

Referat fra oppstartmøte 26.04.19, detaljregulering for Skogveien 2 A, gnr. 6, bnr. 514, planid 201902

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

Eiendom/sted Gnr/bnr 6/514, Skogveien 2 A, 4330 Ålgård

Referent Gjesdal kommune v/Reidun Skjørestad

Møtedato 26.04.2019

Møtested Møterom 2, Storhuset, Rettedalen 1, Ålgård

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Arkitektkontoret Vest AS
	Kontaktperson	Åshild Slettebø
	E-post	Ashild.slettebo@arkvest.no
	Telefon	46940801
Forslagstiller	Firma	Gjesdal Bolig AS
	Kontaktperson	Helge Rein Østbø
	E-post	helgerein@gjesdalbolig.no
	Telefon	91180179
Hjemmelshaver	Navn	Lima Eiendom AS
	E-post / Telefon	talima@limaror.no , 91358940

Kommunens kontaktperson/saksbehandler

Reidun Solli Skjørestad, rss@gjesdal.kommune.no, 95933094

(Det er mulig at kommunen endrer saksbehandler)

Til stede på møtet 26.04.2019:

Arkitektkontoret vest AS, Thomas Gundersen

Gjesdal Bolig AS, Helge Rein Østbø

Gjesdal kommune, avdelingsleder arealbruk, Gerd Karin Espedal, barn og unges representant, Elizabeth Croft og Reidun S. Skjørestad, saksbehandler/arealplanlegger.

Innledende informasjon om planinitiativet

Gjesdal kommune hadde på forhånd mottatt planinitiativ fra Gjesdal Bolig AS dat. 29.03.2019 og fra Arkitektkontoret Vest AS dat. 16.04.2019, sist rev. 25.04.2019.

Thomas Gundersen gikk gjennom innsendt planinitiativ på møtet.

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

Hensikten med planen ble beskrevet til å legge til rette for ny boligbebyggelse i lavblokk i 2 etasjer, med opptil 12 leiligheter/boenheter.

Dette innebærer endret arealbruk i forhold til hovedformålet i den gjeldende reguleringsplanen som er forretning, kontor mv., men med mulighet for å innrede boliger. Tettheten økes mht. antall boenheter i forhold til byggene i nærområdet.

Det ble ikke nevnt forhold som er forhåndsavklart med andre berørt myndigheter.

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

Planavgrensning og lokalisering

- Beliggenhet: Kommunen påpekte at avstanden fra Skogveien 2 til «torget på Ålgård» ikke er 500 m, men heller minst 700 m.
- Avgrensning: Planområdet ble forutsatt å ta med gnr. 6, bnr. 514 og halvparten av tilstøtende vei/Skogveien slik at adkomst kan tegnes med nødvendig frisikt. Videre ble det anbefalt å ta med del av tilstøtende kommunal parkeringsplass for om mulig å tilrettelegge for felles renovasjon. (I etterkant av oppstartmøtet ser kommunen at den tilgrensende gang- og sykkelveien mot fylkesvegen ikke er regulert slik den er anlagt. Det er derfor ønskelig at gang- og sykkelveien tas med i planområdet).
- Kommunen har ikke fått forslag til planavgrensning, men det utarbeides kart dersom forslagsstiller ønsker det.

Beskrivelse av planområdet

- Dagens arealbruk
Bygget er godkjent til kontor (politiet har leid lokalet). Det står tomt i dag.
- Eiendomsforhold
Skogveien 2 A har gnr. 6, bnr. 514
- Tilstøtende arealbruk
De tilstøtende/nærliggende eiendommene benyttes til bolig og barnehage.

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

Forholdet til kommuneplan

Kommuneplanen er under rullering og revidert kommuneplan forventes å bli vedtatt 17. juni 2019. Kommunen signaliserte at nytt forslag til kommuneplan får redusert krav til bilparkering og økt krav til sykkelparkering som må løses i planen (§ 2.3).

Arealer fra ca. 500 m til ca. 100 m fra torget på Ålgård skal ha en tetthet på minimum 3 boenheter/daa. Det forutsetter at kommuneplanens krav til uteoppholdsareal, parkering mv. tilfredsstilles.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Kommunen opplyste at det var vurdert om hele den gjeldende reguleringsplanen, plan 19820006, bør endres, fordi arealbruken i liten grad er i tråd med reguleringsplanen. Området er i hovedsak boliger + barnehagen. Det ble ikke krevd å endre hele reguleringsplanen.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det pågår ikke annet planarbeid innenfor berørt område i dag.

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

Beskrivelse

Utbygger informerte om det har blitt oppført liknende leiligheter på Rossåsen og at disse ble solgt raskt. Boenhetene er tilrettelagt for nyetablerere og banken åpner for gunstig finansiering.

Det ble opplyst at kommuneplanen krav om tilgjengelige boenheter blir tilfredsstillt.

Det er beregnet at boder og overdekte parkeringsplasser skal lage buffer mot støy fra fylkesvegen i nord. Kommunen viste til krav om støyrapport og rekkefølgekrav for tiltak mot støy.

Kommunen minnet om at vegvesenet vil uttale seg om byggegrensa langs fylkesvegen, og at kommunen ikke vet hva som kan tillates på arealene mot fylkesvegen.

Skissene legger opp til at beboerne skal krysse adkomsten til parkeringsplassene for å komme til gang- og sykkelveien i nord. Kommunen bad om en vurdering på om dette er en trafiksikkerhetsmessig god løsning.

Kommunen poengterte at et prosjekt som dette med høy tetthet, må oppføres med høy kvalitet på bygg og uteoppholdsarealer. Det ble uttrykt ønske om tilpasning av bygget til eksisterende bebyggelse i området og at bygget som blir relativt langt, brytes opp noe estetisk sett.

Kommunen forutsetter at det tilrettelegges for sandlekeplass på egen eiendom og mulighet for oppgradering av den eksisterende lekeplassen ved Vestlibakken – Skogveien. Det foretas felles befaring der utbygger, barn- og unges representant og saksbehandler er til stede. Dette for vurdering av behovet for oppgradering av den eksisterende lekeplassen (jf. krav til kvartalslek).

Renovasjon plasseres på egen tomt eller det tilrettelegges for felles renovasjon for alle husene og barnehagen i området. Det må utarbeides renovasjonsteknisk plan.

Det ble stilt spørsmål ved om dagens tomtengrensener går inn på gang- og sykkelveien. Kommunen kan ikke se at 6/514 omfatter del av gang- og sykkelveien. Ved tvil om tomtengrensene kan kommunen anvisse disse i marka.

Kommunen mente om offentlige ledninger som går i den nordvestre delen av eiendommen. Det må tas hensyn til disse ledningene og ev. kummer, når området planlegges. Det må tilrettelegges for utendørs vannmåler.

Kommunen gav uttrykk for at antallet boenheter gjerne kan reduseres noe fra de planlagte 12 stk.

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

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Ingen spesielle kommentarer ut over arkitektonisk tilpasning til eksisterende bygg i området.

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

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

Kommunen forventer at flomvei og vann- og avløpsledninger er tilfredsstillende i området, og at det ikke kreves spesielle utredninger i den forbindelse.

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

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

Kommunen er enig med utbygger i at det ikke stilles krav til konsekvensutredning. Det åpnes for boligbebyggelse i den gjeldende reguleringsplanen, reguleringsplanen gjelder et begrenset område og tettheten er i tråd med kommuneplanen.

Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak etter §§ 6 eller 8 i konsekvensutredningsforskriften. Tiltaket vil ikke ha vesentlige virkninger på miljø og samfunn.

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

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Det ble ikke nevnt vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Det ble ikke nevnt noe spesielt her med unntak av at Statens vegvesen er vesentlig når det gjelder byggeavstand mv. mot fylkesvegen.

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Her følges vanlig planprosess i tråd med SMART-kommune sine maler og med dialog mellom partene for planen og kommunen.