
Arkivsak-dok. 20/04124-18
Saksbehandler Reidun Solli Skjørestad

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	26.11.2020	78/20
Kommunestyret	14.12.2020	93/20

Saksframlegg

Klage på vedtatt detaljregulering for Vestlibakken 22 - 26, Ålgård, planid 201903

Forslag til vedtak:

Rådmannens innstilling

Kommunestyret kan ikke se at klagene fra Turid og Jarle Skjæveland og Rolf Helge Aspen inneholder opplysninger som tilsier at klagene bør tas til følge.

Kommunestyrets godkjenning av reguleringsplanen for Vestlibakken 22-26 i sak 73/20 i møte den 14.09.20, opprettholdes. Saken videresendes til Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Alternativt forslag til vedtak

Kommunestyret kan ikke se at klagene fra Rolf Helge Aspen inneholder nye opplysninger som tilsier at klagene bør tas til følge. Klagen fra Turid og Jarle Skjæveland tas til følge.

Reguleringsplanen endres ved at snuplassen som er vist i Myrabekkveien, utgår. Området til renovasjonsanlegg o_BRE, reduseres til 15-20 m² og legges inntil Myrabekkveien. Muren flyttes tilsvarende. Reguleringsbestemmelser og planbeskrivelsen endres i tråd med dette.

Den endrede reguleringsplanen offentliggjøres på nytt. Dersom det ikke kommer nye klager videresendes allerede innsendte klager til Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Bakgrunn for saken:

Kommunestyret har godkjent detaljregulering for Vestlibakken 22 – 26, planid 201903.

Vedtaket er påklaget av to naboer/gjenboere.

Saken legges fram for formannskapet som gir innstilling til kommunestyret i forbindelse med klagebehandlingen.

Saksopplysninger

Reguleringsplanen for Vestlibakken 22-26, planid 201903, legger til rette for endring av et friområde til byggeområde, riving av en enebolig og oppføring av tre nye eneboliger. For ytterligere opplysninger og sakshistorikk vises det til den vedlagte kommunestyresaken, plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Kommunestyret godkjente reguleringsplanen i sak 73/20 i møte den 14.09.20.

Vedtaket ble annonsert på kommunens hjemmeside, i Gjesdalbuen og ved brev av 01.10.20 til berørte naboer/gjenboere (på motsatt side av veien) med tre ukers klagefrist. Planen ble også sendt til offentlige instanser. Det er mottatt tre klager:

Turid og Jarle Skjæveland, e-post av 11.10.20, med vedlegg

Skjæveland viser til klage sendt 03.06.20 og mener at vedtaket gjort i kommunestyret 14.09.20 er tatt på feil/manglende grunnlag. De kan ikke forstå begrunnelsen for bygging av snuhammer når bossbilen snur så elegant som den har gjort de siste 30 årene (jf. videosnutt og kartutsnitt). De ønsker fortrinnsvis at det ikke blir en utvidelse/snuhammer, men de aksepterer en forsiktig utvidelse av snuplass/vei i forhold til det som framkommer i kommunens reguleringsplan.

De vil i så fall:

- Unngå direkte innsyn på uteplass (ovenfra og ned)
- Få større avstand til bossdunker (m/lukt)
- Unngå verdiforringelse av eiendommen

Rolf Helge Aspen, Myrabekkveien 20, brev av 21.10.20 og 22.10.20

Aspen viser i brev av 21.10.20, til at plankartet er påført kotehøyde for maks gesims (toppunktet) iht. gateriss dat. 17.04.20, men med + 0,5 m i «slingsringsmonn». Han skriver at denne ekstra halvmeteren vil øke utsiktstapet og gi dårligere solforhold for de som har boliger ovenfor de nye bolighusene. Aspen ber derfor om at den tillatte kotehøyden reduseres med 0,5 m.

Rolf Helge Aspen viser i brev av 22.10.20, til tidligere innspill som gjelder adkomsten til de nye boligene og rådmannens vurdering om at de nye boligene *kan* oppføres med adkomst fra Vestlibakken i stedet for Myrabekkveien. Han mener at det i så fall vil være mulig å senke boligene i høyde. Ønsket begrunnes med at Myrabekkveien er sykkel- og gangsti i dag og at adkomsten til de nye boligene vil være en stor belastning på denne veitrekningen. I tillegg er Myrabekkveien mye benyttet som skolevei for barn som går og sykler til skolen. Aspen viser til at det dermed heller ikke vil bli nødvendig å anlegge renovasjonsområdet i Myrabekkveien med 15 dunker 2 m fra nabogrensa mot Vestlibakken 22A.

For tidligere innsendt digitalt innspill, se kommunestyresaken fra møte den 14.09.20:

<https://opengov.360online.com/Meetings/GJESDAL/Meetings/Details/200195?agendaltemId=200291>

Klagene er kommentert av Prosjektil Areal AS pva. utbygger, Gjesdal Bolig AS

Til klagen fra Skjæveland vises det til at snuplassen og oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere ble tatt inn i planen etter kommunens ønske. Dersom det er mulig å ivareta tilstrekkelig snuareal og trafikksikkerhet uten utvidelsen vist i reguleringsplanen, anses det som kurant å redusere snuarealet. For å bedre trafikksikkerheten anbefales det å skille gjesteparkeringsplassen som snuplass og vurdere om det bør settes opp trafikkspeil.

Når det gjelder høyden på boligene, jf. klagen fra Aspen, skriver forslagsstiller at det ikke planlegges å bygge høyere enn vist på gaterisset, men at høydene i plankartet sikrer at det er mindre risiko for avvik fra planen. Det vises til at høydene på plankartet er ca. 40 cm høyere enn de bakenforliggende boligenes topp gulv i andre etasje der oppholdsrom er plassert. Det

forventes derfor at eierne uansett vil beholde god utsikt, og de skriver at dette forholdet ble nøye vurdert ved tidligere befaring i området.

Forslagsstiller skriver at innspillet vedr. mulig adkomst fra Vestlibakken ble kommentert og svart ut i forbindelse med offentlig høring. Det vises til praktiske utfordringer ved gjennomføringen og at de to nye eneboligene representerer en minimal økning i belastningen på Myrabekkveien. Videre vises det til at behovet for oppsamlingsplass for renovasjonsdunker ikke knytter seg direkte til de nye boligene, men til å få en bedre helhetlig løsning for økt trafiksikkerhet. Forslagsstiller mener at klagen ikke inneholder ny informasjon.

Det konkluderes med at reguleringsplanen ev. kan endres ved at snuplass og renovasjonsfelt reduseres i størrelse, og at det anlegges større buffer i form av «annen veggrunn, grøntareal» mot nabo i Vestlibakken 22A.

Lovens bestemmelser

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9. Klage på reguleringsvedtak skal forelegges formannskapet som gir uttalelse til kommunestyret.

Dersom klagen tas til følge/delvis til følge må reguleringsplanen endres. Den endrede/nye planen må annonseres på nytt. Klager som ikke er tatt til følge videresendes til Fylkesmannen når klagefristen er utgått.

Vurdering

Klagene er mottatt innenfor forvaltningslovens klagefrist på tre uker og er mottatt fra parter med rettslig klageinteresse (parter som må anses å være berørt av reguleringsplanen).

Det er klaget på tre forhold:

1. Snuplass/vendehammer og avstand til eiendomsgrense/uteplass til Vestlibakken 22A
2. Maks gesimhøyde/byggehøyden for de to boligene nærmest Myrabekkveien
3. Valg av adkomstvei til boligene - Myrabekkveien eller Vestlibakken

1. Snuplass/vendehammer

I saksframstillingen til formannskapet og kommunestyret ved sluttbehandling av detaljreguleringen har rådmannen bl.a. skrevet følgende (sitat fra saken): «*Den innregulerte snuplassen og plass til renovasjon, er delvis en konsekvens av fortettingen, men den er i hovedsak et forsøk på å løse en utfordring vi har i dagens situasjon. Myrabekkveien er relativt smal, og det er krevende for store biler å snu i enden av veien. Slik det er i dag velger renovasjonsbilen å rygge til enden av veien for å hente avfallsdunkene. Rådmannen antar at flyttebiler, store biler for varelevering o.l. også må rygge. Ved å legge til rette med snuplass og oppsamlingsplass for søppeldunkene på hentedagen, bedres trafiksikkerheten ved at ryggebehovet reduseres og renovatørens jobb forenkles noe.*»

Skjæveland har i innsendt video vist at renovasjonsbilene kjører inn og snur i Myrabekkveien i dag.

Her har saksbehandler forholdt seg til intern informasjon som viste seg ikke å stemme, og rådmannen beklager sterkt at saksvurderingene dermed inneholder feil/misvisende informasjon.

Reguleringsplanen legger opp til at Myrabekkveien som i dag har en bredde på 3,5 m, skal utvides til 4 m bredde fram til der gang- og sykkelveien begynner (ved Myrabekkveien 13). Breddeutvidelsen medfører at snumulighetene kan bedres noe i forhold til dagens situasjon. Lastebilers overheng (areal bak bakre hjulaksel) medfører imidlertid et behov for «fri bane»

også utenfor veibanen. Eventuelle murer/gjerder inne på den nye boligtomta kan medføre at det likevel ikke blir enklere å snu etter utbyggingen. (Selv om snuingen så enkel ut på den vedlagte videoen, så var det ikke mye «å gå på» mot skråningen i øst).

Kommunen er eier av arealet mellom Vestlibakken 22A og Myrabekkveien. Rådmannen ønsker derfor å tilrettelegge for bedre snumulighet i enden av Myrabekkveien. Dette for å tilrettelegge for bedre snumulighet med plass for større renovasjonsbiler, flyttebiler, brannbiler mv. I så fall må den vedtatte reguleringsplanen opprettholdes. Det blir 2 m fra den planlagte muren til nabogrensa mot Skjæveland, og Skjæveland kan sannsynligvis beholde hekken. Rådmannen vil ikke tro at det er så mange som har lyst til å stå på muren for å se ned på uteplassen til Skjæveland. Ulempene bør være til å leve med.

Dersom kommunestyret tar klagen til følge og snuplassen utgår, vil rådmannen anbefale at det uansett avsettes et område på 15-20 m² til renovasjon/opsamlingsplass for søppeldunkene på hentedagen ved Myrabekkveien.

2. Maks gesimshøyde/byggehøyde for boligene

Rådmannen viser til det vedlagte gaterisnet og skissetegninger av boliger som vil kunne oppføres i tråd med reguleringsplanen. Etter rådmannens vurdering vil det være uheldig å risikere at boligene får en unaturlig lav plassering i forhold til Myrabekkveien eller at prosjektet må omprosjekteres fordi «slingringsmonnet» fjernes. Beboerne i Myrabekkveien 20 og 22 vil tape noe utsikt når det bygges foran, men rådmannen tror ikke at ½ m «mulig» økning vil gjøre en stor forskjell på utsikten fra stuenivået. Fra underetasjen vil det kun være utsikt mellom byggene.

Rådmannen kan ikke se at det har kommet nye opplysninger her som tilsier at klagen bør tas til følge.

3. Valg av adkomstvei

Ved 1. gangs behandling av reguleringsplanen viste rådmannen til at Myrabekkveien er noe smal og at krysset Myrabekkveien – Myrasvingen ikke er helt ideelt i dag, men uten at det er registrert alvorlige ulykker. Det ble også vist til at Myrabekkveien er gjennomfartsvei for skoleelever til Bærland skole og for syklister, uten klare indikasjoner på at veien ikke tåler mer trafikk.

Kommunen ønsker vekst og fortetting i eksisterende boligområder, samtidig er ikke alle veiene dimensjonert for økt trafikk. Det er som regel krevende å skulle utvide veiene i de eksisterende boligområdene (spesielt når vi må inn i private hager).

I dette tilfellet er det et spørsmål om adkomsten til de nye boligene skal gå fra sentrum på Ålgård til Sandvikveien – Torvmyrveien – Myrasvingen og inn Myrabekkveien, eller fra Figgjoveien til Skogveien og Vestlibakken. Begge veiene ligger i 30-sone.

Myrabekkveien er 4 m bred med 3 møteplasser. To nye hus fører til en økning fra ca. 18 til 20 boenheter. Dette er enkleste vei til Bærland skole for elever sør for Sandvikveien.

Vestlibakken er 5 m bred. Det er ca. 50 boenheter som har adkomst langs denne veien (inkludert boligene i Bekkefaret). Vestlibakken er skolevei for skoleelever som bor i området nedenfor.

Dersom de nye boligene skal ha garasje i egne boliger vil mye av tomtearealet gå med til adkomst og snuplass. Forslagsstiller har også beskrevet at byggingen vil bli mer krevende.

Rådmannen mener etter en ny vurdering, fremdeles at løsningen med adkomst fra Myrabekkveien er den beste. Det anbefales ut fra dette at klagen ikke tas til følge.

En gjennomføring av reguleringsplanen vil ikke gjøre uopprettelig skade, og rådmannen kan ikke se at det er grunnlag for å gi klagen oppsettende virkning/utsatt iverksetting, jf. forvaltningslovens § 42. Dette tilsier at arbeidene med riving av den eksisterende boligen og oppføring av nye boliger kan påbegynnes før klagesaken er endelig avgjort.

Konklusjon

Rådmannen vil anbefale at den vedtatte reguleringsplanen opprettholdes og at klagen ikke tas til følge, jf. vurderingene over.

På bakgrunn av tidligere forhistorie i saken legges den fram med to alternative forslag. Dersom formannskapet mener at ulempene for Skjæveland blir så store at det ikke er riktig å prioritere en ny offentlig snuplass, må klagen tas til følge og det må vedtas en ny, endret plan. Rådmannen har lagt inn et alternativt forslag iht. dette.

Rådmannen i Gjesdal, 28.10.2020

Jone Harr
konstituert rådmann

Årstein Skjæveland
kommunalsjef kultur og samfunn

Vedlegg:
Vedleggsliste