

Referat fra oppstartmøte, detaljregulering for Skogsvingen 2 - planid 202103

Møtedato:15.06.21

Kontaktinformasjon:

Fagkyndig, Prosjektil Areal AS

Kontaktperson: Petter Skogen, petter.skogen@prosjektil.no, tlf. 468 051014

Forslagsstiller/utbygger, Skogveien 2 AS

Kontaktperson: Knut Mjølhus, knut.mjolhus@coop.no, tlf. 905 89 520

Gjesdal kommune

Kontaktperson: Reidun Solli Skjørestad, rss@gjesdal.kommune.no, tlf. 959 330 94

Til stede på møtet:

Prosjektil Areal AS, Petter Skogen og Marie Mjaaland

Skogveien 2 AS, Knut Mjølhus

Gjesdal kommune,

Avdelingsleder arealbruk, Gerd Karin Espedal

Barn og unges representant, Elizabeth Croft

Fagansvarlig teknisk drift, Asgeir Kleppa

Plannavn, planid:

Detaljregulering for Skogsvingen 2, planid 202103.

Bakgrunn:

Kommunen fikk oversendt mulighetsstudie 20.04.21 og hadde møte med partene 23.04.21. I etterkant av møtet mottok kommunen snitt. Kommunen har i tidligere møte, uttrykt noe skepsis til om bygget kan bli høyt og dominerende og at prosjektet vil medføre ulemper og utsiktstap for noen naboer.

Planinitiativet dat. 20.05.21 lå til grunn for møtet. Kommunen fikk i etterkant av planinitiativet oversendt forslag til planavgrensning, kart dat. 14.06.21.

Eiendommer helt eller delvis innenfor planområdet:

6/275, Skogsvingen 2, eier: Skogveien 2 AS

6/177, Tyrisingen 3, eier: Bodhild Lea og Ronny Holm

6/121, friareal, gang- sykkelveier og veier, eier Gjesdal kommune

6/874, friareal, gang- sykkelveier og veier, eier Rogaland fylkeskommune

Eksisterende og tilgrensende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for Opstad del 1, planid 19820004, stadfestet 14.07.1977

Reguleringsplan for Opstad del 2, planid 19800005, stadfestet 22.02.1980

Reguleringsplan for tverrforbindelse Opstad – Kongeparken m/tilliggende ervervsareal, planid 19970005, vedtatt 21.10.1985

Presentasjon av planinitiativet/diverse avklaringer:

Prosjektil Areal presenterte planinitiativet sammen med illustrasjonene.

Planforslaget forutsetter riving av den eksisterende butikken og en enebolig for å legge til rette for etablering av ny nærbutikk og åtte nye boenheter. Nærbutikken planlegges med størrelse på 1250 m² bruksareal.

Kommunen stilte spørsmål ved om det er mulig å etablere en sosial møteplass ved inngangspartiet til butikklokalet siden dette skal være en nærbutikk til beboerne i området.

Dette ble svart ut med å vise til illustrasjonene der det er vist en samlingsplass ved inngangspartiet.

Utbygger stilte spørsmål ved om den viste lekeplassen kan opparbeides som felles uteoppholdsareal i stedet for bare lek, og det ble henvist til eksisterende lekearealer som ligger relativt nær (ca. 90 m avstand). Det ble uttrykt som ønskelig at kommunen blir eier av lekearealet.

Kommunen forutsatte at regionalplanens krav til lekeareal og felles uteoppholdsareal tilfredsstilles, og var positiv til lekeplassens plassering og tilrettelegging for gode felles uteoppholdsarealer for alle beboerne i nærområdet. Det ble gitt tilbakemelding om at kommunen normalt ikke vil overta felles uteoppholdsareal eller nærlekeplasser.

Kommunen stilte spørsmål ved om det er avklart om parkering i 2. etasje skal være i enden av byggene eller mellom byggene.

Dette var ikke avklart. Utbygger informerte om at det kan bli aktuelt å trekke dekket/butikktaket noe ut over etasjen under for å dekke parkeringsbehovet. Utbygger ønsker et klart skille mellom parkeringsarealet til boenhetene i forhold til næringsdelen/butikken.

Kommunen viste til at mange ønsker garasje/carport etter innflytting. Det ble derfor anmodet om å se på om planen må tilrettelegge for dette.

Kommunen påpekte at det blir en dårlig hageløsning for boligene når dette kommer oppe på taket på butikken.

Plankonsulenten informerte om at det er mulig å prosjektere og dimensjonere med ekstra jorddybde og viste for øvrig til at ikke hele hagearealet er underbygd.

Kommunen stilte spørsmål ved om parkeringsarealet kan trekkes lengre fra Granliveien slik at eksisterende bjørketrær beholdes. Disse vil i så fall danne buffer mot veien og demper byggets høydevirkning. Det er også ønskelig at avkjørselen kommer lengre fra gang- og sykkelveien langs Granliveien.

Plankonsulenten svarte at de ville se på muligheten for å spare trærne. Utbygger informerte om at parkeringsplassen må være flatest mulig.

Kommunen gjorde oppmerksom på at areal langs Granliveien som er innlemmet i parkeringsarealet, eies av kommunen. Dette gjelder også gang- og sykkelveier og friareal i sør. Videre at fylkeskommunen eier gang- og sykkelveier og friareal langs Figgjoveien som forutsettes endret i reguleringsplanen. Endringene reguleringsplanen legger til rette for, forutsetter avtaler med kommunen og fylkeskommunen.

Kommunen stilte spørsmål ved avfallsløsningene og opplyste at det må innsendes en renovasjonsteknisk plan.

Forslagsstiller informerte om at butikken vil ha egen plass til avfall under tak. Videre at det er tilrettelagt for avfallsdunker langs Skogsvingen.

Plankonsulenten stilte spørsmål ved om det er nødvendig med mobilitetsplan og hvilke parkeringskrav de skal forholde seg til. Utbygger bad om at det må kunne tilrettelegges for tilstrekkelig antall parkeringsplasser.

Kommunen kunne ikke se at det er nødvendig med mobilitetsplan i dette tilfellet. Regionalplanens retningslinjer må følges mht. antall parkeringsplasser.

Kommunen stilte spørsmål ved forbindelsen mellom boenhetene og butikkens inngangsparti. Dette ble svart ut av plankonsulenten ved at det vil bli tilrettelagt for flere alternative gangveier, jf. illustrasjonen.

Kommunen informerte om krav til stedsanalyse, jf. Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke. Denne er ikke utarbeidet. Plankonsulenten viste til at tilpasning til eksisterende bebyggelse har vært tema i forbindelse med utarbeidelse av skissene/valg av løsning.

Planavgrensning:

Kommunen bad om at planområdet ble utvidet slik at hele frisiktsonen mot Granliveien kommer innenfor planområdet.

Utbyggingsavtale:

Planen medfører endringer i kommunalt friareal og gang- og sykkelveier. Kommunen anmodet om at det varsles en mulig utbyggingsavtale.

Planprosess og samarbeid/medvirkning:

Barn og unges representanter uttrykte at naboene i området som regel vet hvilke utfordringer som er i området i dag og hvilke utfordringer som kan oppstå. Dette kan gjelde både trafiksikkerhet og løsninger for barn og unge.

Det var enighet om å invitere naboene i området til et møte etter ferien, før høringsfristen går ut på varsel om planoppstart.

Kommunen sender liste over naboer som bør varsles og inviteres på møte. Kommunen sendes liste over offentlige instanser som bør varsles. Forslag til brev og annonsetekst sendes kommunen til kvalitetssikring før gjennomgang.

Krav til konsekvensutredning, inkludert kommunens vurdering i etterkant av møtet:

Plankonsulenten har vist til at planforslaget er vurdert i forhold til § 8 og § 10 i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes å ikke omfattes av forskriften. Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med overordnet plan og til ikke å få vesentlig virkning for miljø og samfunn etter § 10 a-h.

Planarbeidet synes ikke å omfattes ikke av § 6 b, eller § 7 b, i forskrift og konsekvensutredninger. Iht. § 8 a, skal tiltak etter vedlegg II konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10. Iht. § 10 skal det i vurderingen av om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. andre ledd og planen eller tiltakets lokalisering på omgivelsene, jf. tredje ledd. Iht. § 10 andre ledd, a, skal det ses på størrelse, planområde og utforming. Iht. § 10 tredje ledd, c, skal det bl.a. ses på om tiltaket kan komme i konflikt med regionale planbestemmelser.

Reguleringsplanen legger til rette for utvidelse av den eksisterende butikken og fortetting med nye boliger. Planen legger til rette for økt trafikk og ulemper for naboer i for av utsiktta. Dette er konsekvenser som må vurderes i planarbeidet, men planen størrelse og utforming av tiltaket vurderes til ikke å utløse krav til konsekvensutredning iht. forskriften. (I etterkant av møtet er det avklart at utvidelsen av forretningen ikke er i strid med Regionalplanens bestemmelser om handelsetablering, men det må beregnes om etableringen har vesentlig konsekvens for handel i sentrum).

Kommunen er enig med plankonsulenten i at reguleringsplanen ikke udløser krav til konsekvensutredning.