
Arkivsak-dok. 21/01491-42
Saksbehandler Herbjørn Gilje

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	16.03.2023	13/23
Kommunestyret	27.03.2023	10/23

Saksframlegg

2. gangsbehandling for detaljregulering av Skogsvingen 2, planid 202103

Forslag til vedtak:

Detaljregulering for Skogsvingen 2, planid 202103, vedtas, jf. kart dat. 27.02.2023 og til bestemmelser dat. 28.02.2023.

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

Bakgrunn for saken:

Forslag til detaljregulering var oppe til behandling i formannskapet i møte den 01.12.2022, i sak 54/22.

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

Saksopplysninger

Planforslaget

Detaljreguleringen for Skogsvingen 2 er mottatt fra Prosjektil Areal AS som har sendt den til kommunen pva. utbyggerne Skogveien 2 AS.

Hensikten med reguleringsplanen

Skogveien 2 AS ønsker å legge til rette for oppføring av ny kombinert bebyggelse for forretning og bolig. Den eksisterende butikken i Skogsvingen 2 og boligen i Tyrisingen 3 foreslås revet. I mottatt planforslag er det lagt opp til ny nærbutikk på inntil 1250 m² 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.

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

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanen har krav om en tetthet på minimum 2-3 boenheter pr. dekar i dette området som er ca. 1200 m fra torget på Ålgård. Det legges til rette for en høyere tetthet enn det kommuneplanen krever.

Kommuneplanen stiller krav om minimum 6 m² privat uteoppholdsareal og minst 50 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. 50% av utearealene skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00. Kravet oppfylles i planforslaget.

Krav til bilparkering for boenhetene oppfylles også i planforslaget, mens parkeringsdekningen for næringsdelen/butikk overskrider maksimumskravene i kommuneplanen med ca. 5-6 plasser (maksimumskravene er 0,5 – 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal).

I retningslinjer for regulering av grønnstruktur er utgangspunktet at sandlekeplass bør etableres ved oppføring av flere enn 3 nye boenheter, og med maks gangavstand på 50 meter. I nytt planforslag er plasseringen av lekeplassen vist på kartet.

1. gangsbehandling

Formannskapet vedtok i møte den 01.12.2022 at reguleringsplanen kunne utlegges til offentlig ettersyn etter noen mindre justeringer i planmaterialet. Formannskaps sak 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 \(01.12.2022\) \(360online.com\)](#)

Endringer etter offentlig ettersyn

Kartmessige endringer (bakgrunn for endringer vises i parentes):

- Lekeplass reguleres med eget formål, og samles på nordsiden av tilliggende gang- og sykkelveg (faglig råd fra Statsforvalteren)
- Linjeføring for gang og sykkelveg o_GS1 er justert slik at hele lekeplassen samles på vestsiden av o_GS1, og det er lagt inn sluse på gang- og sykkelveien som fartsreducerende tiltak (merknad fra Rogaland Fylkeskommune)
- Det er gjort mindre justeringer i plankartet knyttet til fylkesvegnettet (merknad fra Rogaland Fylkeskommune)
- O_GG2 ny forbindelse mellom o_GS2 og f_GT2. (merknad fra Rogaland fylkeskommune)

Endringer av bestemmelsene:

- Antall sykkelparkeringsplasser for næringsdelen er økt for å være i tråd med krav i regionalplanen (faglig råd fra Rogaland fylkeskommune)
- Presisering i bestemmelse om støy iht. anbefaling i støyrapport (faglig råd fra Statsforvalteren)
- Tydeliggjøring av bestemmelse om krav til solfylt areal (merknad fra Kommuneoverlegen)
- Krav om at varelevering skal foregå på dagtid tas inn i bestemmelsene (merknad fra Kommuneoverlegen)
- Innenfor o_AVG14 tillates det anlagt én gangforbindelse fra f_GT2 til o_GS2. Redusert fra 3 stk. (Innspill fra Rogaland fylkeskommune – delvis imøtekommet)
- Ny rekkefølgebestemmelse om tekniske planer langs fylkesvei (merknad fra Rogaland fylkeskommune)

Endringer er i planbeskrivelsen:

- Det er lagt til et nytt kapittel om mobilitet – kap. 6.6., som beskriver turproduksjon og gjør en vurdering av valgt parkeringsdekning for bil (faglig råd fra Rogaland fylkeskommune)

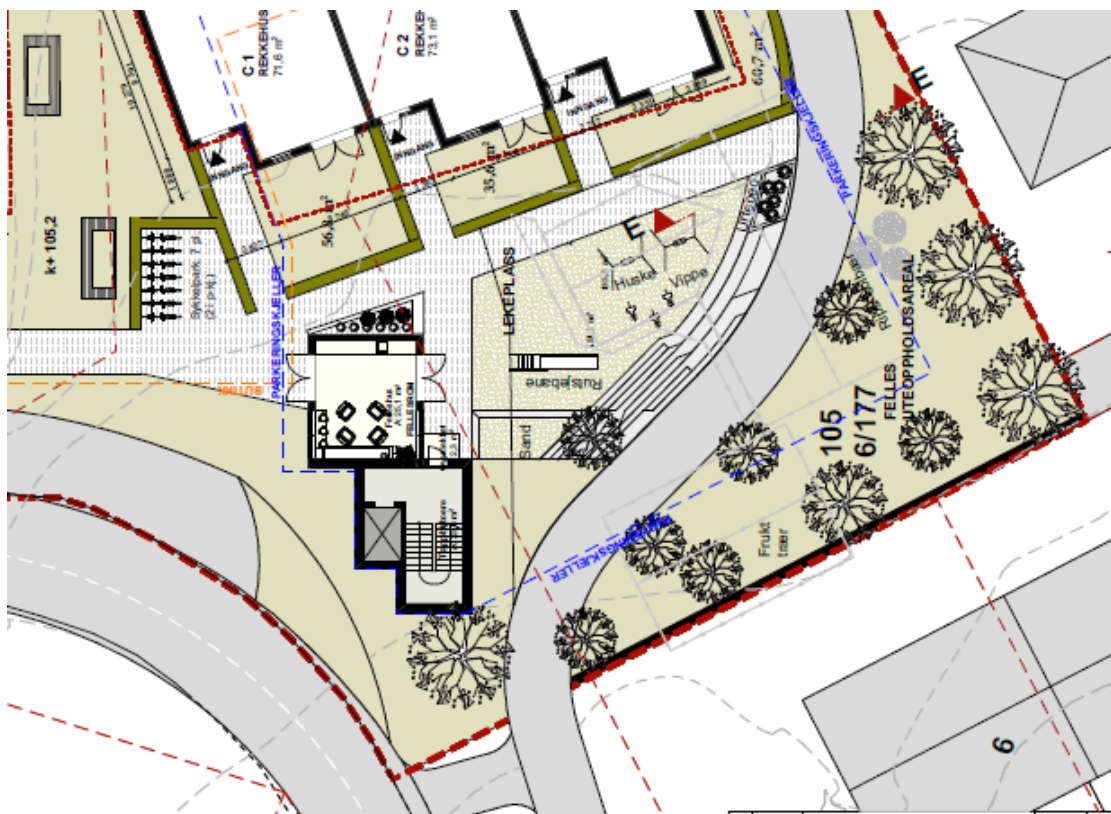
Høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentarer

Reguleringsplanen ble annonsert i Gjesdalbuen, utlagt på kommunens hjemmeside og i brev av 13.12.2022 sendt til berørte grunneiere, naboer og offentlige høringsinstanser. Frist for innspill ble satt til 27.01.2023. Lenke til høringsdokumenter: [Offentlig ettersyn: Detaljregulering for Skogsvingen 2, planid 202103 - Gjesdal kommune](#)

Det er mottatt 7 uttalelser, fra Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren, Statens vegvesen, Kommuneoverlegen, LNett AS, Askild og Ellen Marie Malmin og Kjetil Oftedal.

Plankonsulenten har referert og kommentert innspillene i eget skriv som er vedlagt denne saken.

Innspill og faglige råd fra Rogaland fylkeskommune, Kommuneoverlegen og Statsforvalteren omhandler støy, uteoppholdsarealer, lekeplass og trafikksikkerhet. Etter kommunedirektørens vurdering er råd og innspill i hovedsak imøtekommet i planforslaget som nå skal sluttbehandles. Rogaland fylkeskommunes innspill om å slette bestemmelse (pkt 3.2.4) der det tillates å etablere 3 stk gangadkomster mellom gatetunet på østsida av butikk (f_GT2) og gang- og sykkelveien langs Figgjoveien (o_GS2) er bare delvis imøtekommet. Kommunedirektøren kommenterer ikke uttalelsene fra offentlige høringsinstanser ytterligere. Det vises til plankonsulentens merknadsoppsummering med kommentarer og til planbeskrivelsen.



Lekeplassen er plassert på nordside av gang- og sykkelvei mellom Skogsvingen og Figgjoveien

Innspill fra naboer:

Askild og Ellen Marie Malmin:

Malmin frykter i sitt innspill at utbygging gir økt trafikkbelastning, flere tunge kjøretøy, liten parkeringsdekning, ulovlig parkering, lysforurensning fra butikk og søndagsåpen butikk.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren forstår at noen naboer er bekymret med tanke på økt trafikkbelastning på grunn av den planlagte utbyggingen. Samtidig ligger planområdet svært gunstig plassert med tanke på fortetting og etablering av butikk. Planområdet ligger inntil hovedfartsåren Figgjoveien som også er kollektivtrasè. Vi må heller ikke glemme det har vært butikk i Skogsvingen i mange år, helt fram til ca. år 2020. Oppgradering av gang- og sykkelveien, ny avkjørsel og fortau inn fra Granliveien til avkjørselen, legger forholdene godt til rette for etablering av ny butikk og nye boenheter. All biltrafikk inn til rekkehus og leilighetsbygg vil bli ledet inn via parkeringsplassen til butikken. Det vil ikke bli økt trafikk videre oppover i Skogsvingen.

Overordnede myndigheter ønsker gjennom restriktive parkeringsbestemmelser å begrense bilbruken og heller stimulere til økt bruk av kollektivtransport og sykkel. En ulempe med denne typen politikk er at parkeringsdekningen kan bli noe lav. Kommunedirektøren finner derimot ikke noen gode grunner for å avvike fra parkeringsbestemmelsene i kommune- og regionalplan for boenhetene. Forholdene ligger godt til rette for at beboere skal kunne bruke kollektivtransport.

Kjetil Oftedal:

Oftedal skriver i sitt innspill at de planlagte byggene blir for høye, og at han frykter at dette vil skape presedens for eventuell videre utbygging av Opstad. Oftedal mener også at det vil være mer hensiktsmessig å oppgradere lekeplassen mellom Kongleveien og Furuveien, i stedet for å bygge en liten lekeplass på siden av en trafikkert, bratt og mye brukt gang- og sykkelvei.

Kommunedirektørens kommentarer:

Oftedal frykter presedensvirkningene planforslaget kan gi. Kommunedirektørens kommentar til dette er at de nye bestemmelsene bare vil gjelde innenfor avgrensningen på nytt plankart. Den gamle reguleringsplanen er fortsatt gjeldende for resten av Skogsvingen og området rundt.

Planforslaget samsvarer med retningslinjer for etablering av lekeplasser.

Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelse til reguleringsplanen. 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

Det er etter offentlig ettersyn mottatt nye oppdaterte plandokumenter. Faglige råd og de aller fleste innspill er imøtekommet i planforslaget som nå behandles. Endringene er ikke, etter kommunedirektørens vurdering, av et slikt omfang at planen må legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren mener det er positivt at det legges opp til en effektiv arealutnyttelse på en eiendom såpass nært sentrum og nær kollektivakser. Det er naturlig at dette området har en større utnyttelse med flere boenheter enn det kommuneplanen krever.

Det er foreslått en parkeringsdekning for næringsarealet som overskrider bestemmelsene i kommune- og regionalplanen. Det ble ved førstegangsbehandling argumentert for at en matvarebutikk vil ha behov for flere parkeringsplasser enn en normal næringseiendom, spesielt i en rushperiode på ettermiddagene. I oppdatert planbeskrivelse, kapittel 6.6, har plankonsulenten utarbeidet en enkel mobilitetsplan som viser en god begrunnelse for den noe høyere parkeringsdekningen for butikken.

Alle andre vesentlige krav i kommuneplanen om for eksempel uteoppholdsarealer, solforhold, støy og overvannshåndtering er så langt kommunedirektøren kan se, imøtekommet i planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen vedtas slik den foreligger.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 24.02.2023

Pål Larsson
kommunedirektør

Årstein Skjæveland
kommunalsjef kultur og samfunn

Vedlegg:

Planforslag Skogsvingen_27.02.2023
Bestemmelser 28.02.2023
Planbeskrivelse 28.02.23
Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn
A10-1 Situasjonsplan
Illustrasjonsmateriale