

## Varsel om planendring for reguleringsplan 19920001; Litle Bærlandshølen, Vestliveien m.m. på Ålgård, Gjesdal kommune

I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gis det varsel om reguleringsendring for plan 19920001 – Litle Bærlandshølen Vestliveien m.m., som ble vedtatt 31.08.1992. Endringen gjelder for Vestliveien 11, med gnr. 6 bnr. 71. Endringen berører også areal innenfor plan 20080004; Ålgård sentrum nord 2, som trådte i kraft 08.09.2008.

### Forslaget til planendring går ut på

Planendringen omfatter eiendommen 6/71 på Ålgård i Gjesdal kommune. Eiendommen er i dag bebygd iht. gjeldende reguleringsplan, og rommer en enebolig med tilhørende privat uteområde. Området ønskes nå fortettet med flere boenheter, ved at eksisterende enebolig rives, og det oppføres en firemannsbolig på tomten. Det er gitt forhåndstilsagn fra Gjesdal kommune om salg av adkomstveien til planområdet. Endringen vil påvirke tillatt antall etasjer, solforhold, uteoppholdsareal, samt utnyttelsesgrad angitt i gjeldende plan. Adkomst til tomten vil reguleres i tråd med eksisterende situasjon. Det planlegges en parkeringsplass for bil pr. boenhet, som løses i felles carport, samt én HC og én gjesteparkering. Det planlegges to sykkelparkeringssplasser pr. boenhet i tilknytning til fellesparkeringen. Alle boenheter på bakkeplan vil få privat uteoppholdsareal på 6 m<sup>2</sup>, noe som sikrer et tilstrekkelig privat og felles uteoppholdsareal for beboerne. Boenhetene i andre etasje vil få balkong på minimum 6 m<sup>2</sup>. Soldiagram viser at byggeriet har noen innvirkning på solforholdene for nabotomtene i øst og i nordøst, basert på mars måned kl 15, og juni måned kl 15. I sin helhet er det gjennomgående gode solforhold; både innenfor den aktuelle tomten for tiltak og for nabotomtene i øst og i nordøst. Det vises også til at nabotomtene i øst og nordøst har store uteoppholdsarealer, og som ikke berøres av skyggeforholdet på de dimensjonerende tidspunktene nevnt ovenfor.



Figur 1 Endringer i plankart. Utsnitt fra plan 19920001 til venstre, foreslått planendring i midten, og utsnitt fra plan 20080004 til høyre.

1. Byggegrenser endres
2. Kotehøyde for maks mønehøyde og maks gesimshøyde tas inn.
3. Det settes av areal til felles uteoppholdsareal med lekefunksjoner, parkering og renovasjonsbeholdere.
4. Adkomst til planområdet tydeliggjøres.
5. Solforholdene i området endres noe.

I tillegg kommer nødvendige justeringer i bestemmelsene.

### **Begrunnelse for endringene:**

1. Byggegrenser og utnyttelsesgrad foreslås endret for å tilrettelegge for oppføring av en firemannsbolig. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet av Ålgård sentrum, og rett ved kollektivtrase for buss til/fra Sandnes og Stavanger. Fortetting her vil være i tråd med overordnede føringer i regionalplanen vedr. fortetting nær kommunesentrum og kollektivakser, samt kommuneplan for Gjesdals bestemmelse om 4-10 boliger pr. daa innenfor 500 meter fra torget. Endringen vil legge til rette for 4,7 boliger pr. daa på eiendommen.
2. Tilstrekkelig areal til parkering, renovasjonsanlegg og felles uteoppholdsareal med lekeplass sikres i plankartet, og sikres opparbeidet. Tiltaket sikrer dermed viktige bokvaliteter, og en oppnår mer forutsigbarhet ved fremtidig utbygging.
3. Eksisterende adkomst sikres i plankartet. Dagens avkjørsel er bratt og i dårlig stand – planendringen sikrer at adkomstveg/avkjørsel utbedres, og en oppnår en mer trafiksikker løsning.

### **Man søker om å behandle endringen 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.

### **Info om saksgang**

Innkommne merknader blir vurdert og forslag til endring kan eventuelt bli justert før søknaden blir sendt til kommunen for behandling som en reguleringsendring. Etter vedtak i kommunen vil berørte parter få tilsendt informasjon om vedtaket.

Mindre reguleringsendringer har enklere planprosess enn vanlig reguleringsplan. Dersom det kommer inn innsigelse eller merknader av vesentlig karakter for saken, kan endringsforslaget i stedet måtte behandles som en vanlig reguleringsendring med offentlig ettersyn. I så tilfelle er dette brevet å betrakte som et varsel om planoppstart etter plan- og bygningsloven § 12-8.

### **Eventuelle merknader bes sendt til**

Vi ber om at eventuelle uttalelser til forslaget sendes til

Prosjektil Areal AS, Gamle Forusveien 1, 4033 Stavanger, eller e-post:

[Petter.skogen@prosjektil.no](mailto:Petter.skogen@prosjektil.no) innen 20.08.2021. Ev. spørsmål kan også svares på telefon: 468 05 114.

Kopi av innspill sendes til Gjesdal kommune, Rettedalen 1, 4330 Ålgård, eller på e-post: [postmottak@gjesdal.kommune.no](mailto:postmottak@gjesdal.kommune.no)

Med hilsen

Petter Skogen  
Prosjektil Areal AS  
Mobil: 468 05 114



Vedlegg:  
Plankart justert etter mindre endring  
Illustrasjonsplan  
Illustrasjoner av bebyggelsen  
Soldiagram  
Reviderte bestemmelser