

Gjesdal Kommune

Att.:

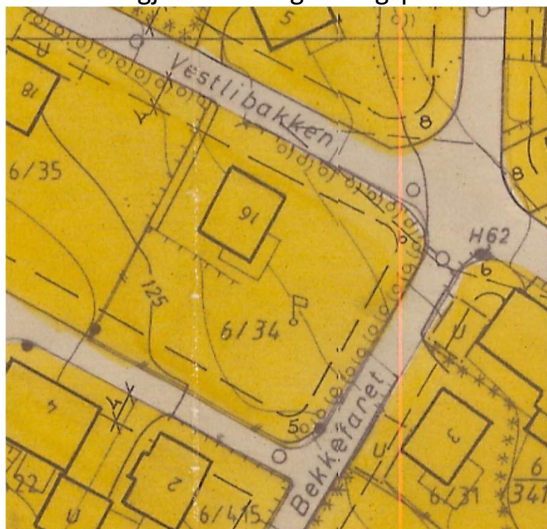
09.01.2023

Søknad om planendring for Litle Bærlandshølen, Vestlibakken m.m.

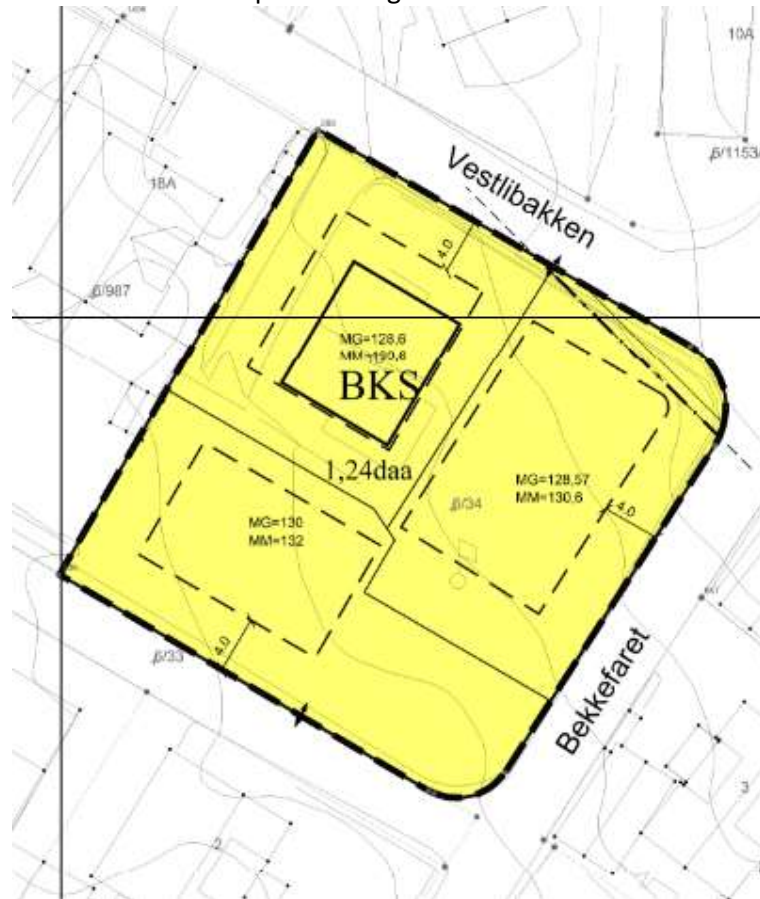
Fakta

Eiendommen Vestlibakken 16, gnr. 6, bnr. 34, søkes fortettet og delt opp i 3 parseller. Eksisterende bolig i nord beholdes på den ene parsellen. De to andre parsellene i øst og sør skal bebygges med eneboliger med garasje. Det er per i dag regulert til en enebolig på eiendommen. Det søkes dermed om planendring.

Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan:



Utsnitt fra foreslått planendring:



Endring i plankart omfatter følgende:

- Endret plan legger opp til at eiendommen kan fortettes og deles i tre parseller. Hver parsell kan bebygges med bolig og garasje.
- To nye adkomster.

Reguleringsbestemmelser:

Viser til vedlagte reguleringsbestemmelser med egne bestemmelser for planområdet BKS, gnr. 6, bnr. 34.

Begrunnelse for planendring

Reguleringsplan som gjelder for området er «Litle bærlandshølen Vestlibakken mm Ålgård» Planen er datert fra årstall 1992.

Planområdet omfatter hovedsakelig eneboliger på relativt store tomter. Dette var vanlig i tiden da planen ble stadfestet.

Det er nå for tiden mer fokus på fortetting av sentrumsnære områder. Noe som gjenspeiles i Gjesdal kommunes kommuneplan.

Det aktuelle planområdet ligger nærme sentrum og det er naturlig med fortetting av eiendommene.

Omsøkte eiendom er per i dag stor nok til at den kan fortettes, samtidig med at alle funksjonelle krav blir ivaretatt. Beliggenheten til eiendommen fører ikke til noen konsekvenser for nabobebyggelse.

Fortetting av eiendommen er ett samfunnsnyttig tiltak, da ett allerede utbygd område benyttes til ny utbygging i stedet for å berøre nye ubebygde områder.

Byggets estetikk er utformet for lett å gli inn i omkringliggende bebyggelses lignende estetiske utforming.

Plankart og utnyttelsesgrad foreslås endret for å tilrettelegge for fortetting av eiendommen, slik at den kan deles opp i 3 tomter som kan bebygges med eneboliger med garasjer.

Eiendommen ligger i nærhet av Ålgård sentrum, og rett ved kollektivtrase for buss til/fra Sandnes og Stavanger.

I Regionalplan for Jæren og sørfylkene Tabell 6.1 er det fastsatt stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet.

Det anses at denne plansaken kommer under stedstype: «Etablerte småhusområder/ boligfelt i hele planområdet».

Mål for denne stedstype er i regionalplanen er:

- Utvikle infill-prosjekter som kompletterer boligområdenes eksisterende form og strukturer
- Ivareta kommunenes behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder og eplehagefortetting i eldre boligfelt.

Utnyttelse i regionalplanen er:

- Eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder.

I kommuneplanens bestemmelser §2.2.4 finner man at områder på mellom 500 m og 1000 m fra torget skal ha en tetthet på minimum 3 boenheter/daa.

Planområdet oppfyller ikke bestemmelsen.

Grunner som taler for at lavere fortetningsgrad skal tillates for planområdet:

Området består i dag av eneboliger med relativt store tomter med hager. Bebyggelsene består i hovedsak av boliger i 1,5 – og 2 etasjer, med saltak.

Eiendommen som inngår i planendringen er planlagt med bebyggelse som er tilpasset områdets arkitektur, og uteområder. Det er planlagt 2 etasjers eneboliger med saltak, slik at byggene ikke avviker fra omkringliggende bebyggelse.

Den enkelte tomt tilrettelegges med uteområder og parkeringer som er i tråd med kommuneplanen.

Vi mener at en høyere fortetningsgrad vil ha for stort avvik fra eksisterende bebyggelse i området.

En høyere fortetting ville medført mer trafikk og belastning på veinettet.

Samtidig vil en høyere utnyttelse med flere boenheter ha en større negativ virkning for naboer, da bebyggelsen vil bestå av flere boenheter. Noe som kan medføre konsekvenser for områdets bomiljø.

En høyere fortettningsgrad vil medføre høyere volum med bygningsmasse. Dette kan redusere solforholdene for omsøkt eiendom, samt for nabobebyggelse.

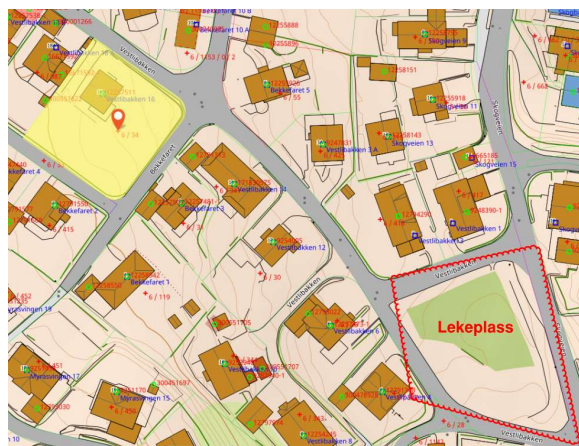
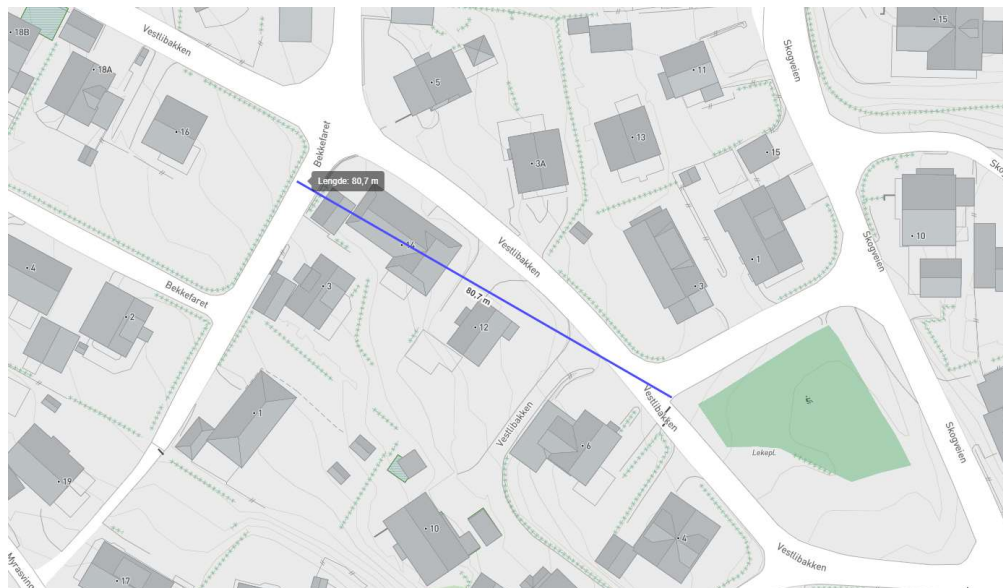
Det vises for øvrig til regionalplanens målsettinger om fortetting i etablerte småhusområder.

Lekeplass

Kravene i kommuneplanen:

Krav om lekeplass utløses av 4 boenheter, og Gjesdal kommunes retningslinjer for grønnstruktur slår fast at sandlekeplass i områder med eneboligbebyggelse skal ligge maks 100 meter i gangavstand fra bebyggelsen.

Målt i luftlinje på kart er det ca 80 m fra planområdet til nærmeste lekeplass:





Bilder av lekeplassen.

Eiendommen som inngår i planforslaget skal bebygges med 2 nye boliger, samt at eksisterende beholdes. Eiendommen vil dermed ha totalt 3 eneboliger.

Kravene til lekeplasser i kommuneplanen er dermed ivaretatt.

Uteområder

Krav til uteoppholdsareal i kommuneplanen er at minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00. Det skal være 50 kvm privat uteoppholdsareal for hver boenhet.

I sol- skygge diagram viser det at solforhold er ivaretatt. For tomten i øst legges det til rette for mulig takterrasse på garasje, da dette er ett området med gode solforhold.

Uteoppholdsarealene anses å inneha gode kvaliteter iht. kommuneplanens bestemmelser.

Planendringen søkes som en forenklet prosess jf. pbl 12-14

Det vurderes at planforslaget ikke fører til vesentlige endringer av gjeldende reguleringsplan, og anses heller ikke å medføre vesentlig konsekvenser for området rundt. Planforslaget vil i større grad være i samsvar med gjeldende kommuneplan for Gjesdal kommune enn det nåværende reguleringsplan er.

Arealdisponering

Tomt A (eksisterende bolig):

BYA Bolig:	84 kvm
Parkering 2 stk:	36 kvm
Sum areal:	120 kvm

Tomt: 397 kvm

Utnyttelsesgrad BYA 30 %

Tomt B:

BYA Bolig med garasje:	150 kvm
Parkering:	18 kvm
Sum areal:	168 kvm

Tomt: 420 kvm

Utnyttelsesgrad BYA 40 %

Tomt C:

BYA Bolig:	105 kvm
Garasje:	42 kvm
Parkering:	Ivaretatt i garasje
Sum areal:	147 kvm

Tomt: 427 kvm

Utnyttelsesgrad BYA 34 %

Parkering

Det er i kommuneplanen krav om 1,5 parkeringsplasser per boenhet for boenheter med bruksareal over 80 kvm.

I tillegg er det krav om 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet.

Det er derfor lagt til grunn 2 parkeringsplasser per tomt.

Det skal legges til rette for 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Overvannshåndtering

Overvann skal iht. kommuneplanen primært håndteres lokalt, i form av permeable dekker, regnbed og åpne grøfter, og skal som hovedregel ikke tilføres kommunalt avløpsnett.

Avrenning i planområdet skal ledes på en kontrollert måte slik at sjansen for skader/utfordringer med overvann minimeres.

Utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til vassdrag der det er flomproblemer.

Infiltrasjon

I følge NGU's løsmassekart egnede masser til infiltrasjon i området:



Adkomst

Det er i dag en adkomst til eiendommen i nord. Den eksisterende adkomsten flyttes til mellom tomt A og B, slik at dette blir felles adkomst for de 2 tomtene. Det må etableres en adkomst til tomt C i sør.

Frisikt er ivaretatt for disse adkomstene.

Eksisterende bolig

Det er ikke garasje på eiendommen per i dag. Vi har vist mulig plassering av fremtidig garasje (Stiplet) på situasjonskart.

Høyder på bebyggelse

Høyde på bebyggelse er planlagt så lavt som mulig. Boligene er satt i gitt høyde for en best mulig tilpasning til terreng og omkringliggende bebyggelse.

Med vennlig hilsen
Tore Høyland
TM Byggtek AS