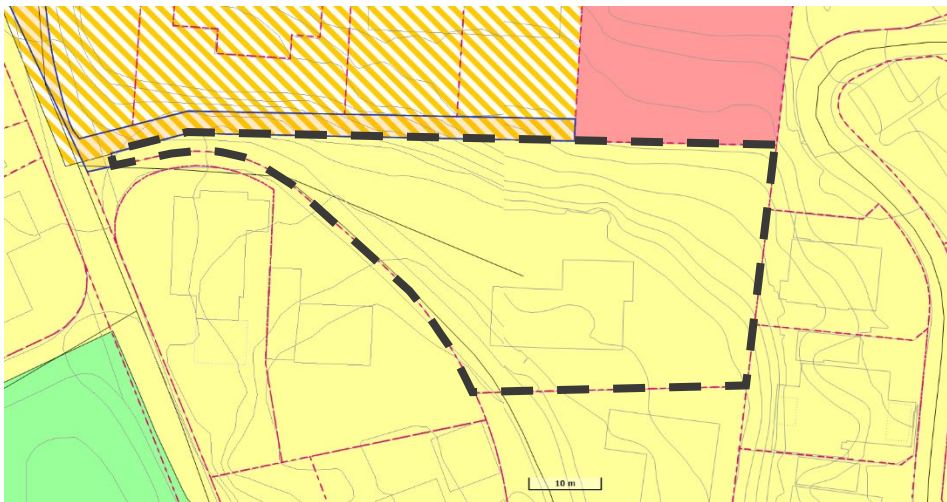
3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Ev. forholdet til overordna planer og føringer

- *Nasjonale retningslinjer*
- *Statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)*
- *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, vedtatt 20.10.2020). I regionalplanen er Ålgård definert som kommunesenter og et prioritert utviklingsområde. Retningslinjene er bl.a. utbygging «innenfra og ut» i tettstedene, med fortetting og transformasjon i sentrumsnære områdertbygging, og en tomteutnyttelse på 70-200 %BRA (s. 63). Minste felles uteoppholdsareal, MFUA, er 30 m² pr. boenhet på terreng (s. 66).*
- *Boligplan 2019-2023, Gjesdal kommune vedtatt 16.09.2019. Fortetting er en ønsket utvikling, som må ivareta hensynet til naboer og eksisterende bebyggelse, og som kan tilføre nye og gode kvaliteter til området.*

Forholdet til kommuneplan

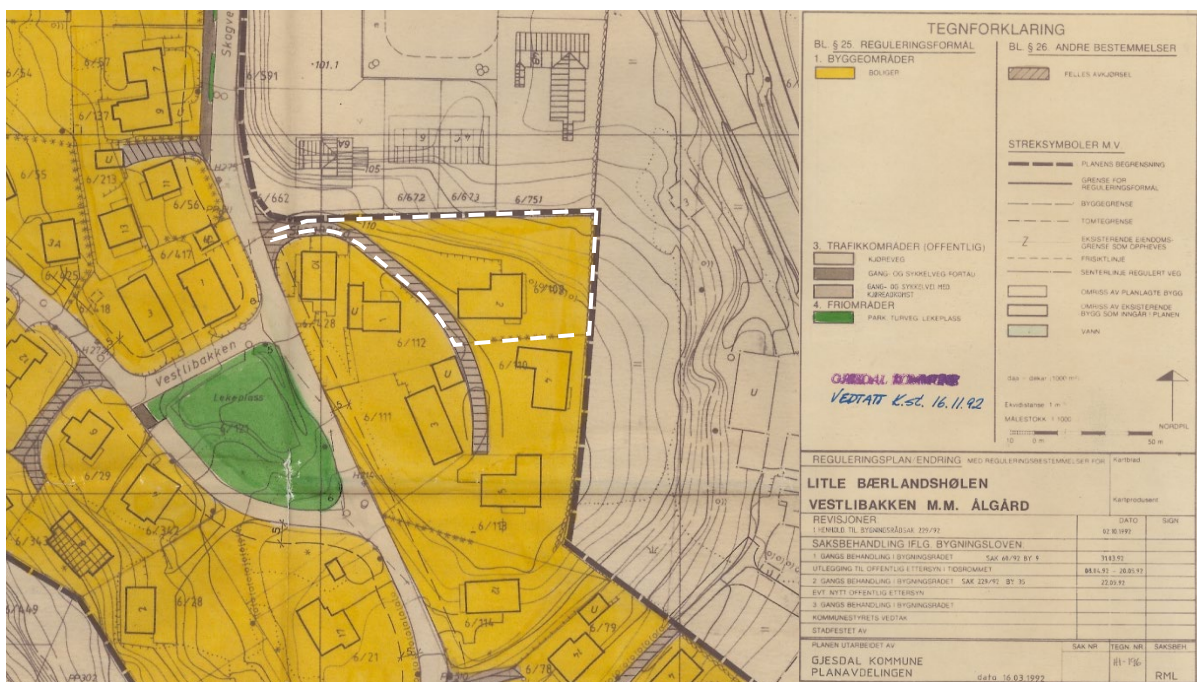
Kommuneplan for Gjesdal 2019-2030, vedtatt 17.06.2019, er gjeldende for planområdet. Det foreslåtte planområdet er regulert til nåværende boligbebyggelse. For boligområder er det krav om 1 biloppstillingsplass/boenhet for boenheter med bruksareal under 80 m². For boenheter over 80 m² er kravet 1,5 biloppstillingsplasser/boenhet. Parkeringen skal etableres på egen grunn, eller i felles parkeringsanlegg. Mellom ca. 500 m til ca. 1000 m i luftlinje fra torget, skal det tilrettelegges for en tetthet på minimum 3 boenheter/daa. Hver boenhet skal ha minst 6 m² privat uteoppholdsareal og minst 50 m² felles uteoppholdsareal.



Utsnitt kommunedelplan med stiplet linje som viser forslag til plangrense

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Reguleringsplanen for Litle Bærlandshølen, Vestlibakken m. m. på Ålgård, PlanID 19920001, som tredde i kraft 16.11.1992 er gjeldende regulering for planområdet. I gjeldende plan er planområdet regulert til frittliggende småhusbebyggelse og felles avkjørsel.



Utsnitt reguleringskart med stiplet linje som viser forslag til plangrense



Utsnitt fra kommunalt grunnkart med gjeldende regulering og forslag til plangrense

I gjeldende reguleringsbestemmelser kan boligene oppføres i en etasje med loft, med mulighet for underetasje der terrenget ligger til rette for det. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel 27°-42°, og innvendig takhøyde (overkant gulv til underkant sperr i møne) skal ikke overstige 3,5 m. Garasjer tillates oppført i nabogrense. Garasjer parallelt med veien kan den plasseres i en avstand på minst 1 m. fra veikant. Er garasjen vinkelrett på veien skal avstanden være minst 5 m. BYA er satt til 30% av tomtens areal.

Tilgrensende planer:

Del av Opstad v/Skogveien, Ålgård, planID 19820006, vedtatt 27.02.1989

Vassvåg-eiendommen, Gnr 6, bnr. 6 (bebyggelsesplan), planID 19960007, vedtatt 17.10.1995

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det er igangsatt planarbeid med Skogveien 2A, planID 201902, som ligger nord for planområdet langs Figgjoveien. Her planlegges det 11 leiligheter fordelt på to etasjer, med tilhørende garasjeanlegg og uteoppholdsareal.

Vi er ikke kjent med eventuelt annet pågående planarbeid i området.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Forslagsstiller ønsker å fortette tomten Skoghaug 2 med 5 eneboliger, der det i dag er en enebolig med garasje. Tiltaket vil medføre at eneboligen blir revet.

Det er tenkt oppført 5 eneboliger med garasje/carport. Boligene tenkes oppført i en etasje med underetasje. Dette for å ta opp høydeforskjellen på tomten, og samtidig ikke bli for dominerende i forhold til omkringliggende bebyggelse. Bolig 1, 2 og 3 får adkomst i 1.etasje. Bolig 4 og 5 planlegges med inngang i underetasje. Boligene planlegges med en variasjon i utforming, samtidig som de skal ha samme formspråk.



Skisseillustrasjon

Boligene planlegges med en variasjon av 3 og 4 soverom, og bruksareal, BRA, på mellom 130 og 170 m². Bebyggelsen i skisseillustrasjonen har en utnyttelsesgrad på omtrent 36 %BYA for tomten sett under ett, som er noe mer enn det som er satt i gjeldende regulering.

Bolig 2, 3, 4 og 5 er tenkt med takterrasse med utgang fra 1.etasje. Bolig 1 er tenkt med uteareal på terreng. Ut fra tomtens utforming og terreng vil bolig 1, 4 og 5 få uteareal mot sør, mens det for bolig 2 og 3 blir uteoppholdsareal mot nord, øst og vest.

Eksisterende felles adkomstvei til boligene i Skoghaug tenkes videreført slik den er i dag. Adkomst inn til de nye boligene er tenkt der eksisterende bolig har innkjøring i dag.

Vest for planområdet og Skogveien ligger det et område regulert til annet friområde, hvor det er en opparbeidet lekeplass. Etter dialog mellom forslagsstiller og kommunen er det avklart at denne lekeplassen kan dekke kravet til sandlekeplass for planområdet.

Forslagsstiller har vært i kontakt med Sig Halvorsen og Lyse i forbindelse med tilkobling til VA og strøm. Det opplyses at planlagt bebyggelse vil kunne koble seg på eksisterende anlegg uten at det kreves utbedring av eksisterende infrastruktur.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

– *Hvordan forholder prosjektet seg til analysen av området/nærområdet?*

Den nye bebyggelsen planlegges slik at den ligger inn i terrenget. Boligene ligger forskjøvet slik at de får god utsikt. Boligene planlegges med differensiert utforming som avhenger av plasseringen på tomten. Det legges opp til pulttak på boligene, som skiller seg ut fra

takformen til husene i umiddelbar nærhet, men det er eksempler i området på andre takformer enn saltak. Saltak på de nye boligene vil også redusere sol- og siktforhold til omkringliggende boliger.

– *Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?*

En fortetting med fire flere boliger vil gi økt trafikk i krysset mellom Skoghaug og Skogvei. I dag er det fem boliger med Skoghaug som adkomstvei. Med bebyggelsen planen legger opp til vil dette øke til 9 boliger. Krysset er oversiktlig i begge retninger, og biltrafikken fra planområdet vil svinge til høyre i krysset, mot Figgjoveien, da de andre veiene i området er blindveier/stengt med sluser.

Prosjektet medfører at den eksisterende bebyggelsen i øst og nord får bebyggelse tetter på en det som er dagens situasjon, og det vil måtte bli murer mot naboene også i fremtiden. Slik boligene planlegges vil de ikke virke for dominerende i forhold til eksisterende bebyggelse som ligger lavere i terrenget, da de skal ligge inn i terrenget og første etasjen skal være inntrukket for å gi plass til takterrasse.

- *Nevn aktuelle utredningstema selv om planen ikke utløser kravet til konsekvensutredning.*
- Sol- og skyggeforhold for eksisterende og ny bebyggelse
 - Støy

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Følgende bør minimum kommenteres:

- *Ras og flom:* Området ligger i et skrått terreng, med liten fare for ras.
- *Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp:* Bilverkstedet som ligger nordvest for planområdet kan utgjøre en viss risiko.
- *Trafikksikkerhet:* Planen legger opp til 5 boliger, 4 mer enn det er i dag. Dette vil gi økt trafikk i krysset Skoghaug/Skogveien. Skogveien har fartsgrense 30 km/t og krysset med skoghaug og Skogveien er oversiktlig med god frisikt. Det er registrert tre trafikkulykker i krysset Skogveien og Fv 4424 Figgjoveien. Utfallet fra disse har vært lettere personskader. I dette krysset er det også laget fotgjengerundergang, slik at det er svært trygg adkomst til bussholdeplass, og turvei langs Figgjoelva.
- *Forurensning (støy og luft):* Ifølge Temakart Rogaland ligger planområdet innenfor gul støysone fra Figgjoveien i kartlagte «støykartlegging veg etter T-1442». I strategisk støykart L_{den} WMS ligger planområdet innenfor støyområdet 55-59 dB. I strategisk støykart L_{night} WMS ligger deler av planområdet innenfor støysone 50-54 dB. I planlegging av boligene og uteareal må det tas hensyn til støyforurensning.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Etter § 6 krever ikke planen konsekvensutredning da planen er i samsvar med arealformålet i overordnede planer. Ifølge kommuneplanen skal planområdet ha en tetthet på minst 3 boliger/daa. Planforslaget legger opp til en tetthet på 2,7 boliger/daa. Vi går ut fra at kommunen og fylket er med på at dette er en bærekraftig utnyttelse av planområdet, tatt tomtas form og terreng i betraktning.

Planforslaget vurderes til å ikke bli omfattet av § 8, da planforslaget anslås til ikke vil få vesentlig virkning for miljø eller samfunn og ikke omfatter tiltak oppført i vedlegg II: *Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere.*

Med begrunnelse i hvordan planforslaget forholder seg til kriteriene i §6 og §8 i forskrift om konsekvensutredningen, og at det i liten grad endrer dagens formål og situasjon, mener vi det er unødvendig å gjennomføre konsekvensutredning for dette planforslaget.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Forslagstiller har vært i tidlig dialog med kommunen i forbindelse med utarbeidelse av skissebebyggelse, og skissene er bearbeidet etter innspill fra kommunen. Utover naboer og barnehagen som ligger nord for planområdet anser vi at det ikke er vesentlige interesser som berøres av planforslaget. Naboer vil bli varslet i henhold til plan- og bygningsloven, og det legges opp til en prosess hvor naboer og andre interessenter får mulighet for medvirkning gjennom offentlig ettersyn av planforslaget. I tillegg til naboer varsles offentlig instanser og eventuelle beboerforeninger/vell-lag. Hvem som skal varsles vil komme frem av liste tilsendt fra Gjesdal kommune.

Vedlegg