



BESKRIVELSE AV REGULERINGSENDRING FOR GNR. 3 BNR. 35, SKURVEBAKKANE 12

PlanID 201201 - Områderegulering for Skurve Sør II

Datert: 25.06.2026

Sist revidert: 30.06.2026



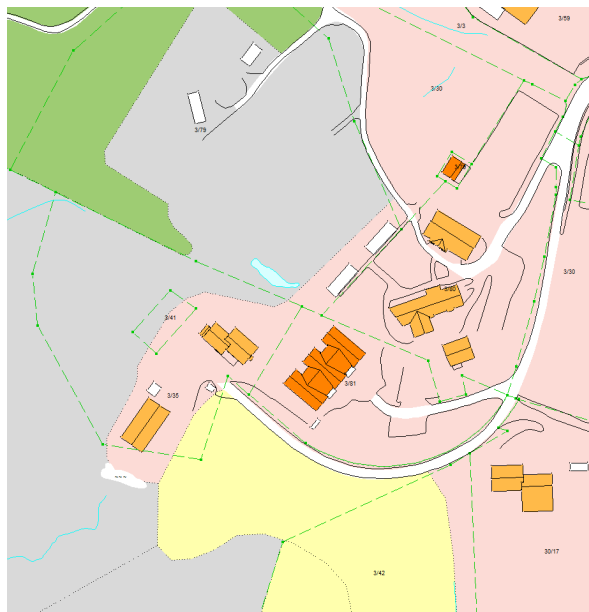
1. Bakgrunn

MaPlan AS fremmer med dette, på vegne av Hindu Mamanram Rogaland, forslag om endring av gjeldende reguleringsplan etter forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14. Bakgrunnen for endringen er et ønske om å tilrettelegge for et nytt forsamlingslokale for sosiale og kulturelle samlinger i regi av Hindu Mamanram Rogaland.

Området som ønskes endret befinner seg på Skurve, sør for Ålgård. Området omfatter deler av eiendom gnr. 3 bnr. 35. Deler av gnr. 3 bnr. 30 og 81 er inkludert i planområdet for å regulere eksisterende adkomstveg til eiendommen.



Figur 1 - Oversiktskart som viser områdets plassering



Figur 2 - Kartutsnitt som viser avgrensningen til endringen

2 Eksisterende situasjon

2.1 Tidligere bruk

Planområdet har tidligere vært benyttet til nærings- og industriformål, herunder lagring av utstyr, maskiner og oljeprodukter. Deler av eiendommen ligger innenfor nedslagsfeltet til reservedrikkevannkilden Langavatnet, med regulerte føringer for hva som er tillatt i innenfor sonen. Utstyr og lagrede gjenstander ble fjernet tidlig i 2026.

2.2 Dagens situasjon

På tomte finnes et større lagerbygg, samt et mindre teknisk bygg. Det er bekreftet av Lnett at det tekniske bygget er en aktiv nettstasjon. Området ved lagerbygget er planert, og store deler av eiendommen er også gruslagt.

Midt i planområdet er eiendom og inngang til IVAR sitt underjordiske anlegg (gbnr. 3/41). IVAR har tinglyst vegrett over gnr. 3 bnr. 35 til sitt anlegg.

Adkomst til eiendommen skjer i dag via delvis gruslagt og delvis asfaltert veg over gnr. 3 bnr. 30 og 81. Vegen er ikke regulert, men 3/35 har tinglyst vegrett over de aktuelle eiendommene.

2.3 Tilgrenset bebyggelse og bruk

Nord på eiendommen finnes et eksisterende bygg som inngår i naboplanen. Denne delen av eiendommen er derfor ikke inkludert i området som søkes endret. Mot øst grenser eiendommen til et leilighetshotell, ellers er det ingen bygg i umiddelbar nærhet. Området er nå ryddet for anleggsmaskiner og utstyr.

Rett nord og øst for eiendommen finnes aktive skytebaner der det bl.a. er mulig å skyte med hagle og rifle. Banene er åpne alle dager mellom kl. 9 og 21.



Figur 3 - Bilde av området sett fra øst, med IVAR sitt anlegg i midten



Figur 4 - Overblikkbilde av området, sett fra sørøst.



Figur 5 - Overblikkbilde av området, sett fra nordvest



Figur 6 - Bilde av området sett fra sør

Anleggsmaskiner er fjernet og området er ryddet etter at disse bildene er tatt

3 Gjeldende reguleringsplan

Eiendommen gnr. 3 bnr. 35 inngår i følgende to planer:

- **Områderegulering for Skurve sør II – plan ID 201201, vedtatt i 2013**
Arealformål = skytebane
Hensynssoner =
 - nedslagsfelt drikkevann (H110_1)
 - andre sikringssoner – råvannstunnel m. tilhørende anlegg (H190_2)

- andre sikringssoner – skytebaneanlegg (H190_1)
 - andre støysoner (H290)
- **Detaljregulering for Skurve jaksenter – plan ID 201304, vedtatt i 2014**
Arealformål = hotell/bevertning

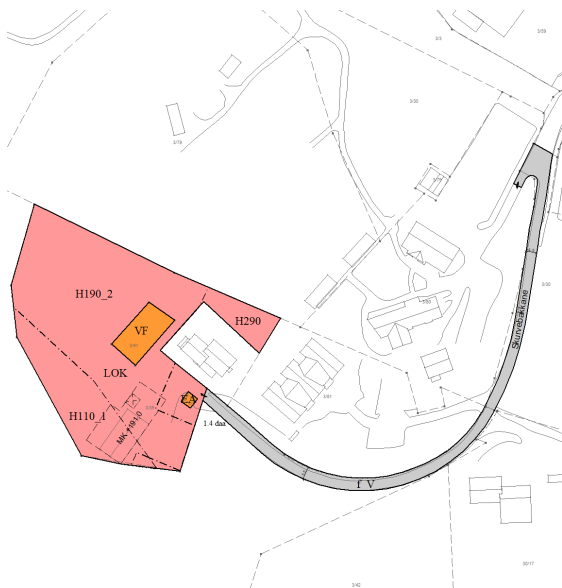


Figur 7 - Kartutsnitt som viser gjeldende planer for eiendommen

Den delen av gnr. 3 bnr. 35 som inngår i plan 201304 er holdt utenfor denne endringen.

4 Beskrivelse av endringen

Formålet med endringen er å legge til rette for bruksendring av eksisterende lagerbygg til forsamlingslokale. Konkret vil det være til sosiale- og kulturelle samlinger som møter, yogatrening, temakvelder, fredagskaffe og råd og støtte til nyankomne.



Figur 8 - Utsnitt som viser forslag til endret plankart (uten hensynssoner og byggegrenser)



Figur 9 – Utsnitt fra illustrasjonsplanen som viser tenkte tiltak

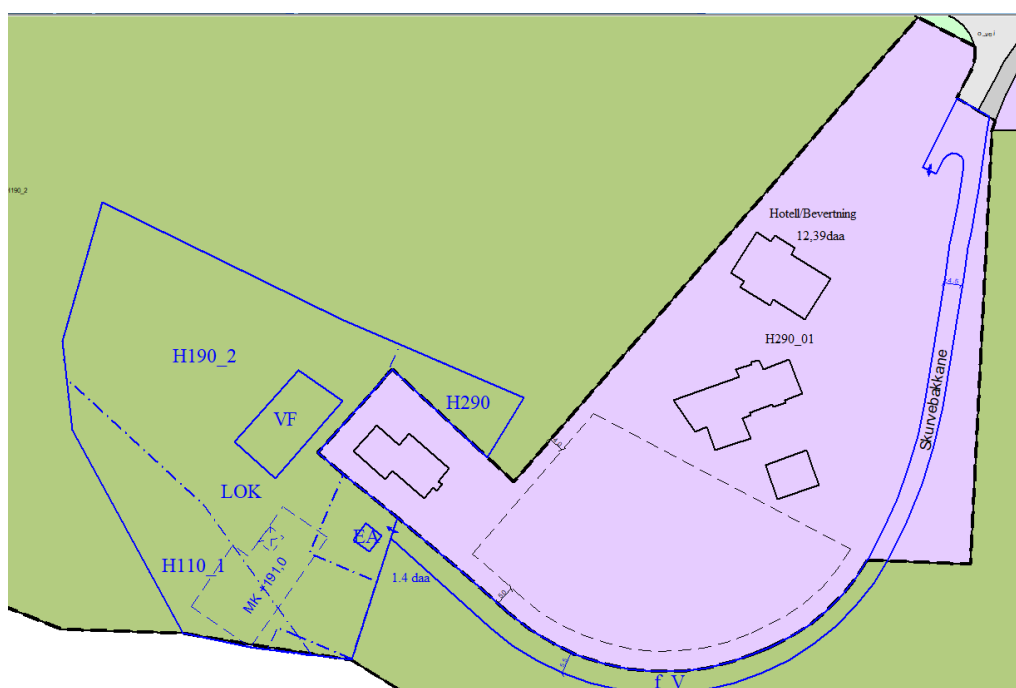
Eksisterende lagerbygg ønskes bruksendret og ombygget til formålet samtidig som det ønskes å tilrettelegge for en liten utvidelse. På et senere tidspunkt kan det bli aktuelt å rive lagerbygget for å bygge et mer moderne forsamlingslokale.

4.1 Endringer i plankart

Følgende endringer foreslås i plankartet:

1. Arealformålet endres fra skytebane til forsamlingslokale.
2. Det reguleres inn byggegrense rundt eksisterende lagerbygg, med noe ekstra buffer mot vest og nord for å tilrettelegge for utvidelse.
3. Det gjøres en liten utvidelse av plangrensen i sør for å inkludere hele eksisterende lagerbygg innenfor byggeområdet.
4. Eksisterende nettstasjon reguleres til energianlegg i samsvar med dagens bruk.
5. IVARs eiendom reguleres til vannforsyningsanlegg i tråd med eksisterende funksjon.
6. Eksisterende adkomstveg reguleres inn langs dagens opparbeidede trase.
7. For det lille bygget nord for eksisterende lagerbygg legges det inn juridisk linje for bygg som forutsettes fjernet som følge av at dette lille lagerbygget må fjernes for å gi plass til utvidelsen.

Alle gjeldende hensynssoner videreføres.



Figur 10 - Forslag til endret plankart vist med blå linjer over gjeldende regulering

4.2 Endringer i bestemmelser

I bestemmelsene er det lagt inn nye bestemmelser til de nye feltene i plankartet (forsamlingslokale, energianlegg, vannforsyningsanlegg og veg). Se eget vedlegg for bestemmelser med spor endringer.

5 Vurdering etter pbl. § 12-14

Foreslått reguleringsendring vurderes å ha begrenset betydning for gjennomføringen av gjeldende plan. Endringen berører et avgrenset område og medfører ingen vesentlig endring av planens overordnede struktur eller hovedgrep.

Planendringen omfatter i hovedsak endret bruk av eksisterende bebyggelse, og medfører ikke nye offentlige anlegg eller behov for vesentlige infrastrukturtiltak. Endringen vurderes ikke å berøre viktige natur- eller friluftsinteresser, og vurderes heller ikke å få vesentlige virkninger for naboer eller offentlige myndigheter. På denne bakgrunn vurderes reguleringsendringen å kunne behandles som endring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

6 Virkninger av endringen

6.1 Virkninger for naturmangfold

Det er registrert flere rødlistede og hensynskrevende fuglearter innenfor området, herunder grønnfink (VU), gulspurv (VU), sandsvale (VU), gjøk (NT), kongeørn og gråspett. I tillegg ligger det registrert kystlynghei sørvest for planområdet.

De registrerte naturverdiene ligger ikke innenfor byggegrenser som berøres direkte av tiltaket. Samtidig er artsregistreringer normalt knyttet til observasjonssteder og gir ikke nødvendigvis en fullstendig avgrensning av artenes faktiske leve- og bruksområder. Det kan derfor ikke utelukkes at registrerte arter benytter arealer på andre deler av eiendommen. Arealet som berøres av utvidelsen er imidlertid allerede planert og gruset, og består ikke av naturpregede arealer eller vegetasjon som vurderes å ha særskilt betydning for registrerte arter eller naturverdier.



Figur 11 - Registrerte naturinteresser i området, basert på relevante temalag fra Temakart-Rogaland

Ut fra tiltakets begrensede omfang vurderes planendringen ikke å medføre vesentlig negativ påvirkning på naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for behandling av planendringen, jf. naturmangfoldloven § 8. På bakgrunn av tiltakets begrensede omfang vurderes føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 å være ivaretatt.

6.2 Virkninger for trafikksituasjon og parkering

Endringen innebærer at arealet endres fra skytebane til forsamlingslokale. Forsamlingslokalet vil i hovedsak være i bruk ved religiøse seremonier, høytider og kulturelle arrangementer. Trafikkmengden vil kunne variere gjennom året og være størst ved enkelte arrangementer. Endringen medfører ikke behov for nye offentlige veganlegg eller endringer i eksisterende adkomstforhold.

Planområdet har eksisterende adkomst via felles veg. Kommuneplanen har ikke en egen p-norm for forsamlingslokale. Det er anslått at behovet for biloppstillingsplasser er 10-15 stk., da det ved arrangementer er vanlig at flere av medlemmene deler samme bil. Store deler av eiendommen er gruslagt, og det finnes arealer som kan benyttes til parkering i tilknytning til virksomheten. Det er i forbindelse med plansaken vist en enkel illustrasjonsplan der parkering er vist på areal nordvest og øst for eksisterende lagerbygg, men det er valgt å ikke binde nøyaktig plassering i planen. Eventuelt behov for nærmere avklaring av parkering vil kunne håndteres i forbindelse med byggesaksbehandlingen.



Figur 12 - Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser mulig plassering av biloppstillingsplasser tilknyttet forsamlingslokalet

6.3 Virkninger for ROS

Det er gjennomført en ROS-vurdering med utgangspunkt i sjekklister for SMART-kommune. Deler av eksisterende bebyggelse ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom langs bekk, men planlagt utvidelse ligger utenfor aktsomhetsområdet. Området ligger også innenfor nedslagsfeltet til reservevannkilden Langavatn. Planendringen omfatter i hovedsak

bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ikke økt risiko eller sårbarhet sammenlignet med dagens situasjon. Det er ikke identifisert forhold som tilsier behov for særskilte avbøtende tiltak eller ytterligere ROS-utredninger.

6.3.1 Støyforhold

Planområdet ligger innenfor hensynssone H290 (annen støysone) knyttet til eksisterende skytebanevirksomhet. Planendringen innebærer at eksisterende bebyggelse tas i bruk som forsamlingslokale innenfor denne sonen. Skytebanen er en etablert virksomhet, og gjeldende reguleringsbestemmelser forutsetter at virksomheter som etablerer seg i området aksepterer støy fra skytebanen. Støyforholdene er kjent og regulert gjennom gjeldende plan. Planendringen medfører ikke endringer i skytebanens virksomhet eller økt eksponering for omkringliggende arealer. Det vurderes derfor ikke å være behov for særskilte risikoreduserende tiltak.

6.4 Virkninger for teknisk infrastruktur

Eksisterende anlegg og rettigheter knyttet til IVAR og Lnett videreføres i planen. Området for Lnett sin nettstasjon reguleres til energianlegg (A= 5m x 5m) for å sikre fortsatt drift, vedlikehold og eventuell fremtidig oppgradering av anlegget. Tilsvarende videreføres areal knyttet til IVARs anlegg og tilhørende rettigheter.

6.5 Virkninger for naboer

Forsamlingslokalet etableres i eksisterende bebyggelse innenfor et område som allerede er avsatt til bebyggelse. Endringen medfører ingen utvidelse av skytebanens areal eller endringer i dens driftsforutsetninger. Det står allerede i bestemmelsene at virksomheter som etablerer seg i området må akseptere den støyen som skytebanen medfører (jf. § 2.4).

Det må påregnes at aktivitet ved skytebanen kan medføre støy i perioder der forsamlingslokalet er i bruk. Skytebanen er imidlertid en etablert virksomhet i området, og planendringen vurderes ikke å medføre nye begrensninger for eksisterende aktivitet ved skytebanen.

For øvrig er det få nærliggende naboer til planområdet. Nærmeste bebyggelse er et leilighetshotell øst for eiendommen. Endringen vurderes ikke å medføre vesentlige ulemper for omkringliggende eiendommer.