



DRAG ARKITEKTUR OG BYGGTEKNIKK AS
Audnedalsveien 4379
4529 BYREMO

Deres ref.

Vår ref.
22/01162-18

Saksbehandler
Herbjørn Gilje

Dato
07.02.2023

GODKJENT - søknad om endring av reguleringsplan planid 19890002 og 2002001, for Torvmyrveien 35, gnr. 6, bnr. 658

VEDTAK

Endring av reguleringsplanen for Ålgård Figgjo Felt G2 vest, planid 1985005 og for reguleringsplanen Rundeberget, del av gnr. 6, bnr. 992, planid 20020011 godkjennes. Endringen gjelder gnr. 6, bnr. 658 med tilliggende areal og godkjennes i tråd med plankart datert 20.01.2023 og bestemmelser datert 03.02.2023.

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

Vedtaket kan klages på. Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Orientering om klagerett vedlegges.

SAKSOPPLYSNINGER

LT Aase eiendomsutvikling AS ønsker å legge til rette for foretting av gnr. 6, bnr. 658 med oppføring av to nye boenheter.

De vesentligste endringene i forhold til den gjeldende reguleringsplanen med bestemmelser er følgende:

- *Oppføring av to nye boenheter – utvidelse av tomannsbolig til rekkehus.*
- *Endring av regulert formål, fra friluftsområde til boligareal, gjelder 26 m².*
- *Etablering av ny snuhammer i Torvmyrveien inn i regulert friluftsområde.*

Gjennomføring av tiltaket forutsetter omregulering og kjøp av et trekantareal på 26 m² fra Gjesdal kommune. Kommunen er positiv til dette. Trekantarealet er i reguleringsplanen for Rundeberget regulert til friluftsområde.

HØRINGINNSPILL MED KOMMUNENS KOMMENTAR

Plankart, bestemmelser, illustrasjoner og beskrivelse av ønsket løsning ble sendt på høring til Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Rogaland brann og redning IKS, Statens vegvesen, LNett AS, Torvmyra Vel, samt til eiere av naboeiendommene: gbnr: 6/652, 6/761, 6/762, 6/763 og 6/764.

Statsforvalteren i Rogaland har i brev av 05.12.2022 ingen merknader til planendringen

Rogaland fylkeskommune minner i brev av 01.12.2022 om krav til uteoppholdsareal i kommuneplan og i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Minstekrav bør sikres i bestemmelsene.

Kommunens kommentar:

Private utearealer er orientert mot åpent friområdet i vest. Det er lagt til bestemmelser om krav til uteareal.

Statens vegvesen viser i brev av 12.12.2022 til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Svingradien på planlagt snuhammer bør minst være 7 meter.

Kommunens kommentar:

Nytt plankart viser snuhammer med svingradius på 7 m mot ballbingen.

Torvmyra Vel stiller i brev av 06.12.2022 en del spørsmål til planlagt etablering av snuhammer. De viser til at området der snuhammeren ønskes etablert, brukes til sykkelbane og er samlingspunkt for nabolaget ved for eksempel dugnader og sankthansfeiring. Vellaget foreslår å flytte snuhammeren til motsatt side av veien.

Kommunens kommentar:

Det er en fordel for trafiksikkerheten at det etableres en ny snuhammer innerst i Torvmyrveien. Kommunen har vurdert forslaget til velforeningen om etablering av snuhammer på vestsiden av Torvmyrveien, sør for planlagte boliger. Den eksisterende sykkelstien nedover mot Rundeberget er forholdsvis bratt og er av den grunn ikke spesielt godt egnet for bygging av en ny snuhammer. Vi har dessuten vurdert det slik at det vil gå med mer areal om snuhammeren flyttes til vestsiden av Torvmyrveien. Når det gjelder sykkelbanen er utbygger innforstått med at den må flyttes. I bestemmelsene legges det til at omlegging av sykkelbane skal skje i samråd med vellaget. Vi mener at snuhammeren ikke nødvendigvis vil være til hinder for at området rundt sykkelbanen og ny snuhammer fortsatt vil kunne brukes som samlingssted for nabolaget.

Anita og Rune Halvorsen i Torvmyrveien 33 skriver i brev mottatt 08.12.2022 at de frykter verditap på sin eiendom som følge av planlagt utbygging. De ønsker ikke at boligen deres skal gjøres om til et rekkehus. De mener også at fasadetegningene viser at de nye boligene blir ulik den eksisterende 2-mannsboligen. De kan godta en eventuell utbygging om det blir et mellomrom mellom nye og eksisterende boliger.

Kommunens kommentar:

Verditap er ikke en faktor som kommunen kan vektlegge i fortettingssaker. Dette er en privatrettslig sak. Utbyggingen vil ikke ha innvirkning på solforhold i Torvmyrveien 33. Halvorsen bor i nordenden av den eksisterende 2-mannsboligen og vil ikke bli direkte berørt av utbyggingen. Kommunen mener fasadeillustrasjonene viser en god tilpasning til eksisterende bygg. De nye byggene vil få samme høyde og takvinkel som de eksisterende boligene, men med et noe mer moderne uttrykk. Langs denne delen av Torvmyrveien er det to rekker med tre boenheter som ikke skiller seg veldig mye fra bygget som nå få fire boenheter.

Etter høringen er bestemmelsene endret for å få med innspill fra Rogaland fylkeskommune om uteoppholdsareal og for å få med bestemmelse angående omlegging av sykkelbane.

VURDERING

Illustrasjonstegninger og snitt mottatt før høring viste en unaturlig knekk eller høydeforandring imellom ny og eksisterende bebyggelse. For å oppnå ønskede stigningsforhold ved utkjørsel fra nye boliger, kan det bli nødvendig å senke kommunal veg fra grensa mellom Torvmyrveien 33 og 35. I bestemmelsene er det krav om at teknisk plan for snuhammer og veg skal godkjennes av kommunen, og være ferdig opparbeidet, før det gis byggetillatelse for nye boliger.

Postadresse

Rittedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

E-post

post@gjesdal.kommune.no

Besøksadresse

Rittedalen 4

www.gjesdal.kommune.no

Telefon

51 61 42 00

Org.nr

964 978 573

2

Det er positivt at det tilrettelegges for fortetting av Torvmyrveien 35 fordi fortetting sparer nedbygging av jord og bruk av allerede anlagte offentlige vei-, vann og avløpsanlegg. Trafikken øker noe, men trafikksikkerheten forbedres ved etablering av snuhammer. Kommunens vurdering er at endringen av planen har få ulemper for naboer.

Vi har ut fra en helhetsvurdering kommet til at reguleringsendringen bør kunne godkjennes.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE
Herbjørn Gilje

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Plankart_Torvmyrveien_200123
Bestemmelser 03.02.2023
Orientering om klagerett

Kopi til:
ROGALAND FYLKESKOMMUNE
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS
STATENS VEGVESEN
Heidel Goos Rølvåg
LT AASE EIENDOMSUTVIKLING AS
Torvmyra vel
Kine Idland Byberg
STATSFORVALTAREN I ROGALAND
DRAG ARKITEKTUR OG BYGGTEKNIKK AS, Anniken Røksland
Morten Mæland
Modestas Petkus
Ingrida Bagdonaite Petkiene
Trym Inderhaug
Rune Halvorsen