

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Referatmalen fylles ut før og under møtet. Referatet skal godkjennes av partene. Mer om plan- og prosesskrav: [informasjon om reguleringsplaner på kommunens nettsider](#).

Møtested: Storhuset, Ålgård	Møtedato og -tid: 17.02.2021, 11:30-13:00
Deltakere fra forslagsstiller:	Asgaut Kalsås, Nordbohus Kristoffer Bakk Thørud, Mestergruppen arkitekter Silje Berge, Mestergruppen arkitekter
Deltakere fra kommunen:	Reidun Solli Skjørestad Tore Glette-Iversen
Forfall:	
Saksbehandler/referent:	Tore Glette-Iversen

INFORMASJON OM PLANEN	
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Reguleringsendring <input type="checkbox"/> Mindre reguleringsendring <input type="checkbox"/> Krav om konsekvensutredning
Saksnummer (P360): 21/00330	Planid: 202102
Plannavn: Detaljregulering for Skoghaug 2, Ålgård, planid 202102	
Eventuelle tidligere vedtak i saken:	
Utbyggingsavtale:	
Planen omfatter eiendom(mer):	Gnr./bnr.: 6/109
	Adresse: Skogveien 2
	Kontaktinfo grunneier:
Forslagsstiller/søker og kontaktperson:	Nordbohus: Asgaut Kalsås
Konsulent og kontaktperson:	Mestergruppen arkitekter: Kristoffer Bakk Thørud og Silje Berge

FAKTADEL

1. Fremlagt materiale

Følgende dokumentasjon er innsendt fra forslagsstiller:

Dokumentasjonen er sendt inn på forhånd som en del av planinitiativet.

Kartskisser i målestokk 1:500/1:1000/1:5000

Beskrivelse/oppstilling av tema for drøfting

Illustrasjoner og lignende

Sol-/skygge-illustrasjoner, 3d-skisser og flere kart ble lagt fram i møtet

Annet, spesifiser:

Evaluering av innsendt materiale:

Det er viktig at sol-/skygge-illustrasjonene er gode, og viser konsekvensene for omkringliggende boliger, barnehagen i nord og sandlekeplassen i nordøst. Sol/skygge-forhold bør belyses for flere tidspunkt, på flere dager i løpet av året.

2. Beskrivelse av planområdet

Formålet med planen:

Tilrettelegging for bygging av fem eneboliger i Skogveien 2

Størrelse på planområdet:

Tomta Skogveien 2 a er 1850 m². Planområdet må i tillegg inkludere omkringliggende areal, blant annet del av felles vei.

Lokalisering/adresse:

Skogveien 2. Gnr./bnr.: 6/109.

Eksisterende arealbruk:

Boligbebyggelse og felles avkjørsel.

3. Gjeldende planer i området

	Plan	Lenke
Kommuneplanens arealdel	Se gjeldende plan på kommunens nettsider	Planoversikten
Gjeldende reguleringsplan	Planid: 19920001	Arealplanregisteret
Tilgrensende reguleringsplaner	Planid: 19960007 og 19820006	Arealplanregisteret
Andre relevante kommunale planer	Boligplan: store deler er relevant. Se spesielt side 5-6 om medvirkning.	Boligplan 2019-2023
	Trafikksikkerhetsplan: se spesielt side 17.	Trafikksikkerhetsplan 2021-2024
Regionale planer	Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke: Det vises spesielt til veilederen Bymessig fortetting på Jærsk	Rogaland fylkeskommune sin regionalplan-nettside

4. Pågående planarbeid

- Det pågår ikke planarbeid i området etter det arealbruk kjenner til
- Det pågår følgende planarbeid i området:
Detaljregulering for Skogveien 2a er vedtatt. Vedtaket er påklaget, men ikke tatt til følge av kommunestyret. Klagen er sendt til Statsforvalteren i Rogaland for endelig avgjørelse.
- Konsekvensutredning er under arbeid i området
- Annet

5. Kan arealbruk anbefale oppstart?

- Planarbeidet er i samsvar med gjeldende planer
- Planarbeidet antas å kunne fremmes som reguleringsplan
 - Områderegulering
 - Detaljregulering
- Planarbeidet er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt:
 - Oppstart av planarbeidet anbefales ikke
 - Usikkerhet om oppstart av planarbeidet kan anbefales
 - Reguleringsspørsmålet legges frem for formannskapet som kan gi råd

6. Planprogram og konsekvensutredning, iht. kap. 4 i plan- og bygningsloven

- Tiltaket antas å kreve planprogram og konsekvensutredning
- Evt. info om oppfangskriterier og saksgang for KU
- Forslagsstiller vurderer om det er behov for konsekvensutredning
I planinitiativet har forslagsstiller vurdert at tiltaket ikke krever konsekvensutredning. Kommunen sin vurdering er den samme.

VIKTIGE TEMA I PLANARBEIDET

7. Følgende tema må belyses av forslagsstiller

- Vei- /trafikksituasjon (kapasitet, sikkerhet, veistandard, adkomst/avkjørsel)
*Skal adkomstveien være privat eller offentlig?
Frisiktsoner, både til/fra tomte, men også i kryss Skoghaug/Skogveien må vises. Varslingsområdet må inkludere nok areal til at dette kan sikres.*
- Parkering (behov, normer)
*Viktig at parkering kan sikres på egen/felles tomt, slik at gateparkering i og nært området unngås.
Kommunen oppfordrer til å tilrettelegge for felles parkeringsløsninger, for å redusere vei- og parkeringsarealet på tomte. Er det nødvendig å legge til rette for bilkjøring helt fram til hver enkelt bolig?
I det minste bør det lages felles p-plass for plasser utover carport-plassen tilknyttet hver bolig.*
- Kollektivtilgjengelighet (busstilbud, avstand og tilgjengelighet til holdeplasser)
Gangavstand til busstopp kan reduseres dersom det lages gangforbindelse mellom Skoghaug og Holmaveien. Dette vil komme både den aktuelle tomte, og nærmiljøet til gode.
- Infrastruktur/off.- og privat service (skole, barnehage, butikk, o.l.)
Kommunen oppfordrer til at det redegjøres for hvilke gang- og sykkelforbindelser det er mellom tomte og disse funksjonene.
- Landbruk (areal i drift/evt. Potensiale for drift)
- Forurensning/støy, luft, tomtegrunn

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Kommunen opplyser om at det er utført støyanalyser ifbm detaljregulering for Skogveien 2a. Det er ikke sikkert om analysene er direkte overførbare.

- Barn og unges interesser i planområdet (behov, lek og aktivitet, trygghet, retningslinjer, grønnstruktur)

Viktig at barn og unges interesser belyses, både i selve planområdet, men også konsekvensene tiltaket har for nærmiljøet.

Konsekvenser for barnehagen på nabotomt mot nord må belyses spesielt godt. Kan utbyggingen gi noen fordeler for tilgrensende barnehageareal?

Det har vært flere fortettingssaker i området de siste årene, noe som har gitt økt trafikk og større press på lekeplassareal.

I tillegg til å belyse konsekvensene prosjektet har for barn og unge, bør det belyses hvordan prosjektet kan benyttes til fordel for barn og unge i omkringliggende område.

- Etablering av finmasket snarvei-nettverk (ref. [trafikksikkerhetsplanen](#) side 17)

Er det mulig å lage en passasje for fotgjengere langs, rundt eller gjennom tomta, slik at sandlekeplassen øst for tomta, i Holmaveien, knyttes til Skoghaug og Skogveien?

- Universell utforming (planlegging og tilrettelegging for menneskers behov i alle livsfaser)

Selv om disse boligene ikke har «sistegangsetablerende» eller brukere med spesielle behov for tilpassinger som målgruppe, så oppfordrer kommunen til at utbygger unngår unødvendige hindringer. Unødvendige terskler og trappetrinn ved inngangspartiene bør unngås. Det samme gjelder innendørs terskler. Brede dører enn standard, og bruk av skyvedører bør vurderes.

- Friluftsliv/grønne interesser (behov, bruk, sti/korridor, tur, strand)

- Folkehelse (møteplasser, grønne lunger, fremme livskvalitet)

- Naturmangfold (vurdering etter naturmangfoldsloven)

- Kulturminner (fredede fornminner, verneverdige bygninger, bygningsmiljø, anlegg)

- Landskap (natur-, kulturlandskap, hoveddrag)

- Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)

Hvordan påvirker bygningene utsikten for andre boliger i området? Er det noen siktlinjer det er viktig å beholde for omkringliggende boliger, og for lekeplassen i sørvest? Hvordan påvirker tiltaket innsyn i omkringliggende boliger/eiendommer?

- Vassdrag/vernet vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)

- Næring/handel/industri/kontorinteresser

- Risiko- og sårbarhetsanalyse

- Vann og avløp og overvannshåndtering

- Alternativ-vurderinger (arealavgrensning, lokalisering)

Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å vurdere om det er mulig å bygge på måter som krever mindre areal til vei og bil, og mer og bedre uteoppholdsareal rundt og mellom boligene (eller eventuelt bidra til at prisen på boligene kan reduseres).

Se eget punkt om arealavgrensning under punkt 8.

- Annet (spesifiser)

Kommunen oppfordrer til å involvere aktuelle parter ut over minimumskravet om de ordinære høringsrundene.

Barnehagen (FAU?) er spesielt aktuell, i tillegg til vellaget.

Naboer må få god informasjon i hele prosessen, og det bør vurderes hvordan de kan involveres i å påvirke løsninger underveis.

Det er positivt at utbygger allerede har hørt fra potensielle kjøpere av enkelte av boligene. Er det mulig å involvere potensielle kjøpere allerede i reguleringsplanfasen? For å gi de mulighet til å påvirke helhetsløsninger på et

tidlig stadium? (Ref. innbyggerinvolvering i boligutviklingen i [boligplanen](#) side 5-6).

8. Kommentarer / viktige punkt i planforslaget



Avgrensning av planområdet

Varslingsområdet må være større enn selve tomta, og må som et minimum inkludere:

- Hele veiarealet til veien Skoghaug
- Areal til frisikt i kryss Skoghaug/Skogveien
- Del av eiendom med gnr./bnr. 6/121 mellom Skoghaug 2 og Skogveien 6a, 6 og 4c.
- Sandlekeplassen nordøst for tomta

I tillegg kan sørlige deler av barnehagetomta bli vurdert som en del av varslingsområdet.

Kommunen oppfordrer videre til at utbygger tar kontakt med de andre grunneierne med eiendommer på Skoghaug. Det er fortettingspotensial på flere av de andre tomtene, og det kan være en fordel å regulere større deler av området samtidig for å legge til rette for gode felles løsninger.

- Kategori for arealbruksformål
- Byggegrenser
- Utnyttingsgrad/egnet bebyggelse
- Planbestemmelser
- Evt. rekkefølgekrav (vei, vann og avløp)

INFORMASJON / VEILEDNING / KRAV TIL PLANMATERIALE

9. Planprosess

Kommunen har informert om følgende forhold:



Kunngjøring av oppstart av planarbeid, i avis og på kommunens hjemmeside

Forslagsstillers ansvar. (Kommunen legger tekst og dokumenter ut på egen nettside)

Kommunen ønsker å få forslag til annonse og varslingsbrev oversendt for gjennomlesning før annonsering/utsendelse



Varslingsbrev til berørte grunneiere og naboer

Forslagsstillers ansvar.

Kommunen lager og oversender liste med forslag til mottakere, sammen med endelig referat



Varslingsbrev til offentlige myndigheter og andre interesserte

Forslagsstillers ansvar.

Kommunen lager og oversender liste med forslag til mottakere, sammen med endelig referat



Tilrettelegging for informasjonstiltak og medvirkning



Startpakken

Kommunens nettsider, og rutiner for oppfølging av utbyggere, er under utvikling. Utbygger bes om å ta kontakt dersom det er noen mangler. Si gjerne fra dersom dere har forbedringsforslag når det gjelder kommunens rutiner i planprosessen. Informasjon om planprosessen og krav til planmateriale ligger på [kommunens nettsider](#).

- Retur av ufullstendig planmateriale

10. Saksgang og tidsforbruk



Saksgang faglig og politisk, fordeling av ansvar



Arealbruk sin saksbehandling

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

11. Krav til planframstilling

Se [startpakken](#)

12. Gebyr

Reglement for gebyr i arealplansaker ligger i [startpakken](#)

Gebyret betales av:

Forslagsstiller, Nordbohus Sandnes AS

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av parter rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organsiasjoner og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om, eller behov for, endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget, og for kommunens vurdering, og kan forlenge saksbehandlingstiden.

Saksbehandler er Tore Glette-Iversen

Ålgård, 24.02.2021

Partene har mottatt møtereferatet, og er kjent med innfoldet:

Forslagsstiller: *Kristoffer Thørud*

Gjesdal kommune, avdeling arealbruk: *Tore Glette-Iversen*

Referatet er et arbeidsdokument, og kan unntas fra offentligheten fram til et planforslag foreligger.

Kryss av ved behov for foreløpig unntak fra offentliggjøring