

# Planbeskrivelse i tilknytning til Detaljereguleringsplan for Skoghaug 2, Ålgård

Gjesdal kommune

Plan id. 202102

Plan datert 16.08.2022

Revidert: 16.05.2023



## Innhold

1	Sammendrag .....	4
2	Bakgrunn .....	5
2.1	Utbyggingsavtale .....	5
3	Varsel om planoppstart.....	5
4	Om planområdet .....	6
4.1	Beliggenhet, avgrensning og bebyggelse .....	6
4.1.1	Planområdet omfatter eiendommene:.....	7
4.1.2	Dagens arealbruk og eierforhold .....	7
4.1.3	Tilstøtende arealbruk.....	7
4.2	Landskap .....	7
4.3	Trafikkforhold .....	8
4.4	Barns interesser.....	9
4.5	Sosial infrastruktur.....	10
4.6	Støyforhold.....	11
4.7	Kulturminner og kulturmiljø .....	11
4.8	Artsmangfold .....	11
4.9	Grunnforhold .....	11
4.10	Renovasjon og teknisk infrastruktur .....	12
5	Gjeldende planer .....	13
5.1	Overordnede planer .....	13
5.1.1	Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, vedtatt 20.10.20 .....	13
5.1.2	Kommuneplanen for Gjesdal kommune 2019-2030, vedtatt 17.06.2019 .....	13
5.2	Gjeldende reguleringsplaner .....	14
5.3	Tilgrensede planer .....	15
5.4	Temaplaner .....	15
6	Om planforslaget .....	16
6.1	Planlagt arealbruk.....	16
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....	16
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming .....	16

6.3.1	Bebyggelsens høyde .....	17
6.3.2	Grad av utnytting (veileder) Forskrift .....	18
6.3.3	Antall boliger.....	19
<b>6.4</b>	<b>Bomiljø / bokvalitet.....</b>	<b>19</b>
<b>6.5</b>	<b>Trafikkløsning og parkering.....</b>	<b>19</b>
6.5.1	Parkering.....	19
6.5.2	Kjøreatkomst .....	19
6.5.3	Utforming av veier .....	19
6.5.4	Tilgjengelighet for gående og syklende .....	20
6.5.5	Felles atkomstveier, eiendomsforhold .....	20
<b>6.6</b>	<b>Uteoppholdsareal og solforhold.....</b>	<b>20</b>
<b>6.7</b>	<b>Grøntområde og lekeplasser .....</b>	<b>20</b>
<b>6.8</b>	<b>Renovasjon, overvann og teknisk infrastruktur.....</b>	<b>21</b>
<b>6.9</b>	<b>Støy .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Konsekvenser av planforslaget.....</b>	<b>23</b>
7.1	Konsekvensutredning .....	23
7.2	Overordnede plan.....	23
7.3	Ivaretagelse av funksjonshemmedes interesser.....	23
7.4	Barn og unges interesser .....	23
7.5	Bebyggelse .....	24
7.6	Sol- og skygge forhold.....	26
7.7	Overvann/flomveier.....	28
7.8	Interessekonflikter.....	28
7.9	ROS-analyse.....	29
7.10	Alternative løsninger.....	29
7.11	Konklusjon.....	33
<b>8</b>	<b>Innspill etter oppstartvarsel .....</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Vedlegg.....</b>	<b>39</b>

## 1 Sammendrag

---

Mestergruppen Arkitekter vil på vegne av Nordbohus Sandnes AS detaljregulere Skoghaug 2, gnr./bnr. 6/109, samt deler av kjøreveien Skoghaug jf. Kommuneplan for Gjesdal kommune 2019 – 2030. Planforslaget omfatter 5 boenheter på tomten i form av eneboliger med tilhørende private hageareal. Detaljreguleringen har fått plan nr. 202102.

I dagens situasjon består tomten av en større enebolig med tilhørende gårdsrom og innkjørsel. Boligen skal rives for å tilrettelegge for en fortetting i området iht. overordnede planer.

Planen omfatter følgende formål:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Kjøreveg (SKV)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Parkering (SPA)
- Frisikt (Hensynssone H140)

I hovedtrekk omfatter planen 5 eneboliger, med tilhørende privat uteoppholdsareal. Parkering for boenhetene er planlagt i private garasjer/carporter i tilknytning til hver bolig, som har atkomst fra Skoghaug. Gjesteparkering og renovasjon er lokalisert på vestsiden av tomten.

Eneboligene er planlagt oppført i 2 etasjer, der underetasjen vil være bygget inn i terrenget med åpen fasade mot nord. Planen omfatter en utnyttelsesgrad på maksimalt 60% BYA innenfor formålet boligbebyggelse.

## 2 Bakgrunn

Bakgrunn for detaljreguleringen er overordnet ønske om fortetting i området med tanke på tomtens nærhet til sentrumstorget på Ålgård. Eksisterende reguleringsplan er datert fra 1992, og legger ikke opp til en fremtidsrettet utnyttelse for området. Det er vurdert at eksisterende regulering er utdatert, og det ønskes i denne forbindelse en ny detaljregulering for å tilrettelegge en fortetting innenfor foreslått planområdet.

### 2.1 Utbyggingsavtale

I oppstartsmøtet, datert 17.02.2021, konkluderte kommunen med at det ikke er nødvendig med utbyggingsavtale for denne reguleringsplanen.

## 3 Varsel om planoppstart

Iht. §12-8 ble det varslet planarbeid 20.04.2021, med frist satt til 20.05.2021 for å komme med merknader. Innen fristen innkom det 7 merknader, hvorav 6 kom fra offentlige etater og en kom fra berørt nabo.

Merknadene omfatter blant annet utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal, krav om sandlekeplass og parkeringsdekning som følge av overordnede planer. Andre viktige punkter som blir poengtert handler om støy, solforhold, eksisterende barnehage, infrastruktur og overvannshåndtering. Nærliggende nabo i nord belyser temaene solforhold og høydeforskjeller, og er bekymret for en videre fortetting på området.

En fullstendig oversikt over merknader, med forslagsstillers kommentar er listet under kapittel 8 – Innspill etter oppstartvarsel.



## 4 Om planområdet



Figur 1: Ortofoto av planområdet med plangrense

### 4.1 Beliggenhet, avgrensning og bebyggelse



Figur 2: Ortofoto av planområdets lokasjon på Ålgård.

Planområdet befinner seg i området Opstad på Ålgård i Gjesdal kommune. I luftlinje ligger tomten ca. 650 meter nordvest for sentrum, som vist over på figur 2.

Planområdet omfatter tomt gnr./bnr. 6/109, med et areal på om lag 1,85 dekar, i tillegg til en atkomstvei og areal til frisikt. Tomten omfatter en enebolig med et tilbygg med tilhørende hage og innkjørsel. Hagen utgjør mesteparten av arealet på tomten, og

inkluderer terrasse og plen med både hekker og andre små grønne elementer. Det er i tillegg murt opp en uteplass i naturstein på tomten i nord, i direkte kontakt med eneboligen.

#### 4.1.1 Planområdet omfatter eiendommene:

Planområdet befinner seg i all hovedsak på grunneiendom til gnr/bnr.: 6/109. For å sikre god tilkomst til området frisikt, omfatter planen resterende areal på kjørevegen Skoghaug samt deler av Skogveien. Her omfatter planen deler av eiendommene 6/3, 6/112, 6/121, 6/428, 6/662.

#### 4.1.2 Dagens arealbruk og eierforhold

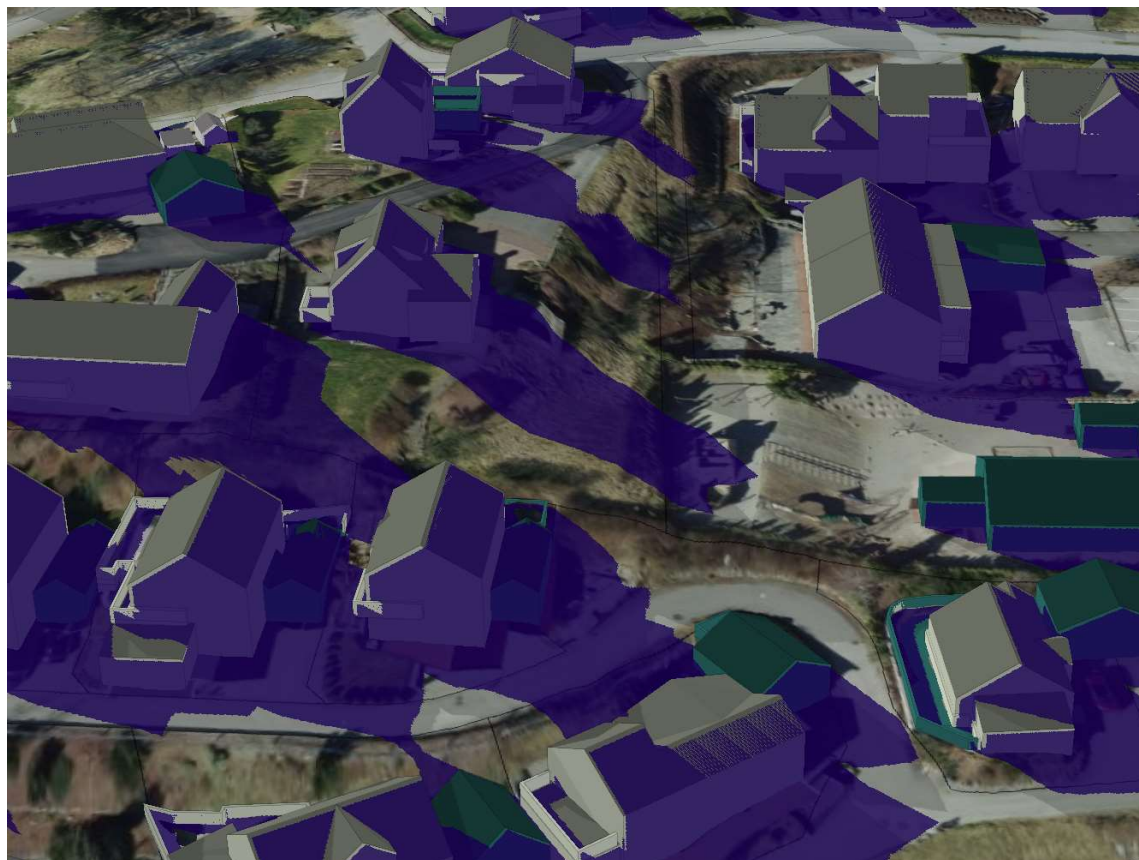
Sør på tomten er det en større enebolig med tilbygg. Mesteparten av vestsiden går til veiareal i form av en felles innkjørsel, samt uteoppholdsareal og gårdsrom til naboeiendom. Nord og øst består i all hovedsak av areal avsatt til privat hage tilhørende eneboligen. Noe areal på tomten er avsatt til terrasse, samt en uteplass i naturstein med tilhørende mur for å gjøre opp høydeforskjeller sentralt på tomten. Også i nord og sør er det murer for å ta opp høydeforskjeller mot nabotomtene.

#### 4.1.3 Tilstøtende arealbruk

På de omliggende tomtene er det større eneboliger med tilhørende private hager. I nordøst er det lokalisert en barnehage, Bamsebo barnehage, der lekearealet til barnehagen vender mot sør, og grenser til planområdet. I nord grenser tomten også til en tomannsbolig, samt et bilverksted/karosseriverksted, Opstad auto AS, i underetasjen til Skogveien 6A. Ved nordøstre hjørne av planområdet befinner det seg en sandlekeplass med atkomst fra Holmaveien.

## 4.2 Landskap

Tomten befinner seg på en liten haug, med 10 meter høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt innad på tomten. Fra tomten er det utsikt mot bl.a. Figgjoelva, Kongeparken og fjelltoppene Rossåsen og Ravnefjell. Sør og øst for eneboligen er det relativt flatt hageareal. På nordsiden av eneboligen skrår terrenget ned mot de tilstøtende eiendommene, som er illustrert på figur 3. Høyeste punktet innenfor planområdet befinner seg i sørvest ved felles atkomstvei på 114 moh. Laveste punkt ligger i nordøst, med en høyde på 104 moh.



Figur 3: Planområdet dagens situasjon sett fra øst i 3D med sol og skygge visning kl. 15:00

Planområdet har relativt gode solforhold, der gårdsrommet har morgensol og dagsol i øst, og dagsol og kveldssol i vest. Nabobebyggelse og terrenget på tomten setter premissene for solforholdene på tomten. Nordsiden får lite soleksponering grunnet skråningen, samt skygge fra eneboligen. Solforholdene klokken 15:00 er vist ved figur 3.

#### 4.3 Trafikkforhold

Boligfeltet har en organisk veistruktur som følger terrenget med naturlige linjer. Atkomst til boligtomten skjer via den kommunale atkomstveien, Skoghaug, som knyttes opp mot Skogveien. Videre kobles Skogveien opp mot fylkesveien Figgjoveien, som videre knyttes på E39, en viktig ferdselsåre i Rogaland. Nærhet til E39 gir en god beliggenhet med tilknytning til flere knutepunkter i regionen.

I området er kun Figgjoveien registrert med årsgjennsnitts trafikk (ÅDT), i Statens vegvesens kartdatabase Vegkart, ettersom de andre atkomstveiene og sekundærveiene i området har en lav trafikkmengde. Figgjoveien har en registrert ÅDT på 3600, registrert i 2020. Veien i boligområdet har fartsgrense 30 km/t. Parkering i boligområdet skjer i all hovedsak på egne tomter.



I nærområdet er det kun registrerte ulykker langs Figgjoveien. Det er fortau langs vestsiden av Skogveien fra krysset Figgjoveien og sørover mot krysset til Skoghaug. Langs de øvrige bolig gatene i nabolaget er det ikke gangvei/fortau for gående og syklende.

Nærmeste busstopp for området er Figgjoveien, som er lokalisert på Figgjoveien. Atkomst til busstoppet forekommer via Skogveien. Tabell viser forbindelser for kollektivtransport via busstoppet:

Buss nr.	Forbindelser	Avganger
X39	Stavanger – SUS – E39 – Forus – Kvadrat – E39 – Figgjo – Ålgård – Fiskebekk.	Kun ett par adganger i ukedager i rushtiden.
23	Sandnes – Figgjo – Ålgård – Fiskebekk.	Ukedager: 2-4 ganger i timen. Helgedager: 1-2 ganger i timen
N95	Sandnes – Håbafjell – Figgjo – Ålgård – Oltedal – (Gilja).	To avganger natt til lørdag og søndag.
92	Sandnes – Ålgård – Vikeså – Bjerkreim	En avgang per vei i ukedager
56	Bryne – (Lye) – Undheim – (Ålgård – Figgjo)	5 avganger i hverdager. Kun mot Figgjohallen.
48	Ålgård – Oltedal – Dirdal – Frafjord/Maudal/Øvstabø	Avganger i rushtiden, kun mot Stasjonen Ålgård.

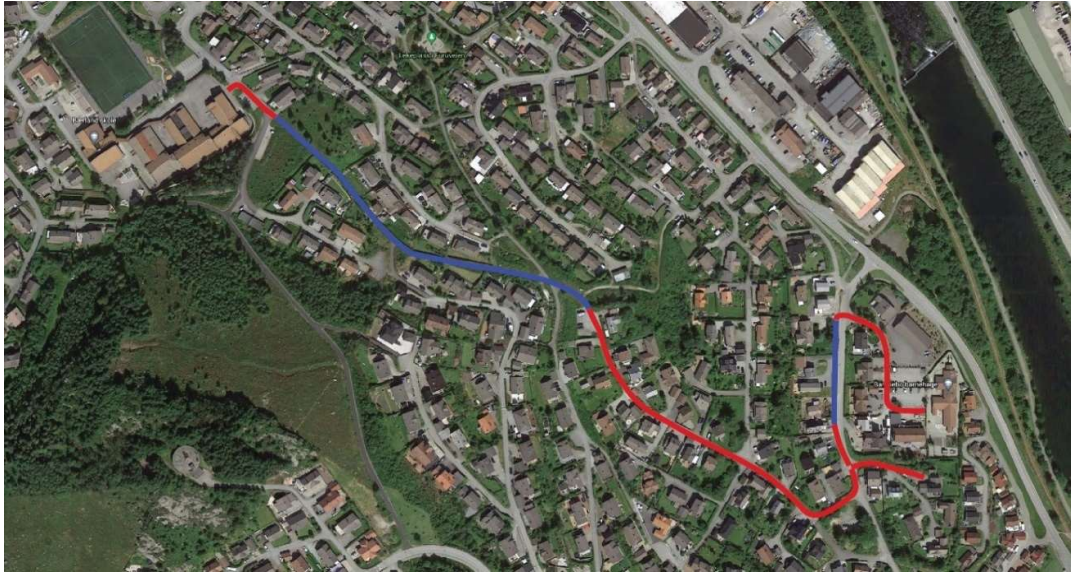
#### 4.4 Barn og unges interesser

Tomten grenser til en sandlekeplass med atkomst fra Holmaveien. Deler av strekningen til lekearealet er via en egen gangvei som følger Figgjoveien. Resten av strekningen er via Skogveien og Holmaveien som er kjøreveier med lav døgntrafikk. Vest for planområdet ved Vestlibakken er det lokalisert en større lekeplass på om lag 1,5 dekar. Atkomst til denne lekeplassen er via Skoghaug og videre til Skogveien, med en relativ lav årsdøgntrafikk. Lekeplassen er ca. 35 meter fra tomten 6/109.

I tillegg er lekearealet ved barnehagen i nord disponibel etter åpningstidene. Her vil atkomst være via Skoghaug og Skogveien. Flere åpne skogområdet ligger i kort gangavstand fra planområdet, som kan bidra til fri lek og aktivitet for barn og unge. Kongeparken, en fornøylespark som en av regionens største attraksjoner, er i luftlinje kun 500 meter unna planområdet.

Som tidligere nevnt grenser barnehagen til tomten. Videre er Bærland barneskole 12 minutters gange fra planområdet, med atkomst via gangveier eller på kjøreveier med lav hastighet og døgntrafikk. Figuren nedenfor illustrerer forbindelsene fra planområdet

til nærliggende sosial infrastruktur – barnehage og skole. Rød linje illustrerer forbindelser på bilvei og blå linje representerer gang- og sykkelvei. Figuren viser at mye av avstanden er dekket av bilvei per dags dato.



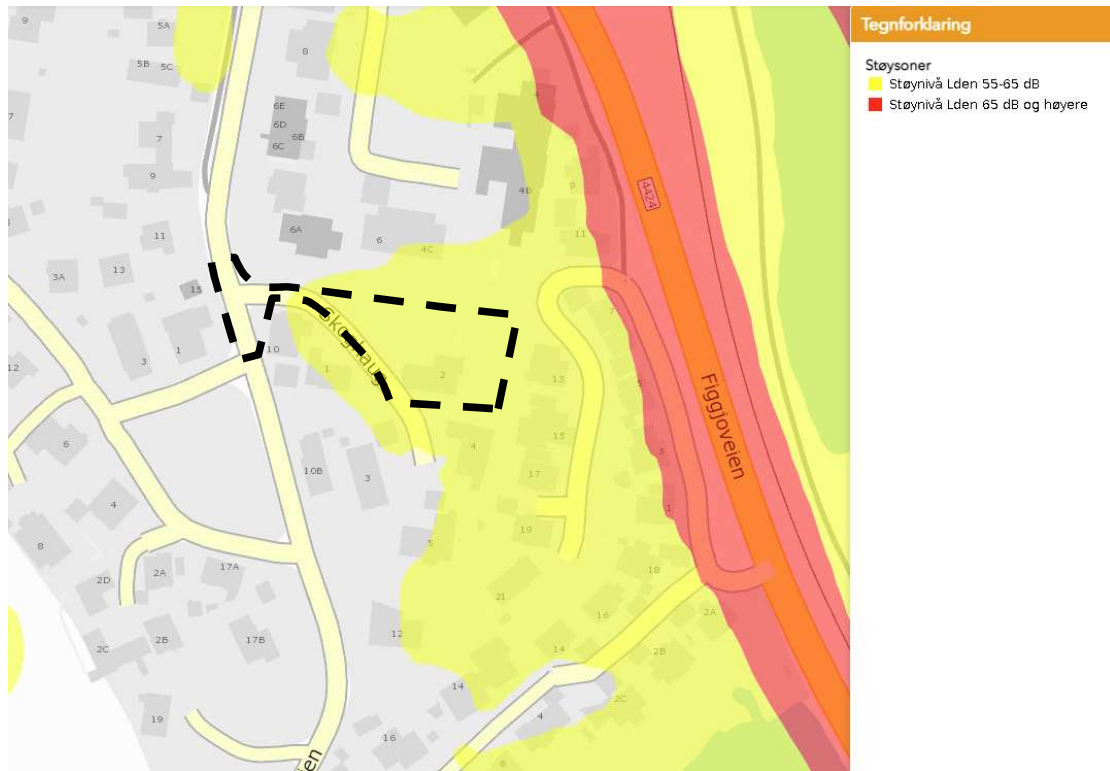
Figur 4: Gang- og sykkelforbindelse (Skoghaug - barnehage - skole)

#### 4.5 Sosial infrastruktur

Torget i sentrum er lokalisert mellom 600-700 meter fra planområdet i luftlinje. Her finner man en rekke butikker og aktiviteter, i tillegg til kjøpesenteret Ålgård Amfi. Innenfor en radius med gangavstand på 10-15 minutter befinner det seg flere matbutikker, i tillegg til barneskolen Bærland skole og Bamsebo barnehage.

Langs figgjoelven er det etablert en lengre gangvei/-sti som inviterer til aktivitet i området.

## 4.6 Støyforhold



Figur 5: Støyforhold med planavgrensning - gul og rød sone

Området ligger innenfor støynivå mellom 55-65 dB. Iht. T-1442 regnes dette som gul sone, en vurderingssone hvor bebyggelse med støyfølsomt forbruksmål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Støykartet tar ikke hensyn til bebyggelse, vegetasjon eller terreng. Det er trolig derfor bedre støyforhold på tomten enn det kartet viser.

## 4.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det er i dag ikke registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor, eller i umiddelbar nærhet til planområdet (Miljøstatus).

## 4.8 Artsmangfold

Det er ikke registrert truede eller fredete arter innenfor, eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Videre er det ikke registreringer av andre viktige arter i området (Miljøstatus).

## 4.9 Grunnforhold

Berggrunnen i området består av dioristisk til granittisk gneis, migmatitt. Innenfor planområdet er det lokalisert løsmasser transportert og avsatt av breelver, breelavsetning. Sedimentet består av sorterte, ofte skråstilte lag av forskjellig kornstørrelse fra fin sand til stein og blokk. (Geonorge). Kornfordeling og

permeabiliteten til løsmassen, samt jorddybde og terrengforhold indikerer god infiltrasjonsevne.

#### 4.10 Renovasjon og teknisk infrastruktur

I dagens situasjon løses renovasjon på egen tomt med avfallsdunker, denne blir videreført ved ny plan. Like ved planområdet er det lokalisert en trafostasjon, vest for krysset mellom Skogveien og Skoghaug på tomt 6/121.

## 5 Gjeldende planer

### 5.1 Overordnede planer

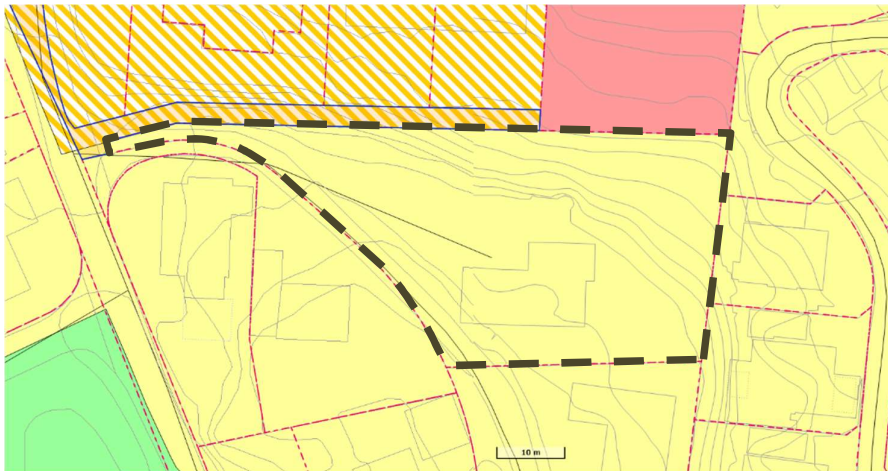
#### 5.1.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, vedtatt 20.10.20

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt i fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020, og er gjeldende for planområdet. Planen erstatter Regionalplan for Jæren 2013-2040 og Regionalplan for Jæren 2050 del 1 (vedtatt 2019).

Ålgård regnes i regionalplanen som et kommunesentra, med et mål om høy utnyttelse opp mot kollektivknutepunkt langs sentrale bussholdeplasser. Regionalplanen gir rom for en utnyttelsesgrad mellom 70-200% BRA. Størrelse på minste felles uteoppholdsareal (MFUA) ved kommunesentra er satt til å være 30m<sup>2</sup> per boenhet, hvor det ikke forekommer sentrumsformål.

#### 5.1.2 Kommuneplanen for Gjesdal kommune 2019-2030, vedtatt 17.06.2019

*Kommuneplan for Gjesdal 2019-2030*, vedtatt 17.06.2019, er gjeldende for planområdet. Planområdet er i den gjeldende planen i dag regulert til boligbebyggelse. Gjesdal kommune ønsker å avsette tilstrekkelige og varierte arealer til boligformål for å skape kontinuerlig utvikling av attraktive boligområder med mangfold av boligtyper.



Figur 6: Utsnitt fra kommunedelplan med plangrense

#### Parkering

I kommuneplanen er det for boligområder på Ålgård med unntak av sentrum krav om 1 biloppstillingsplass/boenhet for boenheter med bruksareal under 80m<sup>2</sup>. For boenheter med bruksareal på over 80m<sup>2</sup> er kravet 1,5 biloppstillingsplasser/boenhet. Parkeringer skal etableres på egen grunn, eller i felles parkeringsanlegg. Det er tillatt med 0,2 gjesteparkeringsplasser for bil pr. boenhet når planen omfatter tre eller flere boenheter.



### Sykkelparkering

Felles for boligområdene skal det være minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet.

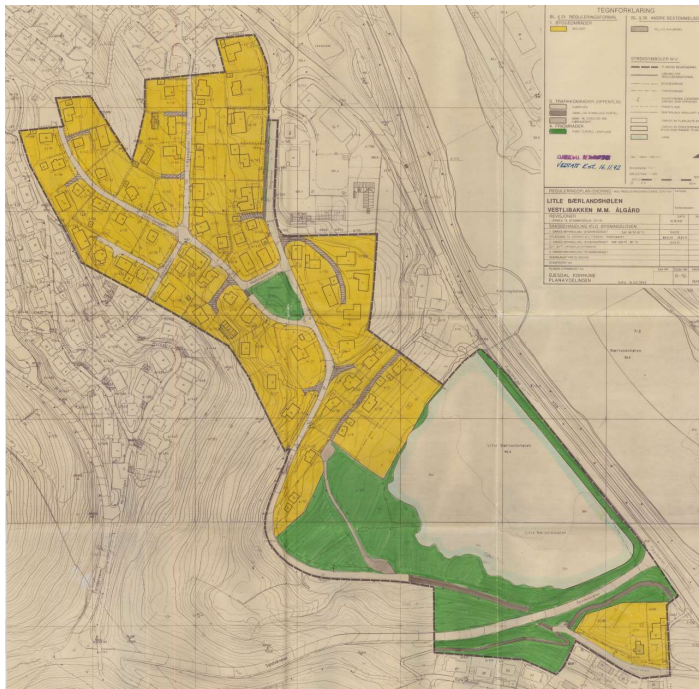
### Tetthet

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 6m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal og minst 50m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal. Avvik fra dette må beskrives og forsvares. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00.

Der ikke annet framgår av reguleringsplanen tillates det en enebolig pr eiendom med maks 45% bebygd areal (%BYA), pr eiendom. Boligbygg kan ha maksimal gesimshøyde 6 m og maksimal mønehøyde 8 m.

Der ikke annet framgår av reguleringsplanen kan frittliggende garasje/carport/ uthus/bod ha et maksimalt bebygd areal (BYA) opptil 50 m<sup>2</sup> pr eiendom der dette er i tråd med øvrige planbestemmelser. Frittliggende garasje/carport/ uthus/bod kan ha maksimal gesimshøyde 3 m og maksimal mønehøyde 6 m. Det tillates ikke takløft/kvist/ark på garasje/uthus.

## 5.2 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 7: Plankart for Litle Bærlandshølen, Vestlibakken m.m. Ålgård

Området befinner seg innenfor reguleringsplan: «Litle Bærlandshølen, Vestlibakken m.m. Ålgård» med planID: 19920001, vedtatt 16.11.1992. Planområdet har i reguleringsplanen formålene boliger og fellesatkomst. I bestemmelsene er det merket at innenfor områdene for boligbygging kan det oppføres boliger i en etasje og loft. I tillegg vil det være mulig å bygge med underetasje innenfor bygningslovnings bestemmelser der terrenget etter bygningsmyndighetenes vurdering ligger til rette for det. Videre skal bebyggelsen ha saltak med takvinkel mellom 27-42 grader. Tillatt bebygd areal, BYA er 30%.

### 5.3 Tilgrensede planer

- Del av Opstad v/Skogveien, Ålgård, planID: 19820006
- Vassvåg-eiendommen, Gnr 6, bnr. 6 (bebyggelsesplan), planID: 19960007
- Ålgård sentrum, planID: 201206
- Ålgård sentrum nord – 2, planID: 20080004
- Området ved Kyrkjebakken alt. A, plan ID: 19840005
- Ålgård – Figgjo, planID: 19890004
- Ålgård – Figgjo, område jus felt 1, planID 19850008
- Vestlibakken, planID: 201202
- Opstad 1-2, planID: 19820004

### 5.4 Temaplaner

#### Boligplan 2019-2023, Gjesdal kommune

Gjesdal kommune vil tilrettelegge for en økt befolkningsvekst, og ny utbygging skal fremstå attraktiv for nye og eksisterende innbyggere i fruktbar alder. Tomtepotensialet på Ålgård er anslått til om lag 2100 boliger, mens kapasiteten i kommunen for øvrig ligger på om lag 150 – 200 boliger. Tettstedene Ålgård, Oltedal og Gilja har dermed et relativt stort fortetningspotensial.

#### Trafikksikkerhetsplan 2021 – 2025

Det er viktig at den overordnede arealplanleggingen og stedsutviklingen legger til rette for redusert bilkjøring, og at den stimulerer til at flere av de dagligdagse gjøremålene kan gjøres ved å gå eller sykle. Trafikksikkerhetsplanen peker på 3 prinsipper som bør legges til grunn for planleggingen:

- Hovedferdselsårene inn og ut av området har adskilte veier for biler og for myke trafikanter.
- Intern ferdsel i området er forbeholdt gående og syklist.
- Parkering løses i gode fellesløsninger.

## 6 Om planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget omfatter fem eneboliger fordelt på tomten med egne private tilhørende hager. Sentralt på tomten er det lagt inn en felles atkomstvei for boligene, videreført fra eksisterende situasjon. Hver bolig vil få atkomst fra denne felles atkomstveien.

Garasjene/carportene vil være sammenkoblet med boligene, der to av boligene vil ha takterrasse over garasjene/carportene. Ved atkomstveien vil det være en gjesteparkering tilkoblet på nordsiden, og en snuhammer i sør. Det er tenkt oppstillingsplass for renovasjon i vest langs felles atkomstveg.

### 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Reguleringsformål	Temakode	Areal (daa)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	SOSI 1111	1,364
Renovasjon	SOSI 1550	0,042
Kjøreveg (o_SKV)	SOSI 2011	0,755
Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG)	SOSI 2019	0,046
Parkering (f_SPA)	SOSI 2080	0,026
Hensynssoner, frisikt (H140)	SOSI 140	0,056

Plankartet omfatter i all hovedsak et større område regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. Formålet omfatter de 5 planlagte boligene med tilhørende atkomstveger og private uteoppholdsareal. Skoghaug, Skogveien og ny atkomstveg med snuhammer er inkludert i plankartet med formålet kjøreveg. Det er også lagt inn frisiktzone som går over noe av nabotomt regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. Det er også lagt inn en oppstillingsplass for renovasjon langs den regulerte atkomstvegen Skoghaug, samt felles gjesteparkering og annen veggrunn.

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planen foreslår en fortetting ved å tilrettelegge for fem eneboliger på tomten, vist på figur 8: Illustrasjonsplan. Boligene tenkes oppført med tilhørende private garasjer/carporter. Boligene er plassert som en hestesko, med felles atkomstvei lokalisert i kjernen. Bolig 1, 2, 4 og 5 er vendt langs den østlige akse, mens bolig 3 er vendt mot den nordlige akse med hensyn på tomtens utforming. Alle boligene med unntak bolig 1 er utformet med egen balkong. Denne boligen vil ha alt av privat uteoppholdsareal på terreng. Boligene i sør har takterrasse over garasje/carport, vendt mot vest. Dette for å hindre direkte innsyn fra nabotomten i sør. Takterrassen til bolig 2 og 3 er vendt mot nord, vekk fra de tiliggende boligene. Her vil de unngå innsyn fra tomtene i nord grunnet en bratt skråning ned mot nabotomtene i nord. Formen på

boligene varierer noe ut fra hvor de er plassert på tomten, og boligene vil dermed ha egne særpreg, samtidig som et felles formspråk er opprettholdt.



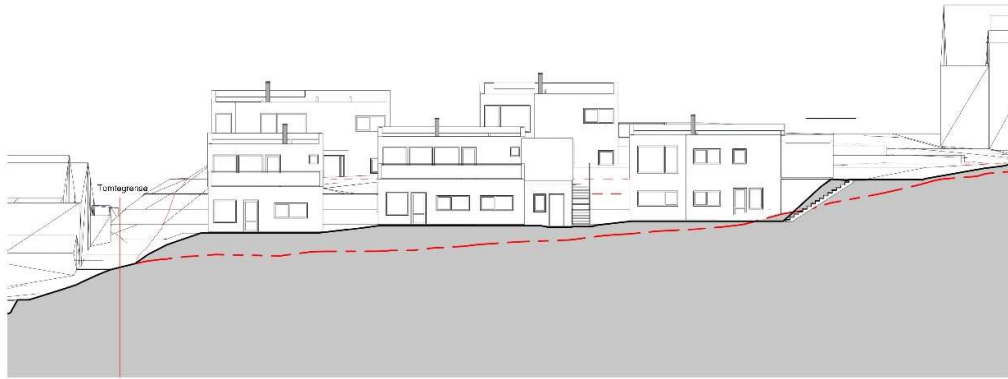
Figur 8: Illustrasjonsplan

Boligene er oppført i en etasje og en underetasje. Dette vil ta opp noe av høydeforskjellen på tomten, samt medføre at boligene oppleves mindre dominerende i forhold til den omliggende bebyggelsen. Bolig 1, 2, og 3 vil ha inngangsparti på bakkeplan i sør, og bolig 4 og 5 får inngang på bakkeplan i underetasjen mot nord. Takene er utformet som pulttak, og følger parallelt med terrenget, der taket heller ned mot nord. For bolig 1, 2 og 3 vil det være nødvendig med terrengtrapp ned fra inngangsnivået for å sikre utvendig adkomst til hageareal i nord.

### 6.3.1 Bebyggelsens høyde



Figur 9: Fasade mot vest



Figur 10: Fasade mot sør

Figurene over illustrerer en forenklet fasadevisning av boenhetene mot sør og vest. Her er eksisterende terreng markert med stiplet rød linje.

#### Bolig 1-3:

Boligene har inngangsparti i sør og utgang til hage/terreng i underetasjen mot nord. I nord vil boligene møte terrenget ved underetasjen, og i sør møter boligen terrenget ved første etasje. Boligene vil ha en total høyde på om lag 6,7 meter. Pulttaket medfører at den nordlige fasaden vil være noe mindre enn den totale høyden. På sørsiden vil boligen oppleves som 3,7 meter, ettersom terrenget her møter boligen i første etasje. Boligene vil også ha garasje/carport og bolig 2 og 3 vil ha takterrasse over underetasjen mot nord, som vil bryte opp fasadene. Boligene har mulighet for tilrettelegging av ekstra takterrasse i overkant av garasje for å tilfredsstillе solforhold på privat uteoppholdsareal.

#### Bolig 4-5:

Boligene vil ha inngangsparti i underetasjen mot nord. I sør vil de ha utgang fra førsteetasje til veranda/terrasse og hage. Boligene vil ha lik høyde som bolig 1-3, men vil ligge høyere i terrenget. I nord oppleves boligene med en høyde på 5,6 meter fra bakkeplan, mens boligene i sør vil oppleves som 4,7 meter over bakkeplan. Også her vil garasje/carport og takterrasse være noe lavere enn selve boligen, noe som vil bryte opp boligene i forskjellige nivåer.

### 6.3.2 Grad av utnyttning

Planforslaget legger opp til en utnyttning tilsvarende en BYA på under 60% innenfor arealformålet BFS. Totalt for tomten vil utnyttelsesgraden være på under 45% iht. kommuneplanens arealdel.



### 6.3.3 Antall boliger

Det legges opp til totalt fem boliger, med en boenhet i hver bolig. Boligene er planlagt med en variasjon mellom ca. 130m<sup>2</sup> – 170m<sup>2</sup> fordelt over to plan, og på mellom 3-4 soverom per boenhet. Variasjon i størrelse og antall soverom gir rom for å tilby et bredere spekter av boliger, som passer familier av ulike størrelser.

## 6.4 Bomiljø / bokvalitet

Planen har hatt fokus på å skape en fortetting som baseres på omgivelsene, og tar hensyn til nærliggende nabotomter. Terrenget på tomten skaper utfordringer, og boligene er dermed formet mht. skråningen. Dette bidrar til å ivareta de eksisterende solforholdene for omliggende tomter.

Grunnet hellingen på tomten vil kvaliteten på uteoppholdsarealene variere noe. Spesielt i nord vil noe av uteoppholdsarealene omfatte en bratt helling. Ettersom boligene, spesielt i nord, omfatter store høydeforskjeller på uteoppholdsarealet på bakkeplan vil takterrassene tilføre et flatt uteoppholdsareal til boenhetene. Mot øst vil boenhetene ha gode siktlinjer mot Figgjoelven og videre landskap.

Det vurderes at dagens vegtrafikkstøynivå kan tilfredsstille krav til innendørs støynivå med moderate lydisolerende tiltak i fasader. Alle boenhetene har mulighet for minst ett soverom mot stille side, hvor alle boligene har minst en fasade mot stille side. Ettersom planløsning til boenhetene ikke er fastbestemt, er det sikret utarbeidelse av støyyvurdering før det kan gis igangsettingstillatelse.

## 6.5 Trafikkløsning og parkering

### 6.5.1 Parkering

Kommuneplanen legger til rette for 1,5 biloppstillingsplass per boenhet, i tillegg til 0,2 gjesteparkeringer for boenheter over 80m<sup>2</sup>. Planforslaget legger opp til en privat parkeringsplass per boenhet i garasje/carport og en på bakkeplan i forkant av garasje/carport. I tillegg omfatter planen en gjesteparkering langs atkomstveien.

### 6.5.2 Kjøreatkomst

Planen tilrettelegger for kjøreatkomst på eksisterende veiforhold. Eksisterende felles atkomstvei til boligene i Skoghaug er videreført uten endringer, og atkomst inn til nye planlagte boliger er planlagt der eksisterende bolig har innkjøring i dagens situasjon. Videre vil det være tilrettelagt atkomst herfra inn til hver enkel garasje/carport, samt felles gjesteparkering og snuhammer.

### 6.5.3 Utforming av veier

Atkomstveien til boligene vil være dimensjonert med en bredde på tre meter, hvor veien er bredere i svingene for å tilrettelegge for større transportmidler. Atkomstveien fører til felles atkomstvei med boligtomter i sør, som er dimensjonert med en bredde lik 3,5 meter. Videre føres atkomstveiene til Skogveien som er dimensjonert med en varierende bredde på mellom 4,5 - 6 meter. Det settes krav til friskt i krysset mellom ny atkomstvei og Skoghaug.

### 6.5.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Atkomst til boligområdet vil foregå på samme måte som eksisterende situasjon. Gående og syklende vil bruke felles atkomstvei ettersom veien har lav hastighet og døgntrafikk, der veien kun støtter opp under få boliger.

### 6.5.5 Felles atkomstveier, eiendomsforhold

Veien Skoghaug vil reguleres til offentlig veg da dette er en kommunal vei i dag. Den nye interne atkomstveien inn til boligene vil være felles for de fem boligene.

## 6.6 Uteoppholdsareal og solforhold

Alle boligene på tomten vil få egne private uteoppholdsareal, i tillegg til at bolig 2-5 får egne takterrasser. Bolig 2 og 3 er tenkt med takterrasse over underetasje mot nord, og bolig 4 og 5 vil ha takterrasse over garasje/carport. De private uteoppholdsarealene til boligene omfatter hager med størrelser som varierer fra ca. 158m<sup>2</sup> – 184m<sup>2</sup>. Som tidligere beskrevet i kapittel 6.4 bomiljø/bokvalitet vil kvaliteten på uteoppholdsarealene variere noe ettersom hellingen av terrenget vil være noe større på nordsiden av tomten. Deler av hagene mot nord vil ikke kunne regnes som uteoppholdsareal da terrenget vil ha en helning på mer enn 1:3.

Solforholdene på tomten er videre vurdert i punkt 7.6 Sol- og skyggeforhold.

## 6.7 Grøntområde og lekeplasser

Det vil ikke bli tilført ny lekeplass til området gjennom planforslaget.



Figur 11: Lekeplass ved Vestlibakken (vest) og Holmaveien (øst)

Lekeplassen ved Vestlibakken er under 50 meter fra planområdet, og er større og mer egnet for lek enn lekearealet ved Holmaveien. Videre er lekearealet ved Holmaveien en offentlig lekeplass som er noe mer privat for omliggende tomter langs Holmaveien. Lekeplassen ved Vestlibakken er derimot en kommunal lekeplass som er mer åpen og tilgjengelig for allmenheten. Gangavstanden fra Skoghaug til lekeplass ved Vestlibakken vil være kortere enn gangavstand fra Skoghaug til lekeareal ved Holmaveien. Det er på dette grunnlag vurdert at gangforbindelse mot lekeareal ved Holmaveien er lite gunstig, og at eksisterende lekeplass sørvest er vurdert dekkende for de nye boenhetene. Planen omfatter et løft av lekeplassen ved Vestlibakken, og det sikres oppgradering i bestemmelsene. Etter befaring 04.05.2023 ble følgende forslag vurdert:

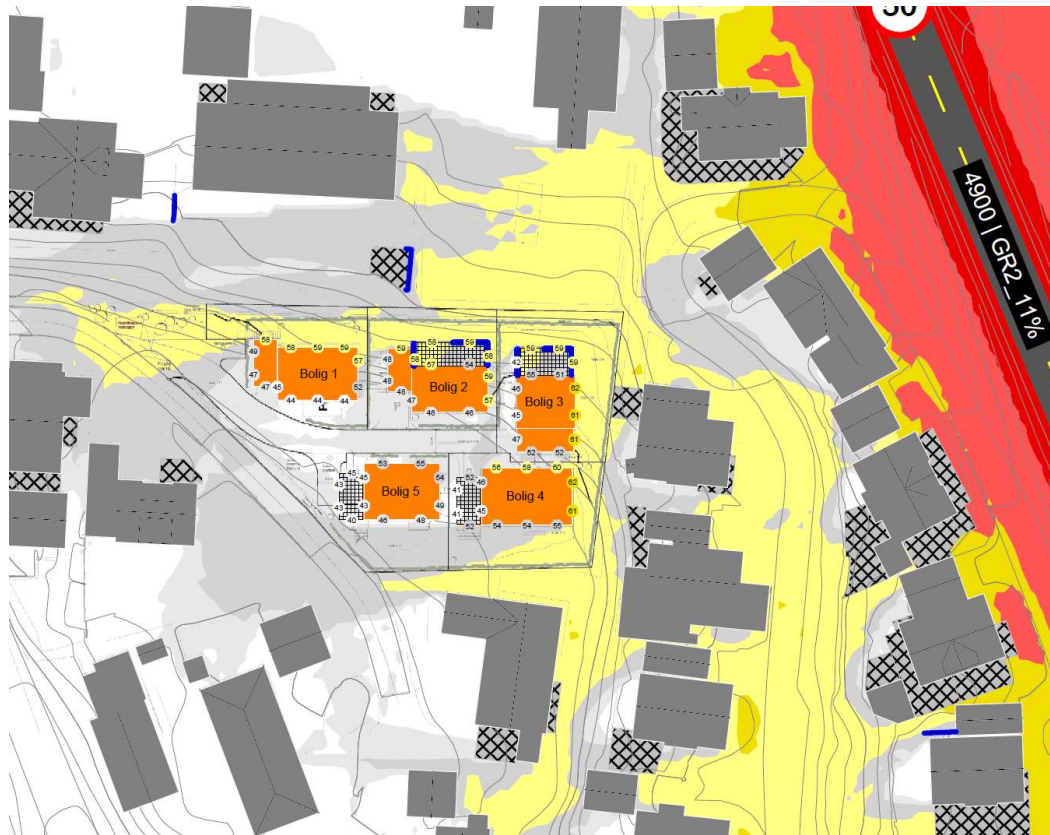
- o Legge fallsingel under huskestativ, vipper og sklie.
- o Ta bort huske for de minste på eksisterende stativ og sette på ny standard huske.
- o Kjøpe nytt eget huskestativ for de minste barna.
- o Ny benk.
- o Kaste de gamle vippene og kjøpe ny.

## 6.8 Renovasjon, overvann og teknisk infrastruktur

Renovasjon vil løses på egen tomt med dunker, lik som ved dagens ordning. Det er avsatt område i vest for oppstilling av avfallsdunker på hentedag. Overvann skal håndteres lokalt i overenstemmelse med Gjesdal kommunes "Hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø 2016 – 2026". Teknisk plan for VA skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis, og er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

## 6.9 Støy

Det er utført Støyrapport av Sweco, datert 06.03.2023, for å avklare støysituasjonen og eventuelle tiltak for planlagt bebyggelse, som er vedlagt med planen. Fra rapporten ble det beregnet støy over anbefalt grenseverdi for flere av boligene, både på fasader og på uteplass. Med skjerming av deler av uteplassene til bolig 2 og 3 oppnår alle boenhetene tilgang til et skjermet uteoppholdsareal. Videre ble det avklart at alle boenhetene vil ha tilgang til stille side, hvor hver bolig vil ha minst ett soverom med vindu mot stille side. Krav til innendørs lydnivå vil være tilfredsstillt med standard vinduer og fasade. Nedenfor viser situasjon med følgende tiltak.



Figur 124: Beregnet støynivå med tiltak, Sweco 06.03.2023

## 7 Konsekvenser av planforslaget

### 7.1 Konsekvensutredning

For planen stilles det ikke krav om konsekvensutredning iht. oppstartsmøte med Gjesdal kommune, 18.02.2021.

### 7.2 Overordnede plan

Planforslaget er i tråd med arealformålet i kommuneplanen som er avsatt til boligformål. Illustrert utnyttelse for tomten er på om lag 36 %-BYA og i planforslaget reguleres det til en utnyttelse på 60 %-BYA innenfor delfeltet BFS. Dette følger kommunens bestemmelser for utnyttelsesgrad på 45 %-BYA for tomten som reguleres. Det er vurdert at å øke utnyttelsesgraden sammenliknet med gjeldende reguleringsplan vil være positivt med tanke på tomtens beliggenhet i forhold til Ålgård sentrum. Med en større BYA på tomten vil det også være mulig å bygge lav boligbebyggelse som tilpasses terrenget og omliggende tomter.

Boenhetene vil ha større private hager mot at boligene ikke vil få et felles uteoppholdsareal. Bebyggelsen er utformet med eneboligstruktur med private hager lik strukturen i nabolaget ellers. Videre setter terrengmessige forhold på tomten premissene for plassering av boligene og utforming av uteoppholdsareal. Boligene vil dermed ha private hager tilsvarende langt over kravet om privat uteoppholdsareal mot at de ikke vil ha felles uteoppholdsareal.

### 7.3 Ivaretagelse av funksjonshemmedes interesser

Boligene er i all hovedsak tenkt barnefamilier, og er ikke tilrettelagt brukere med spesielle behov for tilpassinger. Planen tilrettelegger ikke for et nytt boligområde, men en fortetting i et allerede etablert boligområde. Bolig 1-3 vil få parkering inn på boligenes første etasje. Boligene er dermed tilrettelagt for en trinnfri atkomst inn på hovedetasjen uten hindringer. Det anbefales at bolig 1-3 unngår unødvendige terskler og trappetrinn ved inngangspartiet. Bolig 4 og 5 vil ikke være tilrettelagt for en trinnfri atkomst til 1.etg.

### 7.4 Barn og unges interesser

Dette planforslaget legger ikke opp til en ny lekeplass innenfor planområdet. Det er vurdert at den eksisterende lekeplassen i Vestlibakken vil dekke behovet for lekeplass for de nye boligene. Denne lekeplassen vil ligge i overkant 100 m i gangavstand fra boligen lengst i øst, og gangavstand for de andre boligene vil være noe kortere. Ny bebyggelse kan medføre noe redusert kapasitet ved denne lekeplassen. Etersom også barnehagens uteområder kan dekke noe av behovet på ettermiddager i helger er det vurdert at den nye bebyggelsen ikke vil skape betydelig økt press i forhold til dagens



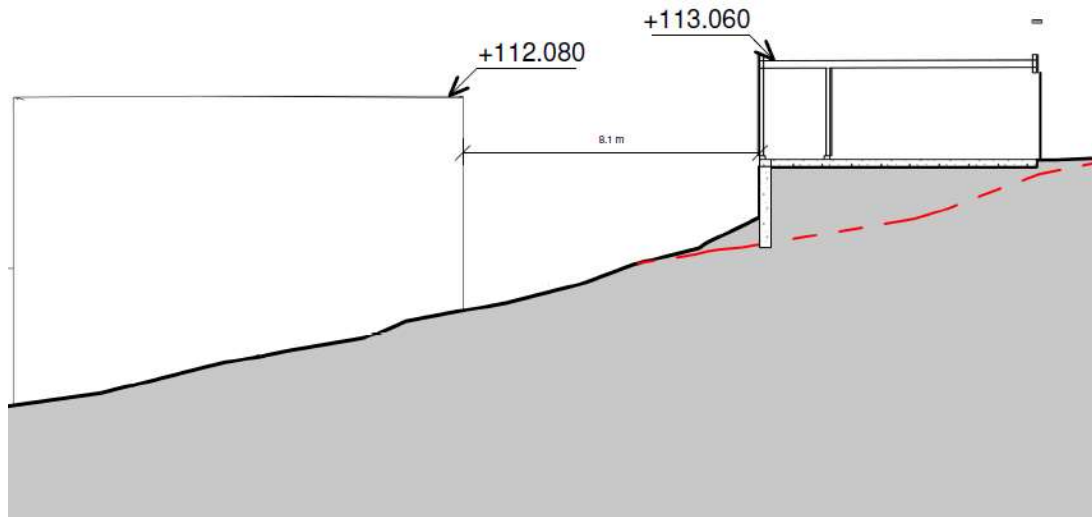
situasjon. For å imøtekomme kravet om at planen skal ta hensyn til barn og unges interesser, åpner tiltakshaver for å bidra økonomisk til videre oppgradering/vedlikehold av lekeklassen i Vestlibakken, som sikres i bestemmelsene. Basert på dette er det vurdert at planforslaget ivaretar barn og unges interesser. Kommunens forslag om gangvei mellom Skoghaug/Skogveien og Holmaveien er vurdert som et alternativ utarbeidelsen av planforslaget, men er ikke tatt inn som et element videre i planen. Se vurdering av dette alternativet under punkt 7.10 i beskrivelsen.

## 7.5 Bebyggelse

Den nye bebyggelsen forholder seg og er tilpasset den omliggende bebyggelsen. Området omfatter i all hovedsak eneboliger, med få unntak. Planen foreslår eneboliger oppført med kledning av tre, likt som nærliggende eneboliger. De nye boligene vil bli tilpasset terrenget ved å ha pulttak som følger terrenget, og at bebyggelsen vil ha en underetasje for å ta hensyn til hellingen på tomten.

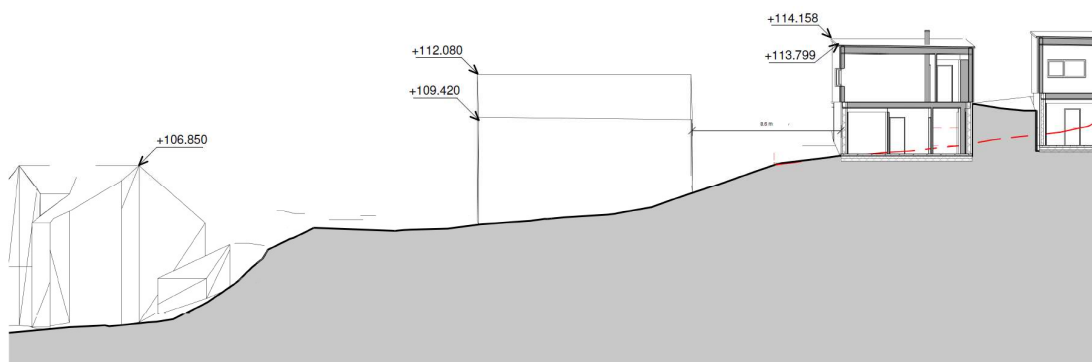
Boligene er utformet med hensyn til terrenget, og følger terrengets helling mot nord. Bebyggelsen har underetasje og en etasje over terrenget. Denne utformingen bidrar til å opprettholde eksisterende siktlinjer på området for sør- og østliggende boenheter. Boliger i nord hadde ved eksisterende situasjon lite siktlinjer mot sør grunnet høydeforskjeller, og det vurderes at planforslaget påvirker siktlinjene her i liten grad. For boenheter i vest vil det være noe redusert siktlinjer mot Figgjoelven og landskap i øst.

Etter 1. gangsbehandling kom det innspill om ønske om tydeligere illustrasjoner for konsekvensene for nabotomten. Nedenfor viser snitt av bebyggelsen ved østre nabotomter ved ny situasjon. Figur 13 viser snitt tatt lengst sør hvor bebyggelsen påvirker Holmaveien 13. Her omfatter ny bebyggelse en etasje med takterrasse som vil være om lag en meter høyere enn nabobebyggelse. Ettersom terrenget bratt heller ned mot Holmaveien 13 vurderes dette som en akseptabel løsning. Dette medfører at ny boenhet vil ha noe sikt over eksisterende nabobebyggelse mot fjelltoppene Rossåsen og Ravnefjell, samt figgjoelva.



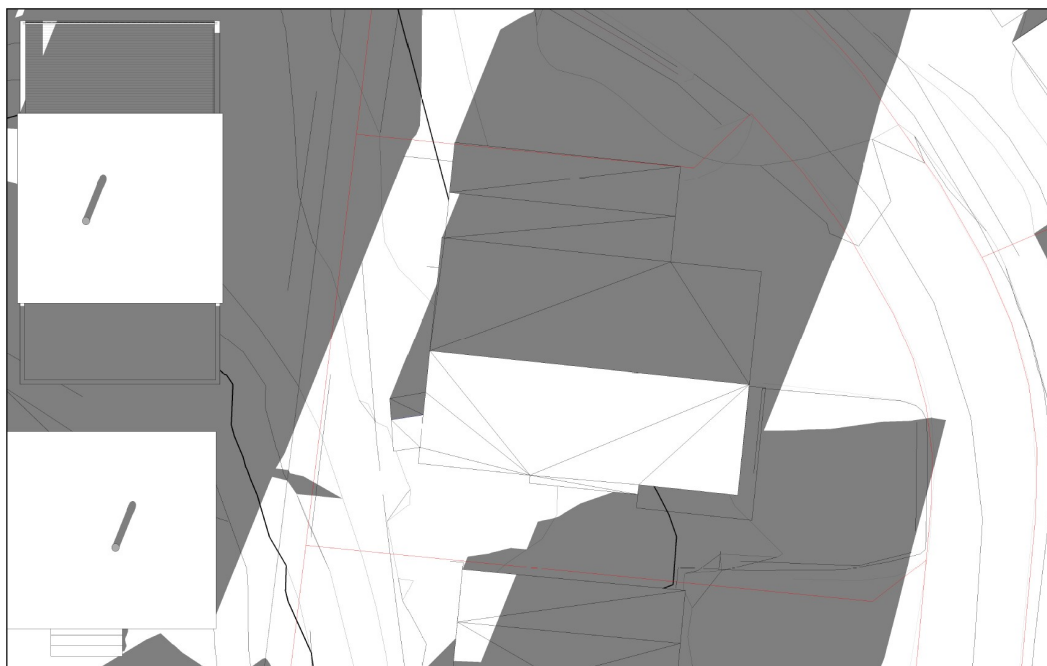
Figur 13: Snitt langs Holmaveien 13 lengst sør.

Figur 14 viser et noe lengre snitt lengre nord hvor ny bebyggelse omfatter en etasje over terreng og en underetasje. Boligen vil ved snittet være om lag 2 meter høyere enn nabotomt grunnet takform. Som snittet viser heller terrenget opp mot planområdet, og den bratte skråningen fører til noe høydeforskjell ved nabotomter slik som eksisterende situasjon. Høydeforskjellen på tomten vurderes som positivt ettersom både eksisterende og ny bebyggelse viderefører gode siktlinjer mot øst mot fjelltoppene Rossåsen og Ravnefjell, samt figgjoelva.



Figur 14: Snitt langs Holmaveien 13 lengst nord

Iht. solforhold vil ny bebyggelse ikke påvirke Holmaveien 13 betraktelig kl. 15 vårjevndøgn, som vist på figur 15. Her vil det kun medføre noe skygge på nabotomten i nordvest.



Figur 15: Sol- og skyggeforhold for Holmaveien 13 ved vårjevndøgn kl. 15.

## 7.6 Sol- og skygge forhold

Figur 17 illustrerer sol- og skyggeforholdene ved planlagt fremtidig situasjon. illustrasjonene viser en tydelig forskjell på solforholdene ved sommerstid og ved vårjevndøgn. Ved sommersolverv vil de private uteoppholdsarealene være eksponert for sol forskjellige tider av døgnet, ut fra hvor uteområdene er plassert i forhold til boligen. Omkringliggende nabotomter vil få lite til ingen skygge som virkning av planforslaget ved sommersolverv. For planområdet vil det kastes noe skygge på nordsiden av eneboligene hvor det er planlagt deler av privat uteoppholdsareal. Boligene vil fortsatt ha solbelyst privat uteoppholdsareal på sørsiden. Spesielt for bolig 1 – 3, er det sørlige uteoppholdsarealet vurdert som mest egnet grunnet flatt terreng, og det vurderes positivt at dette arealet ved sommersolverv er soleksponert store deler av døgnet.

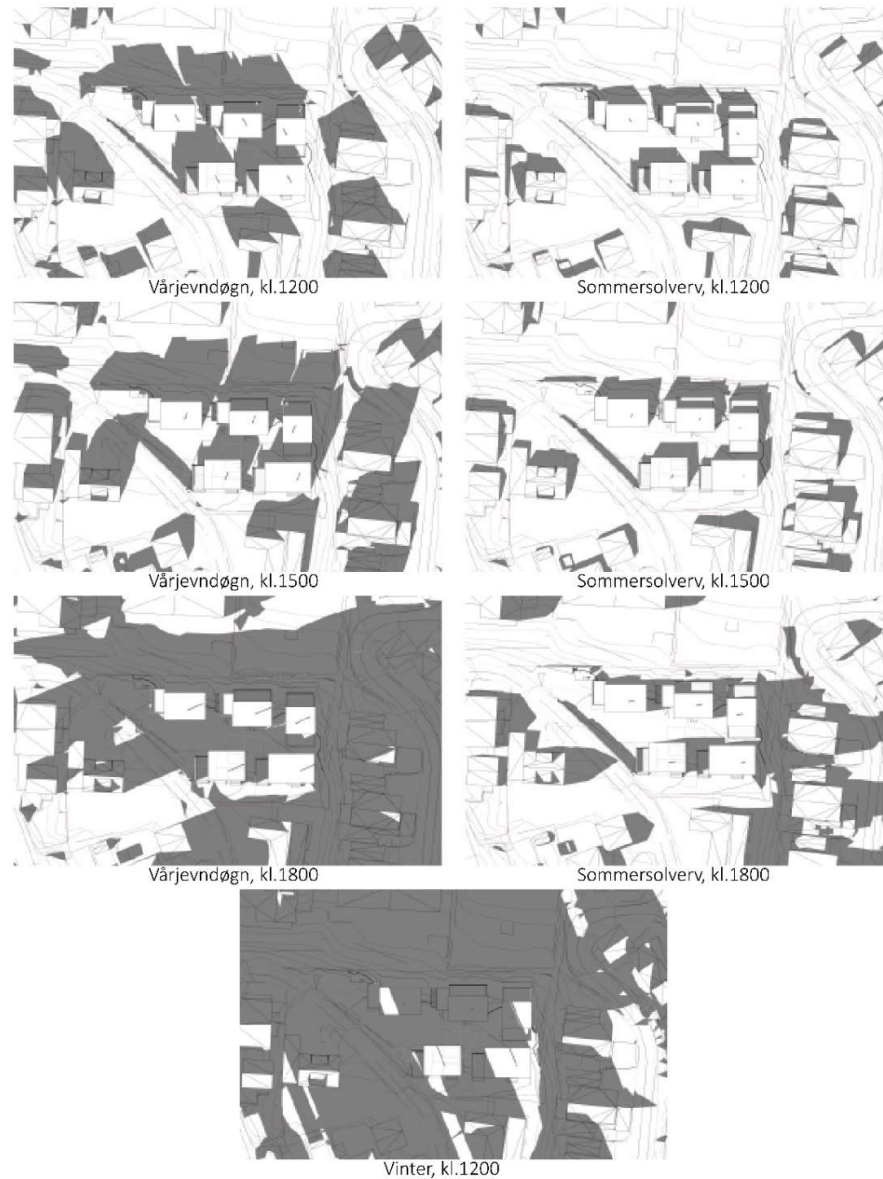
Ved vårjevndøgn vil store deler av uteoppholdsarealene som er lokalisert i nord få skygge, her spesielt grunnet terrengets utforming og plassering av eneboliger. Boligene vil derimot ha store deler av uteoppholdsarealet i sør eksponert for sol store deler av døgnet. Bolig 2 og 3 vil derimot ha lite uteoppholdsareal som er soleksponert ved vårjevndøgn ettersom bolig 4 og 5 skygger for sørsiden av uteoppholdsarealene. Spesielt bolig 3 vil ha lite soleksponert areal ved vårjevndøgn, og er medregnet å ha under minstekrav iht. kommuneplanen. I april måned vil bolig 3 få tilstrekkelig sol iht. minstekrav fra kommuneplanen. For å oppnå ønsket utnyttelsesgrad på en tomt med relativt bratt skråning, i tillegg til å tilrettelegge for krav om infrastruktur vil dette vurderes som en akseptabel løsning. Eneboligene vil kun omfatte en etasje over bakkeplan, i tillegg til å ha tak som skråner ned med terrenget. Boligene vil dermed være tilrettelagt for å omfatte best mulig soleksponering for dagens forutsetninger. For

nabotomtene vil både barnehagen (6/751) og Skogbakken 17 og 19 (6/672 og 6/673) få redusert soleksponering ved vårjevndøgn iht. sol- og skyggediagram kl. 12. og kl. 15. Klokken 18 vil både eksisterende og ny situasjon kaste skygge over tomtene. Uteoppholdsarealene for Skogbakken 17 og 19 vil omfatte en del skygge, hvor største delen av skyggen faller på tomt 6/121, som er kommunal eid, men i dag brukes til privat bruk til boligene. Barnehagetomten vil få skygge kastet over sørsiden av tomten. Det vurderes at sol- og skyggediagrammet ikke vil være helt forenelig med faktisk situasjon, ettersom det i dag allerede er flere elementer som medfører skygge på sørsiden av tomten (vist under). Eksisterende beplantning, samt lekeapparater kaster ved eksisterende situasjon mye skygge på sørsiden av tomten. I tillegg vil lekeapparater som stikker opp i høyden omfatte mer soleksponering enn vist ved diagrammene. Etter befaring med barnehageleder 12.05.2021 fra kl. 14:30 - 15:30, ble det avklart at løsning med eneboliger oppført i en etasje over bakkeplan vil være en forsvarlig løsning som barnehagen vil godta. Dette grunnet sørdelen av lekeplassen blir lite brukt, og ny løsning ble vurdert å ha lite konsekvenser utover barnehagetomten. Vurdering ble basert på skisser og soldiagrammer, samt befaringsen.



*Figur 16: Eksisterende skygge ved barnehagetomt.*

Ved vinterstid vil solforholdene på området være til dels uendret, ettersom planområdet og omliggende områder i all hovedsak er dekket av skygge ved både eksisterende og ny situasjon, grunnet omliggende bebyggelse og terrengets helling ned mot nord. Ved vinterstid er det kun illustrert forholdene kl.12 ettersom det ikke vil være sol på området kl. 15 eller 18.



Figur 5: Sol- og skyggediagram. For større illustrasjoner, se eget vedlegg: 05 Sol- og skyggediagram.

### 7.7 Overvann/flomveier

Planforslaget legger opp til at overvann skal håndteres på egen tomt i overensstemmelse med Gjesdal kommunes Hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø 2016 – 2026. Det er ingen avrenningslinjer som fører direkte gjennom planområdet.

### 7.8 Interessekonflikter

Overordnede føringer krever høy utnyttelse på tomten, samtidig som solforhold på planområdet, samt omliggende tomter skal ivaretas. Planforslaget er vurdert å virke som et kompromiss, som opprettholder en noe høy utnyttelse, samtidig som det i den grad det er mulig er søkt å redusere påvirkningen av solforholdene for omliggende



tomter. Solforhold innenfor tomten vil være noe mer redusert i forhold til eksisterende situasjon.

### 7.9 ROS-analyse

Overvannshåndtering og støynivå på området må bli videre vurdert for å kunne utføre tiltakene som må til for å skape god bokvalitet. Planområdet forholder seg til eksisterende formål, og planen vil medføre små endringer i dagens situasjon. Det vil dermed være lite risiko for videre utarbeiding av planen. De resterende hendelsene beskrevet i sjekklister er vurdert til å være tilstrekkelig behandlet i planforslaget eller ikke aktuelle. Krav angående radon vil bli ivaretatt jf. TEK17. ROS-analysen med sjekklister og grundigere vurdering av aktuelle tema følger som eget vedlegg.

### 7.10 Alternative løsninger

Fra oppstartsmøtet datert 17.02.21 ble det redegjort fra kommunen et ønske om gangforbindelse mellom Skoghaug og Holmaveien. Spesielt nordsiden av tomten ble pekt ut som en ideell korridor med mulighet for anleggelse av en gangvei. Denne korridoren strekker seg fra Skoghaug til barnehagetomten og eies av Gjesdal kommune. Per i dag blir deler av korridoren brukt som hageareal for Skogveien 6 og Skogveien 4C. Videre for å strekke korridoren til Holmaveien, ville gangveien ta noe av barnehages uteområde. Eventuelt, for å unngå konflikt med barnehagen, ville gangveien måtte følge eiendomsgrensen mot barnehagetomten. Planforslaget krever et flatere hageareal enn dagens situasjon for å sikre at de nye boenhetene har uteoppholdsareal som ikke er slakere enn helling på 1:3. For å jevne ut terrenget blir derfor skråningen mot barnehagen noe brattere, og i nord vil det bli lagt inn terrengmur for å gjøre opp for høydeforskjellen. Dette medfører at barnehagearealet vil føles noe mer privat og uforstyrret. Gangveg i dette området vil dermed være lite gunstig der terrenget vil være for bratt, i tillegg til å være et forstyrrende element for utearealet til barnehagen.

Referatet fra oppstartsmøtet belyste viktigheten med å sikre parkering på egen eller felles tomt, for å unngå gateparkering i området. Terrengets utforming, nødvendig MUA, nødvendig utnyttelse og avstand mellom boligene gjør det vanskelig å utarbeide en felles parkeringsplass for boligene. Planforslaget tilrettelegger for parkering ved egen tomt, med gjesteparkering i vest koblet opp mot atkomstveien. Her vil boligene ha egne garasjer/carport, hvor to av boligene har terrasser på takflaten av garasjene/carportene som gir boligene et tilskudd til uteoppholdsarealet. Det vil ikke være mulig for snuplass på egen tomt, ettersom det ønskes en høy utnyttelse på en relativt liten tomt. Det vil likevel være mulighet for å snu ved felles atkomstveg, som har liten ÅDT ettersom den kun vil være felles for de fem boenhetene. Videre vil parkeringsplass ikke kunne plasseres 5 meter fra felles atkomstveg på samme grunnlag, hvor garasje og carport ikke er frittliggende, og vil kobles sammen med eneboligene for en bedre utnyttelse av tomtearealet. Ved å ha egen felles parkeringsplass vil boligene gjennomsnittlig få

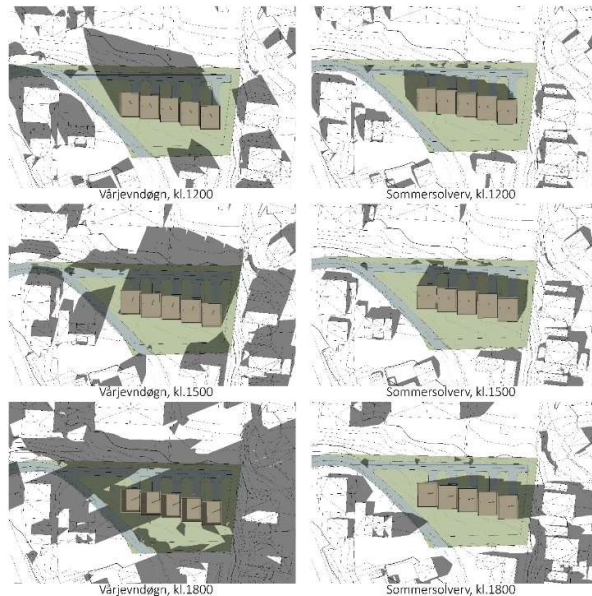
reduisert tomteareal. Ettersom tomten har en skråning i nord er det vurdert mer gunstig å fordele parkeringsareal utover tomten slik at eksisterende flatt terreng blir bedre fordelt på de ulike tomtene.

### Alternative boligtyper - Rekkehus

Gjesdal kommune ønsket vurdering av ulike boligtyper iht. skriftlig kommunikasjon, datert 01.06.2022. Det har tidlig i planprosessen blitt sett på muligheten for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse istedenfor foreslått frittliggende småhusbebyggelse. Det vurderes at konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, tomannsboliger eller firemannsboliger, og blokkbebyggelse ikke vil kunne tilpasses terrenget i samme grad som mindre eneboliger. Konsentrert småhusbebyggelse, samt blokkbebyggelse vil danne større sammenhengende byggemasser, som kaster dominerende skygger for enten omliggende nabotomter (dersom plassert i nord) eller mot privat/felles uteoppholdsareal (dersom plassert i sør). Det ble gjort mulighetsstudie basert på rekkehus innenfor tomten iht. ønske fra kommunen.

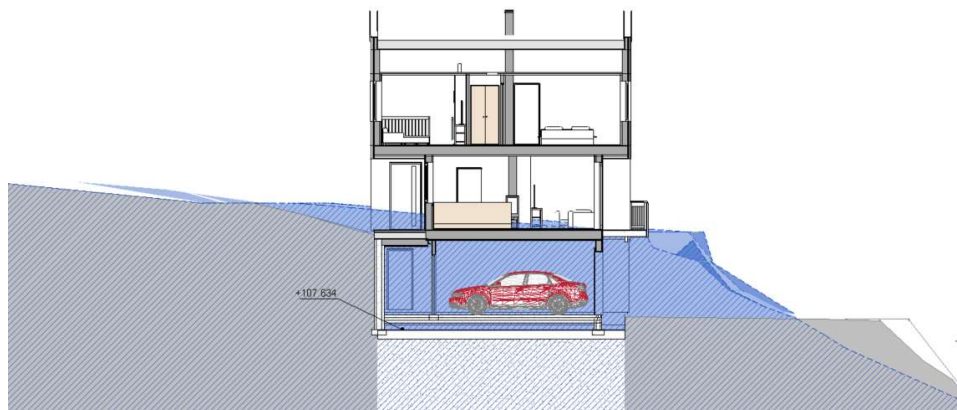


## Solforhold



Ettersom rekkehusene vil ha et mindre fotavtrykk, må rekkehusene oppføres i 3.etg for å sikre ønsket utnyttelse på tomten iht. %BRA. Dette vil også sikre at boligene vil få en god funksjonalitet og likt antall soverom som ved de planlagte eneboligene. Rekkehusene er trukket mer sentralt på tomten enn ved eneboligene, men grunnet rekkehusenes høyder vil ikke omliggende tomter få en bedre solforhold ved en slik situasjon. For å få en slik rekke med garasjer i underetasje må atkomstvegen ligges mot nord. Med en stigning 1:10 (brattere enn anbefalt stigning) vil rekkehusene fortsatt ligge høyt i terrenget, som skaper mye skygge innenfor og utenfor tomten. Med rekkehus vil det derimot være bedre solforhold på sørsiden av tomten, og store deler av året vil det være solfylt på privat uteoppholdsareal i sør.

## Terrenginngrep



Ettersom rekkehusene oppføres i tre etasjer må de legges så langt ned i terrenget som mulig for å redusere skyggelegging mot tiliggende tomter. Dette medfører at et slikt forslag krevet et større terrenginngrep, og en mer krevende massehåndtering, både ved rekkehusene og atkomstveg.

### Støy

For å sikre rekkehus innenfor tomten må rekkehusene plasseres langs den østvestlige aksene, og vinduer vil vendes mot nord og sør. Ettersom området ligger i gul støvsone, vil rekkehusene dermed ikke omfatte fasader mot stille side. For å sikre at boligene har vindu mot stille side må boliger i øst tilrettelegges for en side mot vest, noe som ikke er mulig med en slik typologi. Det vurderes at en slik plassering av rekkehus kun vil sikre at bolig lengst vest vil omfatte en stille side, og at resterende ikke vil opprettholde veiledende krav iht. T-1442.

### Tilpassing til omgivelser



Omliggende bebyggelse er preget av en organisk struktur som omfatter småhusbebyggelse i form av frittliggende eneboliger. En husrekke oppført i tre etasjer vurderes som dominerende og ugjenomtregelig på området, og vurderes til å ikke tilpasse omliggende boliger. Eksisterende siktlinjer vil bli noe redusert basert på løsning med rekkehus, og vil redusere eksisterende kvaliteter i boligområdet.

### Konklusjon

Det vurderes at antall negative konsekvenser vil være større enn positive i forhold til utbygging av rekkehus innenfor tomten. Private uteoppholdsareal for boenhetene vil være mer attraktive i forhold til helning samt solforhold for fremtidige boliger. Det vurderes at forhold for omliggende tomter iht. sol og skygge vil være tilnærmet lik forslag med eneboliger. Tiltak med rekkehus vil skape komplikasjoner i relasjon til massehåndtering, ivaretagelse av støykrav, siktlinjer, samt tilpassing til omliggende boligbebyggelse. Det vurderes på bakgrunn av dette at eneboliger vil være et bedre tiltak for ivaretagelse av dagens kvaliteter i området.

### 7.11 Konklusjon

Planforslaget som presenteres vil sikre en ønsket fortetting på området, og tilføre fire nye boenheter i planområdet. De nye boligene forholder seg i all hovedsak til overordnede planer og føringer, hvor hovedgrunn for avvik vil være utdatert reguleringsplan for området, samt komplikasjoner relatert til terrengets helling mot nord. Planen har hatt et hovedfokus på å tilpasse utformingen av boligene mot den eksisterende nabobebyggelsen. Videre har det vært fokus på å ivareta områdets eksisterende kvaliteter, og at nye boliger skal fungere som et positivt tilskudd til området.



## 8 Innspill etter oppstartvarsel

1. Rogaland Brann og redning, datert 26.04.2021
2. Statens vegvesen, datert 28.04.2021
3. Statsforvalteren i Rogaland, datert 29.04.2021
4. Lyse Elnett AS, datert 04.05.2021
5. Frank Roger Cederstrøm, Skogveien 6, datert 20.05.2021
6. Rogaland fylkeskommune, Regionalplanavdelingen, datert 27.05.2021
7. Gjesdal kommune, Tjenesteområde helse og velferd, Kommuneoverlege, datert 01.06.2021

### 1. Rogaland Brann og redning, datert 26.04.2021

- Brannvesenet ber prosjekterende ivareta brannvesenets atkomstbehov mht. veibredde, svingradius (indre og ytre), oppstillingsplasser, belastning, høyde og vannleveranse mv. i tidlig planleggingsfase jfr. § 11-17.

#### Forslagsstillers kommentar:

Tatt til følge. For å sikre brannvesenets atkomstbehov er vedlagt tabell til merknaden benyttet sammen med sporingskurve for lastebil hentet fra Statens vegvesen.

### 2. Statens vegvesen, datert 28.04.2021

- Har ingen merknader til planoppstart. Viser til at atkomstløsning, avkjørsel med frisisiktsoner samt trafiksikkerhet generelt vil bli vurdert og ivaretatt i detaljreguleringen.

#### Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning. I detaljreguleringen vil atkomstløsning bli vurdert og tilstrekkelig frisikt i kryss og atkomst vil bli ivaretatt.

### 3. Statsforvalteren i Rogaland, datert 29.04.2021

- Planområdet må ha tilstrekkelig høy utnyttelsesgrad pga. sentral plassering, og bør ha lav parkeringsdekning og høy andel sykkelparkering. Viser til SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke og kommuneplanen.
- Planen utløser krav om sandlekeplass. Plasseringen må vises i plankartet og være tilstrekkelig sikret mot trafikkfare, forurensning, støy og annen helsefare. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.
- Planområdet ligger i gul støyzone. Viser til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Kommunen skal kreve støyfaglig utredning, med

- støynivåer ved ulike fasader og uteoppholdsareal, som skal foreligge samtidig med planforslaget. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak.
- Det oppfordres til naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Andre løsninger skal begrunnes. Det vises til kapittel 4.3, avsnitt 10 i SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, og regionalplan for klimatilpasning.

Forslagsstillers kommentar:

Delvis tatt til følge. Planområdet ligger i et boligområde, med hovedsakelig eneboligstruktur. Mot nord er det noen flermannsboliger og en nylig regulert lavblokk. Tomtens beliggenhet på nordsiden av Skoghaug, med stor terrengforskjell og terreng som heller mot nord/nordøst tilsier en typologi i form av småhusbebyggelse. Planen tilsvarende en utnyttingsgrad på 2,7 og tilrettelegger for en parkeringsplass i garasje/carport per boenhet i tillegg til to gjesteparkeringer, som samsvarer med overordnede planer. Sykkelparkering foregår på egen tomt i forbindelse med garasje/carport. Bebyggelsen på tomten må også ta hensyn til barnehagen som har uteområdene sine mot planområdet. En høyere utnyttelse av tomten vil innebære større bygningsvolum, som vil virke mer dominerende og gi mer skygge på barnehagens uteareal.

Tas til etterretning. Tomtens geometriske utforming og terrengmessige forhold gjør det utfordrende å tilrettelegge et lekeareal som følger krav til størrelse, stigningsforhold og soleksponering, samtidig som det skal være plass til boliger med privat uteoppholdsareal, parkering og atkomst frem til boligene. Det er avklart med saksbehandler i kommunen at arealet vest for planområdet, som i gjeldende reguleringsplan 19920001 er regulert til lekeplass, er tilstrekkelig og dekker kravet til sandlekeplass. Forslagstiller stiller seg positiv til å oppgradere denne lekeplassen i forbindelse med denne reguleringen, for å ta hensyn til barn og unges interesser. Uteoppholdsarealene vil samlet ikke omfatte solforhold som indikerer 50% sol ved vårjevndøgn kl.15. Dette vil ikke være oppnåelig med ønsket utnyttelse fra overordnede planer i forhold til tomtens utforming med skråning mot nord. Dersom boligene plasseres mer mot nord for å tilrettelegge for større uteoppholdsareal i sør vil dette medføre et ekstremt bratt terreng i nord, samt en reduksjon av solforhold ved barnehagen.

Tas delvis til følge. Tomtens utforming, terreng og omkringliggende bebyggelse setter premissene for plassering av bebyggelse og uteområder. Støyforholdene vil bli vurdert, og aktuelle krav til avbøtende tiltak vil bli innlemmet i plandokumentene for å sikre tilstrekkelig støyskjerming.

Tas til etterretning. Planforslaget vil legge opp til at overvann skal håndteres på egen tomt. Påvirkning av klimaendringene og mulige løsninger for overvannshåndtering vil bli vurdert av fagkyndige i løpet av planprosessen.

#### 4. Lyse Elnett AS, datert 04.05.2021

- Lyse Elnett har nettstasjon/transformatorstasjon i ved/tilgrensende til dette området. Elektriske anlegg vil generere magnetfelt der utbredelse varierer, og tiltakshaver bør vurdere hvordan dette kan hensyn tas. Grenseverdien for magnetfelt er 200  $\mu$ T (mikrotesla). Det stilles krav til utredning dersom det i framtidige bygninger for varig opphold forventes årsgjennomsnitt feltnivåer over 0,4  $\mu$ T.
- Annen infrastruktur fra Lyse som er lokalisert i området må tas hensyn til i videre prosess.

##### Forslagsstillers kommentar:

Merknadene vil bli tatt til følge i videre prosess.

Nettstasjonen/trafostasjonen ligger vest for Skogveien, ved krysset med Skoghaug, og rundt 57-58 m fra nærmeste planlagte bebyggelse. Trafostasjon ligger kun 3-4 m fra boligen i Vestlibakken 1, og det er flere boliger i området som ligger vesentlig nærmere trafostasjonen enn den planlagte bebyggelsen i planforslaget. Ut fra avstanden fra trafostasjonen til nærmeste planlagte bebyggelse forventes det ikke at årsgjennomsnitt feltnivåer vil overskride 0,4  $\mu$ T.

#### 5. Frank Roger Cederstrøm, Skogveien 6, datert 20.05.2021

- Nåværende bygg på Skoghaug 2, skygger for sol på Skogveien 4C og 6. Fortetting i området på begge sider av Skoghaug 2, vil ytterligere forringe solforholdene.
- Planlagt mur mot Skogveien 4 C og 6. Høydeforskjellen på tomten er 10 meter, i tillegg kommer bebyggelsen.
- Nordvendt takterrasse vil gi direkte innsyn mot terrasse/uteområde til Skogveien 4C og 6.
- Mer trafikkstøy i forbindelse med eventuell ny bebyggelse.
- Bekymret for en videre fortetting ved at f.eks. Bamsebo Barnehage blir nedlagt og solgt for å gi plass til enda mer bebyggelse. Viser til nylig vedtatt fortettet område i nord, med 11 leiligheter på Skogveien 4.
- Viser til tidligere søknad om 6 enheter på Skogveien 4C og 6, hvor antall boenheter måtte reduseres for å hindre fortetting i området.
- Som en konsekvens kan eventuell fortetting og ny bebyggelse på Skoghaug 2 påføre betydelig verditap på hans eiendom.
- Motsetter seg en videre utbygging og fortetting av Skoghaug 2, på bakgrunn av overnevnte punkter.

Forslagsstillers kommentar:

Planen tar utgangspunkt i overordnede føringer med hensyn på tomteutnyttelse, høyder m.m. Overordnet er det krav om høyere utnyttelse på tomten grunnet en sentral plassering.

Høydeforskjellen på tomten utgjør klare utfordringer, der planen legger opp til en bebyggelse som følger terrengets høyde med skrånak. Innsyn fra takterrasse er ikke vurdert til å skape konflikt med omliggende tomter. Grunnet høydeforskjellen på de to tomtene vil være betraktelig, og takterrassen vil være på et mye høyere nivå, vil dette bidra til at takterrassen og omliggende tomter oppleves mer private.

Tomten vil ikke utsettes for mer skygge en dagens situasjon ved sommersolverv. Deler av tomten vil oppleve mer skygge ved vårjevndøgn, der største delen av skyggen treffer deler av hagearealet til Skogveien 4 C og 6 som tar opp kommunens tomt i sør.

Planen er vurdert til å ikke skape en betraktelig økning i dagens trafikk situasjon.

**6. Rogaland fylkeskommune, Regionalplanavdelingen, datert 27.05.2021**

- Fortettingspotensial bør vurderes i et større område, da et større planområde vil kunne gi vesentlig bedre løsninger enn en plan for bare denne tomten. Tettheten ved planlagt regulering er under min. krav i kommuneplanen på 3 boliger/daa. Områdets sentrale plassering ift. sentrum og kollektivholdeplass tilsier en tetthet godt over min. kravet. Antydning tetthet i varsel kan ha et høyt konfliktnivå ved høring av planen med mindre det er godt begrunnet.
- Fylkesrådmannen minner om at felles uteoppholdsareal må sikres i tråd med føringer i overordnet planverk. Dette er ikke omtalt i varselet. Reguleringsplanen må vise hvordan dette tenkes løst.
- Forutsetter at videre arbeid med reguleringsplanen forholder seg til relevante føringer i kommuneplan og regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning. For å oppnå en høyere boligtetthet på tomten vil det måtte legges opp til et større bygningsvolum, og gjerne i tre etasjer. Et større bygningsvolum vil være problematisk med tanke på sol- og skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse, og da spesielt tilgrensende barnehage som har uteområdene sine mot planområdet.

Tas til etterretning. På grunn av terrengmessige forhold på tomten som setter premissene for plassering av boligene og utforming av uteoppholdsareal, er det utfordrende å legge opp til felles uteoppholdsareal innenfor planområdet. Tomtene

vil ha noe felles areal i nordvest, og planen vil legge til grunn at eksisterende lekeareal i sørvest kan utnyttes for å dekke krav om lekeplass. Boligene vil i all hovedsak ha egne private uteoppholdsarealer i henhold til overordnede planer.

Tas til etterretning. Planen baserer seg på de overordnede planene gjeldene for tomten.

## 7. Gjesdal kommune, Tjenesteområde helse og velferd, Kommuneoverlege, datert 01.06.2021

- Barnehagen er avhengig av gode solforhold på sitt uteområde. Det må lages et sol- og skyggediagram for vinterhalvåret som viser hvordan situasjonen vil bli i løpet barnehagens åpningstid.
- En bør forsikre seg om at lekeplassen utenfor planområdet tilfredsstiller kravene til forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- I planlegging av boligenes inne og uteareal må det tas hensyn til at støynivået i området ligger opp mot øvre del i gul sone.
- Alle boligene bør plasseres slik at det blir gode solforhold på private uteoppholdsareal.

### Forslagsstillers kommentar:

Sol- og skyggeforhold er vurdert og vil bli grundig beskrevet i planbeskrivelsen og sol-/skyggediagram vil følge som vedlegg til planforslaget. På grunn av terrengmessige forhold vil barnehagegens uteområder stort sett være dekket av skygge gjennom vinterhalvåret, både ved dagens situasjon og ved eventuelt ny situasjon med fortetting.

Planen ser på løsning ved å utnytte lekeareal i sørøst for å dekke lekeplass behovet for beboerne.

Planen vil tilrettelegge for støyreducerende tiltak for å sikre gode støyforhold.

Sol- og skyggestudie viser til at deler av tomtene i nord ikke vil få mye sol, ettersom tomten skråner mot nord med en omfattende høydeforskjell. For å ta hensyn til barnehagen har bolig 2 og 3 inntrukket førsteetasje mot nord, og for å utnytte arealet best mulig og gi boligene tilstrekkelig uteoppholdsareal foreslås det å legge takterrasse over sokkeletasjen mot nord. Takterrassen, samt store deler av uteoppholdsarealet, vil være dekket av skygge store deler av døgnet, men de vil få gode utsiktsforhold mot bl.a. Ravnefjell og Kongeparken. Bolig 1, 4 og 5 vil ha uteoppholdsareal mot sør med sol ulike tidspunkt på døgnet, i tillegg til at takterrassene for 4 og 5 vil gi mer uteareal eksponert for sol.



## 9 Vedlegg

Vedlegg 1: Plankart

Vedlegg 2: Bestemmelser

Vedlegg 3: ROS-analyse

Vedlegg 4: Illustrasjonsplan

Vedlegg 5: Illustrasjoner

Vedlegg 6: Sol- og skyggediagram

Vedlegg 7: Merknadsoversikt