



Kultur og samfunn arealbruk

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
24/01975-7

Saksbehandler
Herbjørn Gilje

Dato
14.08.2025

GODKJENT - Endring av reguleringsplan for Ålgård nord, felt D1 og D2, planid 202004

VEDTAK

Endring av reguleringsplanen for Ålgård nord, felt D1 og D2, planid 202004 godkjennes i tråd med plankart datert 09.07.2025 og bestemmelser datert 11.08.2025.

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

Søknad om endring av reguleringsplan ble mottatt 02.07.2025 og er innsendt fra Head Energy UP AS på vegne av Ålgårdnuten AS.

Ålgårdnuten AS ønsker å justere rekkefølgebestemmelsen i punkt 3.3 samt bestemmelsen om maksimal høyde på terrengmurer i punkt 5.4, som vist i endringsforslaget nedenfor (endringene er markert med rød tekst). Etter dialog med utbygger Ålgårdnuten AS er bestemmelsene noe omarbeidet sammenlignet med formuleringene som fulgte den opprinnelige søknaden.

3.3 Før det kan gis **brukstillatelse/ferdigattest** for boliger innenfor planområdet skal:

- Kryss Ålgårdsheiå og veg inn til plangrensen, jf. plan 2008 0002, være ferdigstilt.
- Veg o_SKV1 være ferdig bygget fram og langs det enkelte delfelt som søknaden om **brukstillatelse/ferdigattest** gjelder.

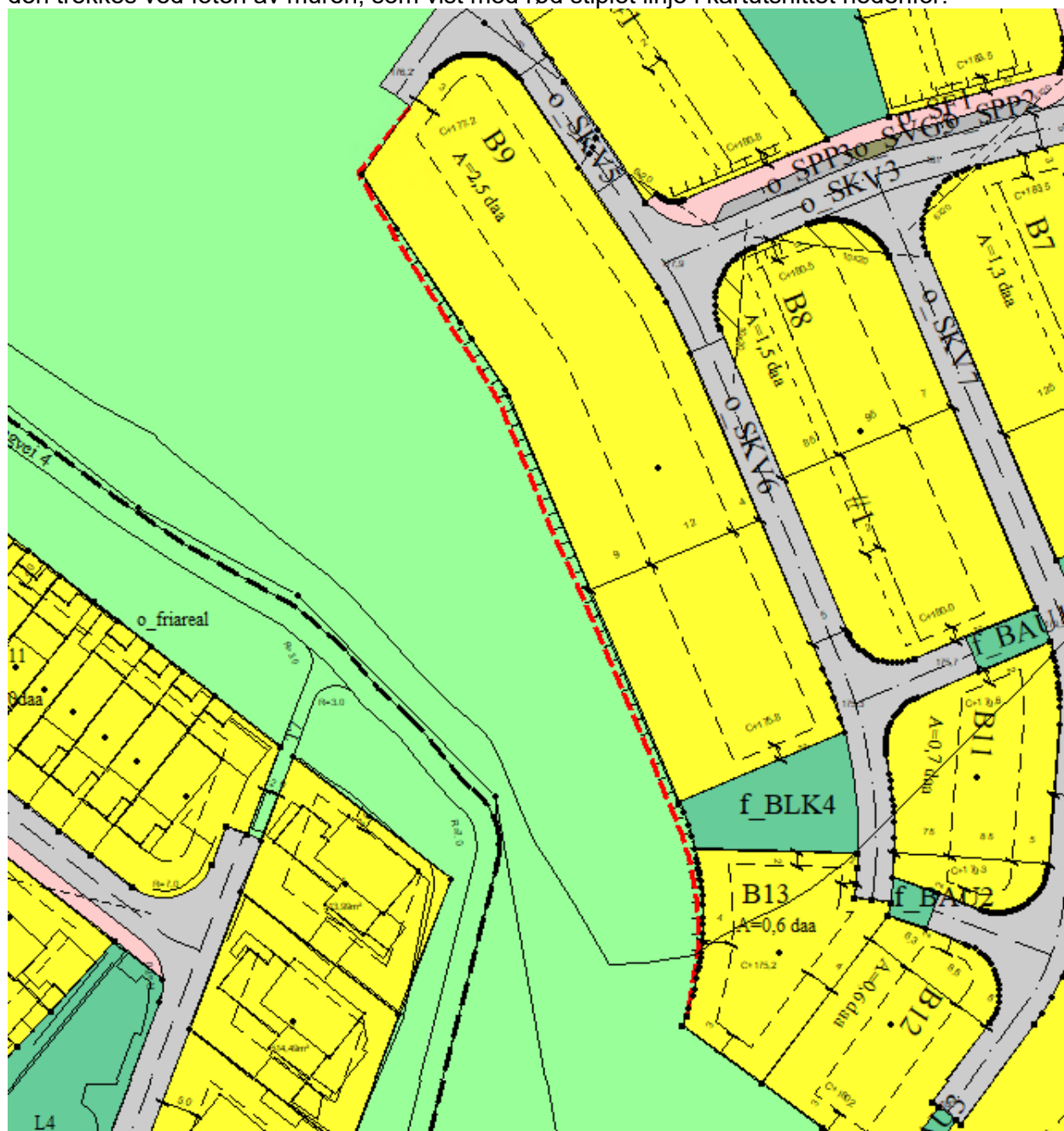
5.4 Langs nabogrense og utenfor byggegrense (innenfor formålet) tillates det oppført forstøtningsmur med maks høyde 2 m. **Opp til 1/3 av murlengden kan ha høyde opp til 3 m for å kunne tilpasses til omkringliggende terreng.** Alle murer med høyde over 1,0 meter som vender mot lekearealer, grøntområder og offentlig veg, skal være lødd natursteinsmur.

Begrunnelse for ønsket om å endre på rekkefølgekravet er å knytte arbeidet med veganlegg til brukstillatelse/ ferdigattest til boligene i stedet for igangsettingstillatelse. Dette for å sikre samtidig opparbeidelse av veganleggene kryss Ålgårdsheiå og o_SKV1 og de ulike boligfeltene.

På grunn av store terrengforskjeller i området ønsker Ålgårdsnuten AS å øke maksimalhøyden på murene innenfor planen. Den generelle bestemmelsen om maksimal murhøyde ønskes

endret fra 1,5 meter til 2,0 meter. I tillegg kan det enkelte steder være nødvendig å overskride maksimalhøyden på 2,0 meter for å tilpasse murhøyder til terrengmurene som er vist i plankartet som har høyder på i overkant av 6 meter.

I tillegg til de omsøkte endringene i bestemmelsene, vil formålsgrensene for områdene B9, B13 og f_BLK4 mot friområdet o_F1 også bli justert. I de tekniske planene har Ålgårdnuten AS og deres konsulent antatt at linjene for terrengmurer som vises i plankartet, representerer toppen av murene. Dette innebærer at murflaten vil havne på offentlig friområde. Kommunen ønsker ikke å eie en mur som støtter opp privat hageareal. Derfor vil formålsgrensen bli justert slik at den trekkes ved foten av muren, som vist med rød stipleth linje i kartutsnittet nedenfor.



Kartutsnittet viser ny formålsgrense for feltene B9, B13 og f_BLK4 med rød stipleth linje.

Den beskrevne endringen av formålsgrensen i plankartet er ikke en del av den opprinnelige søknaden, men er en justering kommunen ønsker å inkludere når planen uansett skal endres.

Høring

Det er i hovedsak Gjesdal kommune og utbygger Ålgårdnuten AS som vil bli berørt av reguleringsendringen. Konsekvensene av endringen vurderes som små. Av denne grunn er ikke søknaden sendt på høring til offentlige høringsinstanser.

Vurdering

Kommunen kan akseptere endringen av rekkefølgekravet for opparbeiding av veier fram til og langs med det enkelte delfelt, endres fra igangsettingstillatelse til brukstillatelse eller ferdigattest blir gitt for boligene. Det er praktiske utfordringer med å ferdigstille vegareal før boliger påbegynnes. Det viktigste er at veiene er opparbeidet før innflytting.

Murene som vises i plankartet (heretter kalt planlagte murer), er ikke nevnt i planbeskrivelsen som ble utarbeidet ved godkjenningen av planen i 2022. Det er heller ikke inkludert illustrasjoner av de planlagte murene eller gitt noen bestemmelser for dem. Head Energy AS og Ålgårdnuten AS har tolket det slik at den generelle bestemmelsen om maksimal murhøyde ikke gjelder for disse murene. Godkjente tekniske planer viser at de planlagte murene kan få en høyde på over 6,0 meter. Det er uheldig at såpass store byggverk ikke ble omtalt i planbeskrivelsen eller fanget opp ved behandlingen av reguleringsplanen. Kommunen forstår imidlertid at terrenget er svært bratt og kupert, og at det er nødvendig med terrengtilpasning ved å etablere høye murer. Kommunen ser også behovet for at noen murer må overskride den generelle bestemmelsen for maksimal høyde på 2 meter for å tilpasse seg de planlagte murene som er tegnet med høyder over 6 meter. Ifølge mottatte illustrasjoner vil høyden på murene som ikke er vist i planen, overskride maksimal høyde på noen få steder innenfor feltene B1-B13 som nå er under opparbeiding.

Kommunen legger til grunn at reguleringsendringene ikke vil påvirke hoveddrammene i planen. Reguleringsendringene er nødvendige for å kunne få samsvar mellom detaljreguleringen og tekniske planer.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE
Herbjørn Gilje

Gerd Karin Espedal
avdelingsleder arealbruk

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Plankart 202004 Endring 09.07.2025
Bestemmelser 202004, 11.08.2025
Orientering om klagerett

Mottakere:
ÅLGÅRDSNUTEN AS
HEAD ENERGY UP AS

Kopi til:
Head Energy UP AS, Anna Elise Johannessen Grødem
Ålgårdnuten AS, Svein Olav Rege