

---

Arkivsak-dok.	21/02938-18
Saksbehandler	Herbjørn Gilje

---

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	26.01.2023	3/23

---

## Saksframlegg

### **Vestlibakken 16, gnr. 6, bnr. 34, endring av reguleringsplan for Litle Bærlandshølen, Vestlibakken mm, Ålgård, planid 19920001**

#### **Forslag til vedtak:**

Reguleringsplan for Litle Bærlandshølen, Vestlibakken mm, Ålgård, planid 19920001, godkjennes endret for Vestlibakken 16, gnr. 6, bnr. 34. Endringen godkjennes i tråd med kart og bestemmelser dat. 05.01.2023.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

#### **Bakgrunn for saken:**

Det er søkt om endring av reguleringsplanen for eiendommen i Vestlibakken 16, gnr. 6, bnr. 34, innenfor reguleringsplan for Litle Bærlandshølen, Vestlibakken mm, Ålgård, planid 19920001. Reguleringsendringen legger til rette for foretting ved oppføring av to ekstra eneboliger på eiendommen.

#### **Saksopplysninger**

Søknad om reguleringsendring ble mottatt fra TM Byggtek AS den 31.10.2022, pva. utbygger Skårland Bolig AS.

Det er innsendt følgende dokumenter som er oppdatert og revidert 05.01.2023 etter høring av planendringen; plankart, bestemmelser, rapport/planbeskrivelse, illustrasjoner, soldiagram og kommentarer til innspill.

Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for foretting av Vestlibakken 16.

De vesentligste endringene i forhold til den gjeldende reguleringsplanen er disse:

- Det tillates to ekstra boliger i tillegg til den eksisterende
- Tillatt antall etasjer endres fra 1 etasje med loft til 2 etasjer. Maks byggehøyde er påført plankartet.
- Tillatt bebygd areal (BYA) endres fra 30% til 40%.



Illustrasjonsplan/situasjonskart

De nye tomtene vil bli mellom 400 m<sup>2</sup> og 430 m<sup>2</sup>, inkludert tomte til den eksisterende boligen.

Endringene er nærmere beskrevet i den vedlagte rapporten, og det er lagt til en ny §7 i bestemmelsene som kun gjelder BKS, gnr. 6, bnr. 34, Vestlibakken 16.

Etter at planforslaget var på høring er plankartet endret ved at det er tegnet inn interne byggegrenser og byggegrense 4 m fra nabogrensa i vest. Reguleringsbestemmelsene er oppdatert i nytt format og iht krav i overordna planer. Endringene har ingen betydning for naboer og det er ikke nødvendig med ny høring.

### Høringsinnspill med kommunedirektørens kommentar

Søknaden om endring av reguleringsplanen ble sendt på høring i brev av 02.11.2022 til offentlige høringsinstanser, naboer, gjenboere og Opstad velforening. Fristen for innspill var satt til 24.11.2022.

Det er mottatt uttalelse/innspill fra; Dag og Eilen Hofseth i Vestlibakken 5, Kari Kydland Ravndal i Bekkefaret 4, Ranveig og Tor Erik Engum i Vestlibakken 18A, Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren i Rogaland, LNett AS og Statens vegvesen. Innspillene er referert og kommentert under og av forslagsstiller i eget brev som er vedlagt saken. Alle innspillene er vedlagt saken. Se kart lengre nede i saken som viser adresser.

Dag og Eilen Hofseth, Vestlibakken 5, mener at de planlagte boligene blir for dominerende og store i forhold til omgivelsene. Videre skriver de at arkitekturen ikke passer sammen med eksisterende bebyggelse i Vestlibakken. Hofseth er positiv til fortetting, men mener det bør være mulig å planlegge boliger som passer bedre sammen med de opprinnelige boligene i området. Det vises til gode eksempler på fortetting i Vestlibakken 7A, 9A og 11A.

Kari Kydland Ravndal, Bekkefaret 4, frykter også at de planlagte boligene blir for store. Hun vil miste utsikt og få innsyn fra den ene av de nye boligene. Det vises til at nabo i vest og den eksisterende boligen i Vestlibakken 16 vil miste sol som følge at fortettingen. Ravndal er positiv til fortetting, men forventer at det settes noen begrensninger for utbyggere. Hun mener at utbyggerne prioriteres og at hensyn til naboer settes i andre rekke.

Ranveig og Tor Erik Engum, Vestlibakken 18A, har samme oppfatning som Ravndal og Hofseth. Som følge av utbyggingen, vil de miste sol på uteområdet store deler av formiddagen. De vil i tillegg få innsyn fra de nye naboene. Engum er positiv til fortetting, men forventer som Ravndal at det settes noen begrensninger for utbyggere. Engum foreslår å redusere maks BYA til 30% som i gjeldende plan og at det nye huset som vil få adkomst fra Bekkefaret, flyttes mot sørøst til motsatt ende av tomt. Flyttingen vil bety mindre innsyn og føre til at den eksisterende boligen og Vestlibakken 18A vil få mer sol.

*Kommunedirektørens kommentarer til innspill fra naboer:*

*Kommunedirektøren har forståelse for at noen naboer kan være misfornøyde med boligene det legges til rette for i Vestlibakken 16. Enkelte naboer vil miste noe utsikt, andre vil få økt innsyn og miste sol på deler av dagen. Dessverre er dette noen av konsekvensene noen må leve med som følge av at vi ønsker fortetting. I den vedlagte sol- og skyggeanalysen ser vi at ingen av naboene vil miste sol ved vårjevndøgn kl 15:00. Sol på uteoppholdsarealer på dette tidspunktet er et gitt kvalitetskrav som må oppfylles iht. bestemmelser i kommune- og regionalplan. Som det skisseres lenger nede under vurderinger, er det vanskelig å sette begrensninger på nye bygg som vil kunne bevare utsikt for boligene i sør. Flytting av bolig C mot øst, som Engum foreslår, vil føre til at bolig B mister all sol på uteområdet. Hofseth viser til gode fortettingsprosjekter i Vestlibakken 7, 9 og 11. Kommunedirektøren er enig med Hofseth at disse boligene er fint tilpasset nabobebyggelsen, men vi ser samtidig at mange av boligene som er bygget i området tidligere, arkitekturmessig er tilpasset tiden de ble oppført.*

Rogaland fylkeskommune skriver i sitt innspill at privat uteoppholdsareal bør økes til minst 30 m<sup>2</sup> og at 50% av utearealet har sol ved vårjevndøgn kl. 15:00, og at kvalitetskravet bør innarbeides i de nye bestemmelsene. Det vises til bestemmelser fra Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Kommunedirektørens kommentar:

I oppdatert forslag til bestemmelser for planområdet som endres (BKS) er overordna krav til uteoppholdsareal og solforhold ivaretatt.

Statsforvalteren i Rogaland har ingen merknader til planendringen.

LNett AS har ingen merknader til planendringen utover at eksisterende infrastruktur må ivaretas

Statens vegvesen foreslår at fullstendige siktsoner innarbeides i plankart.

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Siktsoner for private avkjørsler er ikke innarbeidet i plankartet. Det er tegnet inn siktsoner for det sørligste krysset i situasjonskartet. Siktlinjene her kommer ikke i berøring med planområdet. Frisiktzone i det mest trafikkerte krysset, Vestlibakken – Bekkefaret, er tegnet inn i plankart.*

## Vurdering

### Tetthet

Det legges i planforslaget opp til en tetthet på 2,4 boliger per daa. Dette er under kravet på 3 boliger per daa, gitt i kommuneplanens bestemmelser §2.2.4. Siden området er et utpreget område for eneboliger mener kommunedirektøren at den foreslåtte tettheten er fornuftig.

### Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal (BYA) økes i de nye bestemmelsene fra 30% til 40%. Naboene mener den gjeldende utnyttelsen er høy nok. Kommunedirektøren vil påpeke at en naturlig konsekvens av fortetting, er at tomtene blir mindre og at utnyttelsesgraden på den enkelte tomt dermed øker. Tillatt BYA på 40% er ikke en spesielt høy utnyttelse i dagens målestokk og er i tråd med

de generelle bestemmelsene i kommuneplanen §3.2.1, for boligbebyggelse uten reguleringsplan.

#### Uteoppholdsarealer

Sol- og skyggeanalyse viser at alle nye boliger og eksisterende boliger vil få tilfredsstillende solforhold på utearealene ved vårjevndøgn kl. 15:00.

#### Lekeklass

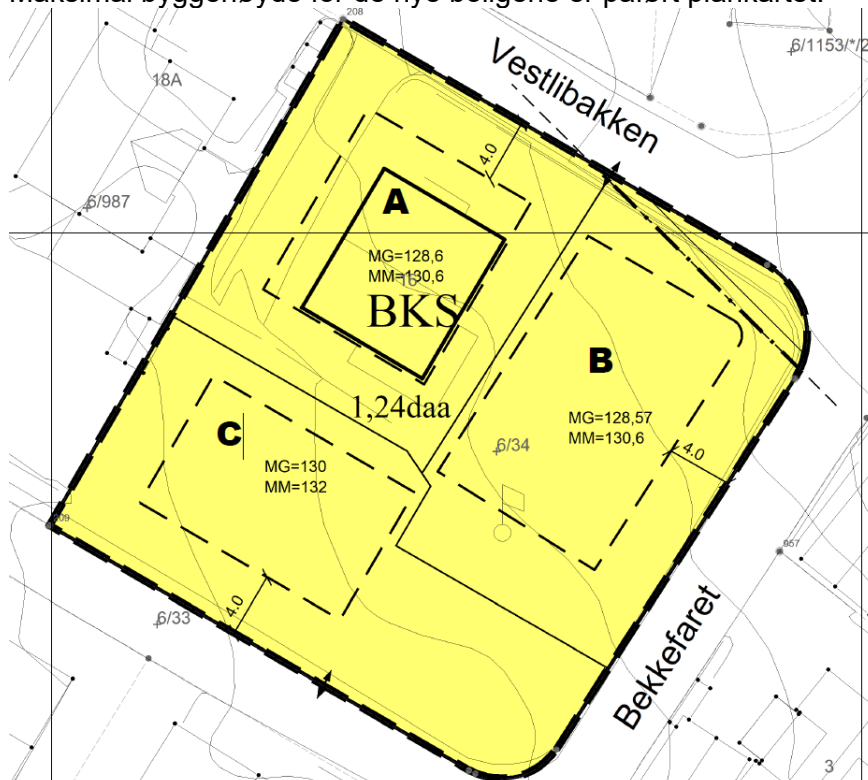
Krav om lekeklass utløses av 4 boenheter. Gjesdal kommunes retningslinjer for grønnstruktur slår fast at sandlekeklass i områder med eneboligbebyggelse skal ligge maks 100 meter i gangavstand fra bebyggelsen. Målt i luftlinje på kart er det ca. 80 m fra planområdet til nærmeste lekeklass som vi finner i krysset Skogveien-Vestliveien.

#### Trafikksikkerhet

Trafikkforholdene i Vestlibakken er ikke ideelle. Det er usikkert hvor mye mer trafikk denne veien tåler før det bygges fortau. Det må lages en overordna plan for fortetting i enkelte områder på Ålgård. Det aktuelle området bør inngå i en slik plan. Bygging av et sammenhengende fortau fra Skogveien må da vurderes.

#### Byggehøyder

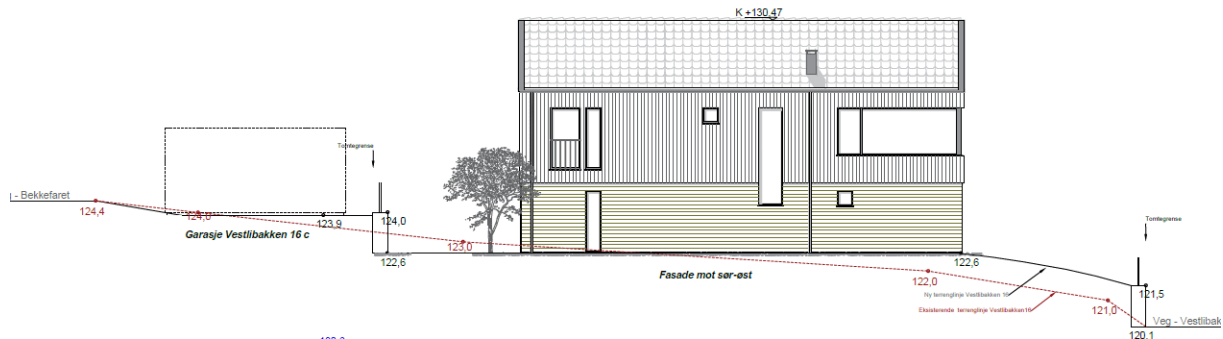
Maksimal byggehøyde for de nye boligene er påført plankartet.



Utsnitt av plankart som er påført byggehøyder, maks gesims (MG) og maks møne (MM)

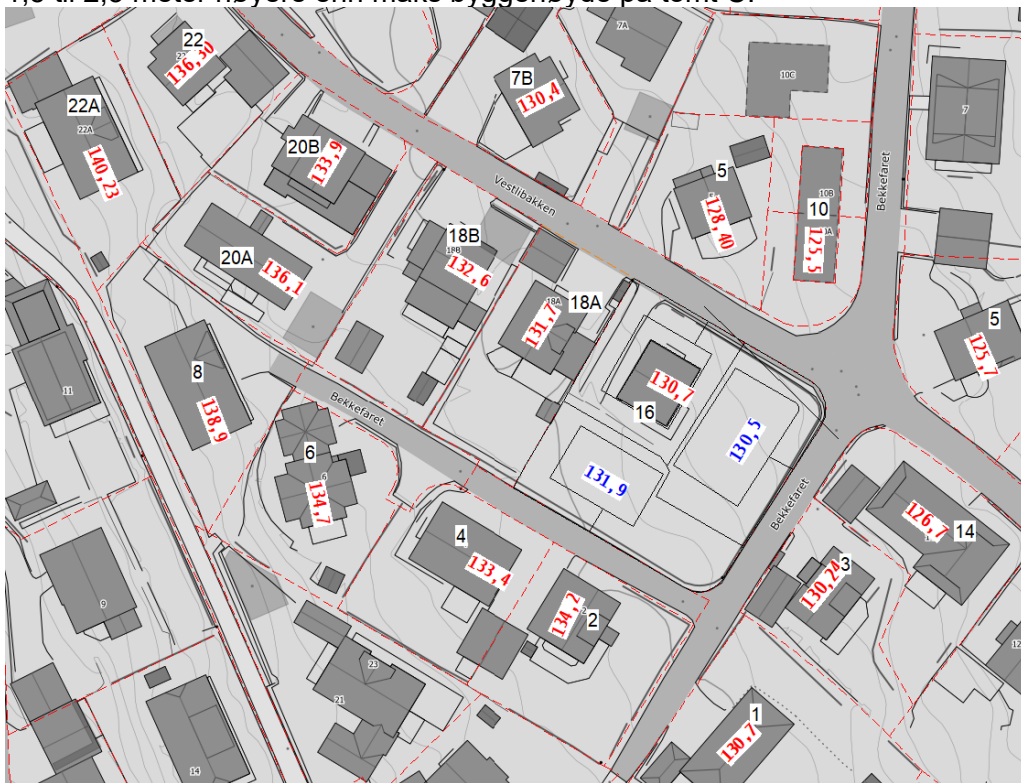
Den eksisterende boligen i Vestlibakken 16 har mønehøyde på kote 130,6. Dette betyr at mønet på planlagt bolig på tomt B vil være lik som for den eksisterende boligen og at mønet på planlagt bolig på tomt C vil bli 1,4 meter høyere enn eksisterende bolig. Illustrasjoner av de nye boligene viser at total byggehøyde vil bli på nivå med mange av de omkringliggende boligene i området. (Se tabell lenger ned i saken) Den slake takvinkelen på boligene det legges til rette for, gjør at den totale byggehøyden blir tilnærmet lik mange av de eksisterende boligene, som har brattere takvinkel og eventuelt også underetasje.

Planert terreng rundt bolig på tomt B er 1,5 m høyere enn veghøyde ved adkomsten fra Vestlibakken og 1 meter lavere en planert tomt C. Tomt C er tilpasset veghøyde ved adkomst fra Bekkefaret. Knyttet til terrenghelling og høyde på tilliggende veier virker høydeplasseringene fornuftig. Byggehøydene trappes ned i samme retning som terreng.



Fasadetegning med terrengsnitt for bolig B mot øst

Ser vi på høydeplasseringen i en større sammenheng, trappes mønehøydene gradvis nedover fra Vestlibakken 22, som vist på kartskisse under. Mønet på boligene i Bekkefaret 2 til 6 er fra 1,5 til 2,3 meter høyere enn maks byggehøyde på tomt C.



Kartutsnitt som viser mønehøyder for boliger i naboområdet til Vestlibakken 16

Veihøyde i krysset Vestlibakken – Bekkefaret er 119,7. Dette vil si at det fra nordside av planert uteområdet på tomt B og ned til vegkryss er 2,8 meter høydeforskjell.

Kommunedirektøren frykter at boligen, som kan plasseres inntil 4 meter fra veien, vil ruve for mye ved dette vegkrysset, selv om veien stiger bratt videre oppover Bekkefaret og Vestlibakken. For å dempe noe av høydevirkningen bør det vurderes å senke byggehøyden med 0,5 til 1 meter på tomt B. I så tilfelle bør bolig C senkes tilsvarende. Adkomst til bolig C fra Bekkefaret vil fortsatt kunne være tilfredsstillende ved å senke tomten 0,5 meter. Senkes den

mer, blir adkomsten noe bratt/krevende. En reduksjon av byggehøyde på boligene vil ikke ha noe å si for naboene med tanke på utsikt og medføre små endringer av sol-/skyggeforholdene.

Noen naboer protesterer mot at det i planforslaget legges til rette for oppføring av boliger med 2 fulle etasjer. Maks møne- og gesimshøyde, som er angitt i plankartet, låser byggehøyden. Etasjeantall og takvinkel er dermed ikke lenger førende for hvor høyt det kan bygges. I gjeldende bestemmelser er det tillatt oppføring av boliger med 1 etasje og loft, og om terrengforholdene gjør det mulig, tillates også underetasje. Begrepet loftsetasje er uklart, men de fleste boligene i området har 1 ½ etasje og noen har underetasje. I de generelle bestemmelsene til boligbebyggelse i kommuneplanen finner vi at boligbygg kan ha maksimal gesimshøyde 6 m og maksimal mønehøyde 8 m. De planlagte boliger ligger innenfor rammene.

Tabellen under viser mønehøyde målt fra terrengnivå på de eksisterende boligene. Dersom det tillates fortetting vil nok naboer uansett miste en del utsikt og tape en del sol, uavhengig av om nye bestemmelser blir tatt i bruk eller om gamle bestemmelser fortsatt blir gjeldende. Det er tidligere gitt dispensasjon fra bestemmelsene om byggehøyde og takvinkel på noen av eiendommene.

Adresse	Mønehøyde min	Mønehøyde maks
Tomt B	7,9	7,9
Tomt C	7,9	7,9
Vestlibakken 16	7	7,8
Vestlibakken 18 A	6,7	8,7
Vestlibakken 18 B	7,5	8,5
Vestlibakken 20 A	6,9	7,9
Vestlibakken 20 B	7,1	9,1
Vestlibakken 5	7,4	7,4
Vestlibakken 7 B	7,1	7,9
Bekkefaret 2	8,2	8,2

*Tabellen viser maksimum og minimum mønehøyde målt fra terrengnivå på to sider av bolig for et utvalg av boliger i Vestlibakken og Bekkefaret (Høydene er lest av i kartgrunnlag. Det tas forbehold om feil i grunnlaget)*

### Byggestil

Det legges til rette for bygging av boliger med en moderne arkitektur. Naboene mener byggestilen ikke passer inn blant de eksisterende husene i området. Kommunedirektøren er enig i at de nye byggene skiller seg ut sammenlignet med de opprinnelige husene i området, for eksempel i Vestlibakken 5, 7B, 9B 18B, 20A. Samtidig ser vi at det opp gjennom årene har blitt tillatt bygging av boliger og tilbygg som er tilpasset datidens arkitektur. Dette ser vi eksempler på i Vestlibakken 18A og 20B og i Bekkefaret 4 og 10, som alle har blitt oppført i ulike tidsepoker. Kommunedirektøren mener derfor vi ikke kan si det eksisterer en særegen arkitektur som må bevares i området.

### **Samlet vurdering**

Det er positivt at det tilrettelegges for fortetting av Vestlibakken 16 fordi fortetting sparer nedbygging av jord og bruk av allerede anlagte offentlige vei-, vann og avløpsanlegg. Kommunedirektøren forstår at utbyggingen vil føre til ulemper for naboer, men mener samtidig at ingen av ulempene er av en slik art at planforslaget bør avvises eller endres.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at forslag til endring av reguleringsplan for Litle Bærlandsholen, Vestlibakken mm, Ålgård, planid 19920001 godkjennes.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 09.01.2023

Pål Larson  
Kommunedirektør

Årstein Skjæveland  
Kommunalsjef

**Vedlegg:**

Plankart endring Vestlibakken 16  
Bestemmelser 05.01.2023  
Rapport - beskrivelse planendring 09.01.2023  
Illustrasjoner  
Høringsinnspill samlet  
Forslagstillers kommentarer til merknader  
Oversiktskart