



## Kultur og samfunn arealbruk

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.  
26/00382-8

Saksbehandler  
Herbjørn Gilje

Dato  
13.05.2026

## **GODKJENT - endring av reguleringsplan for Kvernhusberget, planid 20070002**

### **VEDTAK**

Endring av reguleringsplanen for Kvednhusberget, planid 20070002, godkjennes,

Endringen gjelder delfelt B, Kvernhusberget 1, gnr. 7, bnr. 794 og godkjennes i tråd med plankart og bestemmelser datert 13.05.2026.

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**

#### **Bakgrunn**

Området omfattes av reguleringsplan for Kvednhusberget, vedtatt 03.09.2007.

Eiere av gnr. 7 bnr. 794, Kvernhusberget 1, har søkt om endring av reguleringsplanen for å kunne utvide eiendommen inn i areal regulert til friområde og offentlig veg.

Den gjeldende reguleringsplanen omfatter boligene med adresse Kvernhusberget, samt tilhørende friområder og veiarealer. Søknaden gjelder omdisponering av deler av friområdet sør for eiendommen og vegarealet øst for eiendommen. I gjeldende plan ligger området innenfor felt B, som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Bakgrunnen for søknaden er at den eksisterende boligen må bygges om av helsemessige årsaker. For at eierne skal kunne fortsette å bo i huset, er det nødvendig å tilrettelegge med bedre tilgjengelighet, blant annet ved å etablere rullestolrampe, soverom og større bad i hovedetasjen. Samtidig er det ønskelig med en terrasse som er tilgjengelig med rullestol.

#### **Beskrivelse av omsøkt endring**

Søknaden innebærer at 118 m<sup>2</sup> blir omregulert fra friområde til byggeområde for bolig, samt at 39 m<sup>2</sup> blir omregulert fra offentlig veggrunn til boligområde. Byggeområdet til boligformål i sør er utvidet ca. 5,8 meter inn i friområdet.

#### **Postadresse**

Rettetdalen 1, 4330 ÅLGÅRD

#### **E-post**

post@gjesdal.kommune.no

#### **Besøksadresse**

Rettetdalen 4

www.gjesdal.kommune.no

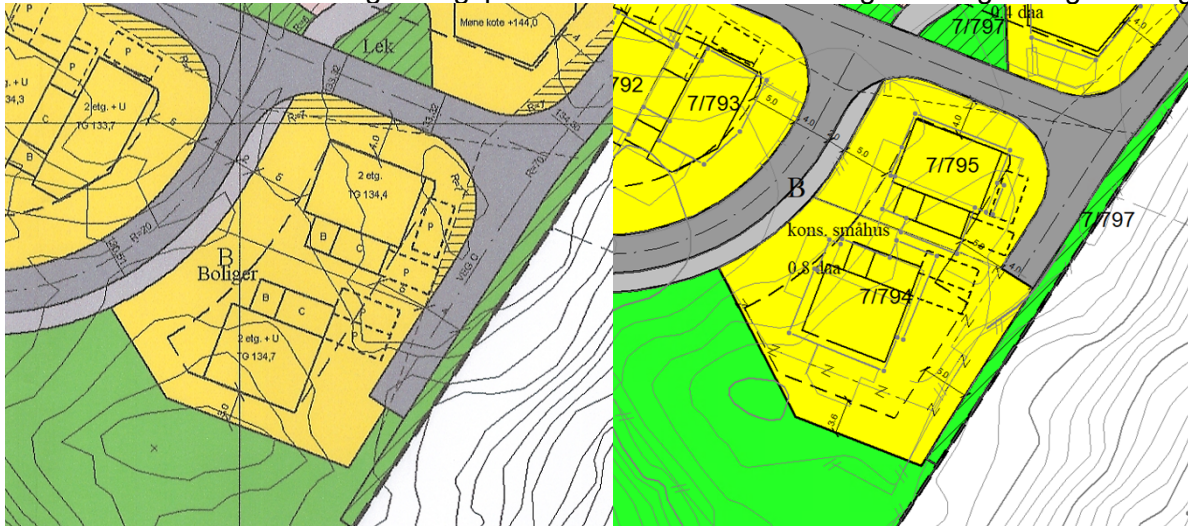
#### **Telefon**

51 61 42 00

#### **Org.nr**

964 978 573

Utsnittene nedenfor viser reguleringsplanen for det for Felt B før og etter reguleringsendringen



Før endring

Etter endring

I tillegg til endring av plankartet er bestemmelsene i reguleringsplanen tilpasset planlagt bebyggelse på gnr. 7, bnr. 794. Følgende tekst er lagt til i § 4 i bestemmelsene:

*For gnr. 7, bnr. 794 gjelder følgende:*

*Det tillates oppføring av enebolig inkludert garasje og bod med maks 30% av bebygd areal (%-BYA).*

### **Høring**

Beskrivelse av reguleringsendringen ble sendt på høring til Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune og Kvernhusberget velforening, samt til eiere av naboeiendommene gbnr. 7/795 og 7/793 i brev datert 30.03.2026

#### Rogaland fylkeskommune (brev dat. 17.04.2026)

Fylkesdirektøren skriver at de støtter kommunens vurdering i saken og har ingen merknader til planendringen.

#### Statsforvalteren i Rogaland (brev dat. 27.04.2026)

Statsforvalteren påpeker at omdisponering av friområde forutsetter at det skaffes fullverdig erstatningsareal. Kommunen har opplyst at dette ikke er mulig, men har ikke redegjort for hvilke vurderinger som er gjort for å finne slikt areal. Statsforvalteren ber derfor kommunen vurdere nærmere om det er mulig å etablere erstatningsareal. Det legges samtidig til grunn at gjenværende friområde fortsatt vil kunne benyttes og nås.

### **VURDERING**

#### Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess

Kommunen vurderer at endringen kan behandles etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, da:

- endringen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen
- endringen ikke går utover hoveddrammene i planen
- endringen ikke berører viktige natur- eller friluftsområder

#### **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

### Offentlig veggrunn

Arealet på 39 m<sup>2</sup>, som omreguleres til boligområde fra offentlig veggrunn, ble ikke opparbeidet da feltet ble utbygd, og har siden vært privatisert som en del av Kvernhusberget 1. Omreguleringen har derfor ingen praktisk betydning.

### Konsekvenser for friområde

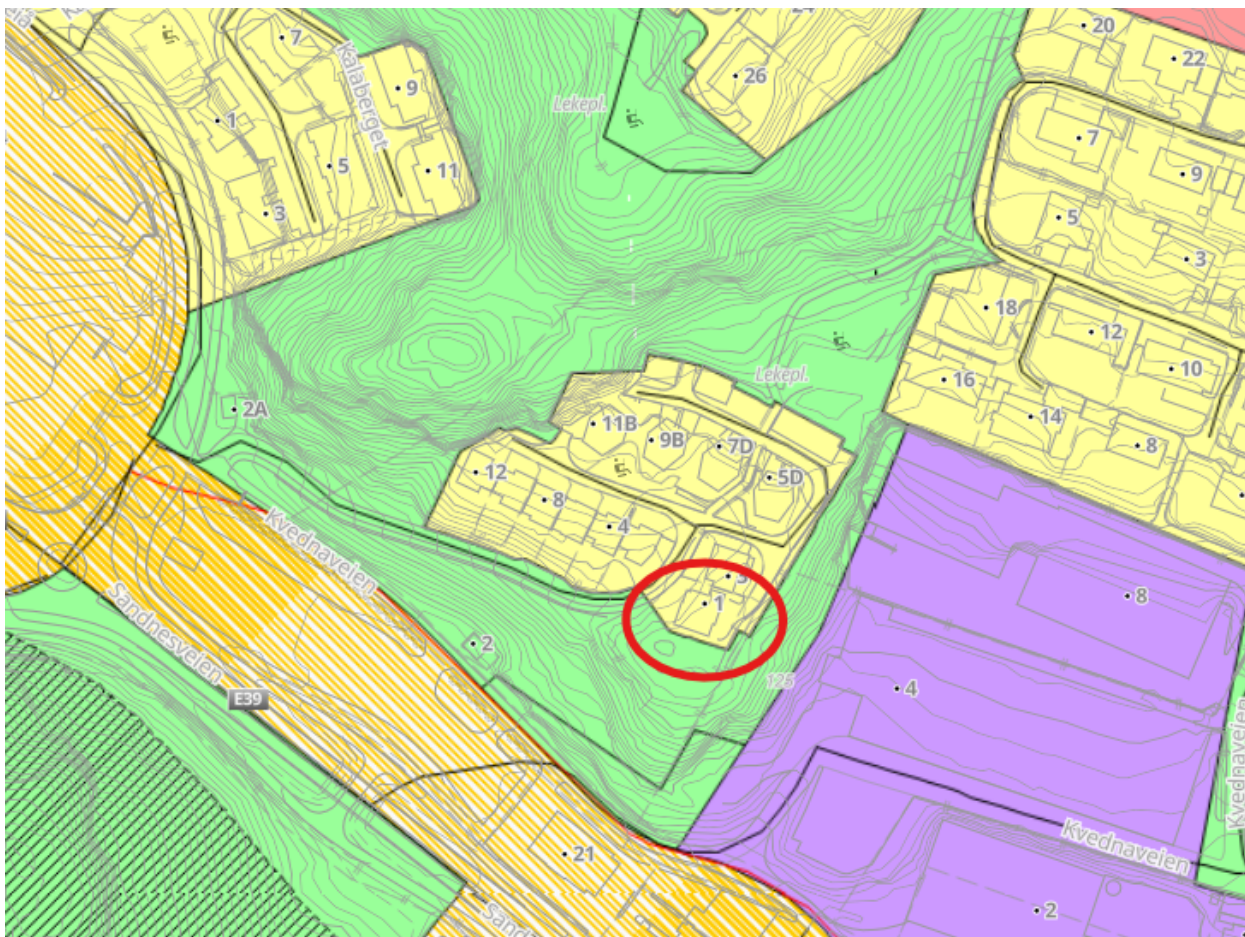
Området som omreguleres utgjør en mindre del av et større friområde. Friområdet reduseres med ca. 118 m<sup>2</sup>. Det resterende arealet, som fortsatt utgjør i underkant av 3 400 m<sup>2</sup>, vil være tilgjengelig for lek og opphold, selv om det bratte terrenget begrenser enkelte aktivitetsmuligheter.

Kommunen har befart friområdet, og konstaterer at det fortsatt er mulig å gå opp til toppunktet for utsikt ved å benytte fortauet langs Kvernhusberget i vest. Etter kommunens vurdering innebærer reduksjonen i friarealet ikke et vesentlig tap for områdets rekreasjonsverdi.

### Erstatningsareal

Statsforvalteren etterlyser i sin høringsuttalelse en redegjørelse hvilke vurderinger som er gjort for å finne erstatningsareal. Kommunens vurdering er at det ikke finnes egnede arealer som kan omdisponeres til friområde som erstatning. Det er ikke tilgjengelige, ubebygde boligarealer som kan reguleres om fra utbyggingsformål til friområde. Boligtømtene i området er forholdsvis små, og det er ikke naturlig at disse avstår areal til friområde.

Utsnitt av kommuneplanen for Gjesdal viser videre at friområdet som berøres av reguleringsendringen inngår i et større sammenhengende friområde enn det som framgår av reguleringsplanen for Kvednhusberget.



Utsnitt av kommuneplan – Kvernhusberget 1 er markert med rød sirkel

#### Naturmangfold

Området består av vanlig vegetasjon og er allerede påvirket av omkringliggende bebyggelse. Det er ikke registrert naturtyper eller arter av særskilt verdi. Tiltaket vurderes derfor å ha liten påvirkning på naturmangfoldet, og naturmangfoldloven §§ 8–12 anses ivaretatt.

#### Samlet vurdering

Kommunen legger avgjørende vekt på at tiltaket er begrunnet i et behov for tilrettelegging av bolig av helsemessige årsaker. Tiltaket vil gjøre det mulig for beboerne å bli boende i egen bolig.

Selv om omdisponering av friområde normalt skal unngås, vurderes inngrepet som begrenset både i omfang og konsekvens. Endringen vil i liten grad påvirke området's samlede rekreasjonsverdi, og vurderes samlet sett å være forsvarlig.

Med hilsen  
GJESDAL KOMMUNE  
Herbjørn Gilje

Gerd Karin Espedal  
avdelingsleder arealbruk

**Postadresse**  
Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD  
**E-post**  
post@gjesdal.kommune.no

**Besøksadresse**  
Rettedalen 4  
  
www.gjesdal.kommune.no

**Telefon**  
51 61 42 00

**Org.nr**  
964 978 573

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

Bestemmelser 20070002 13.05.2026  
Plankart endring 20070002 13.05.2026  
Orientering om klagerett

Mottakere:

Aina Idland  
Anders Aslaksen Tornensis

Kopi til:

ROGALAND FYLKESKOMMUNE  
STATSFORVALTAREN I ROGALAND (1)  
Kommunedirektør, Siri Alice Sægvog Eiane  
Joar Nåde Idsøe  
Helga Todnem Idsøe  
Per Knoph  
Kvernhusberget vel, Sunniva Bjelland  
Eli Kirsten Nødland Knoph  
SAMEIET KVERNHUSBERGET 5-7-9-11

**Postadresse**

Rettetdalen 1, 4330 ÅLGÅRD

**E-post**

post@gjesdal.kommune.no

**Besøksadresse**

Rettetdalen 4

www.gjesdal.kommune.no

**Telefon**

51 61 42 00

**Org.nr**

964 978 573

5