

# Rettedalen 30 og Sandnesveien 20, Gjesdal kommune.

## Planbeskrivelse, endring av reguleringsplan for E18/E39 og RV 506 gjennom Ålgård, planid 19910001



## Innhold

Planendring identifikasjon.....	3
Bakgrunn for planendringen .....	3
Begrunnelse for valg av behandlingsform .....	4
Innledning .....	4
Bakgrunn og begrunnelse.....	4
Planens hovedinnhold .....	4
Konklusjon.....	4
Beskrivelse av planendringen .....	5
Beskrivelse av forslaget til endring av reguleringsplan.....	7
Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering .....	8
Tetthet.....	8
Krav til uteoppholdsareal i kommuneplanen for Gjesdal kommune. ....	8
Trafikk.....	10
Parkering .....	10
Støy fra vegtrafikk .....	11
Ros analyse.....	12

## Planendring identifikasjon

Planens navn: E39 og RV 506 gjennom Ålgård  
PlanID: 1122\_19910001  
Gjeldende plan vedtatt: 20.12.1994

Forslagsstiller: Næsse eiendom AS  
Plankonsulent: Jærconsult AS  
Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):  
Planendring vedtatt:

## Bakgrunn for planendringen

Formålet med denne henvendelsen er å søke om oppstart av reguleringsendring for eiendommene til Næsse eiendom AS på Ålgård i Gjesdal kommune. Vi ønsker å endre gjeldende reguleringsplan fra forretning, kontor mv. til kombinert bolig, forretning, kontor, slik at to allerede etablerte leiligheter på eiendommen kan godkjennes for varig boligformål. Dette er nødvendig etter at tidligere dispensasjon utløp i mai 2025, og søknad om varig utvidet dispensasjon nylig har fått negativ tilbakemelding. Det er videre ønskelig å tilrettelegge for en ekstra boenhet i Sandnesveien 20.

Eiendommen ligger sentralt til på Ålgård, i et område preget av både boliger og næringsbygg. Området har de siste årene gjennomgått betydelig transformasjon, med økt behov for fleksible arealbruksløsninger.



Figur 1 Område for omsøkt reguleringsendring markert med rød sirkel

## Begrunnelse for valg av behandlingsform

### Innledning

Denne planbeskrivelsen gjelder for forslag til endring av reguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14. Formålet med planen er å tilrettelegge for kombinert arealbruk for forretning, kontor og bolig innenfor et avgrenset område, uten vesentlige endringer fra gjeldende planverk. Hensikten er å tilrettelegge for varig bruksendring for eksisterende boenheter.

### Bakgrunn og begrunnelse

Planforslaget fremmes som endring av reguleringsplan fordi tiltaket anses å ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planområdet berører ikke viktige nasjonale eller regionale interesser. Endringene er av mindre karakter, og berører kun interne forhold innenfor planområdet.

### Planens hovedinnhold

Planen omfatter justering av formål og tilpasning til eksisterende bebyggelse. Det foreslås ingen nye utbyggingsområder.

### Konklusjon

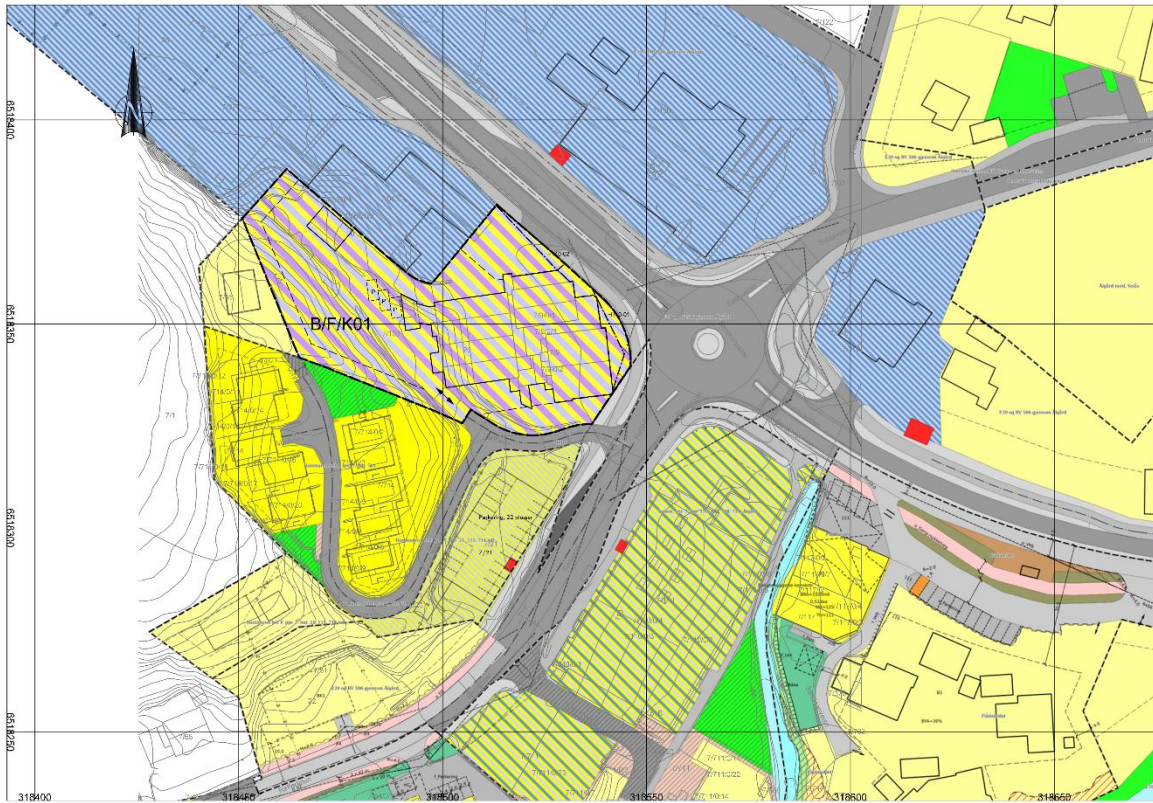
På bakgrunn av ovenstående vurderes det som hensiktsmessig å behandle saken som endring av reguleringsplan, jf. pbl § 12-14, da tiltaket ikke antas å medføre negative konsekvenser for omgivelsene.

## Beskrivelse av planendringen

### Utsnitt av gjeldende plan og endret plan

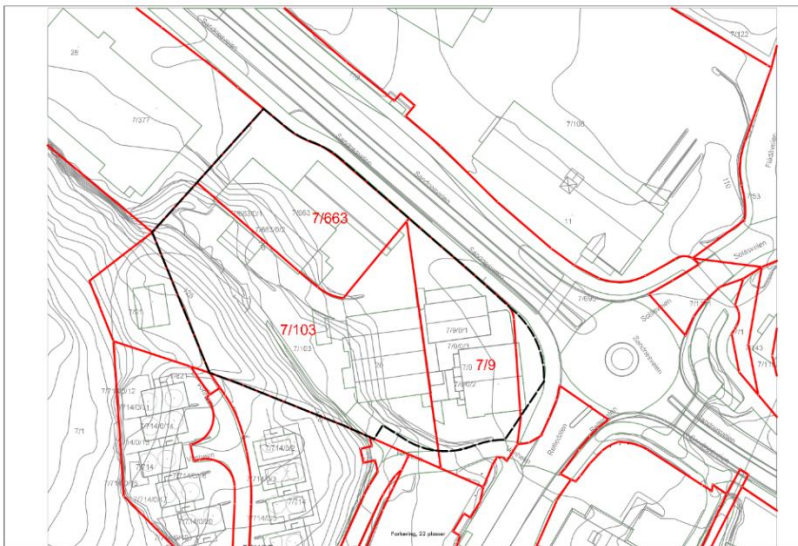


Figur 2 Gjeldende reguleringsplan 1122-19910001



Figur 3 Forslag til reguleringsendring og gjeldende regulering som grenser inntil





Figur 5 Eiendommene 7/9 og 7/103 omfattes av planforslaget

## Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

### Tetthet

Det aktuelle området ligger ca 850 m i luftlinje fra torget på Ålgård. Kravet i kommuneplanen er da en tetthet på 3-5 boenheter pr dekar. Planområdet er 4,6 dekar, dvs. at det i teorien kan være 13 – 23 boenheter innenfor planområdet. I praksis er det ikke mulig og/eller ønskelig i denne saken.

Det er allerede etablert mange boenheter innenfor planområdet som har vært i bruk i mange år. Boenheterne i Sandnesveien 20 bruker utkjørsel til Rettedalen, via Vonheim, og parkerer på vestsiden av bygget. Det er regulert inn 3 parkeringsplasser i plankartet. I underetasjen til Sandnesveien 20, er det 1 butikk. I Rettedalen 30 er det etablerte 5 godkjente boenheter. I underetasjen er det 2 butikker. Her er det kun snakk om en formalisering av planformålet slik det ikke blir motstrid med gjeldende reguleringsplan som ikke tillater bolig, kun forretning og kontor.

### Krav til uteoppholdsareal i kommuneplanen for Gjesdal kommune.

Eiendom 7/103, Sandnesveien 20

Areal 2411,4 m<sup>2</sup>. Her er det 2 bygninger registrert som garasje, uthus annekst til bolig i tillegg til bygg nr. 12795017 «Butikk/forretningsbygning». I denne delen av bygget er følgende bruksenheter registrert: H0101, H0201, H0202. Av disse er det 1 enhet i underetasjen som brukes som forretning, og 2 boenheter med adkomst fra etasjen over. Det ble i 2020 gitt midlertidig tillatelse til bruksendring fra kontor til boligformål for fem år. Det er disse 2 som mangler permanent tillatelse som boenheter.



Figur 6 Uteareal på tomt 7/103

I tillegg til de eksisterende 2 boenheter er det ønskelig å legge til rette for ytterligere en boenhet i andre etasje av Sandnesveien 20. Hver boenhet skal ha minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteareal, balkong/terrasse eller lignende.



Figur 7 Friluftsområde eiendom 7/1

Det er et overbygd privat uteareal på ca 20 m<sup>2</sup> som tilfredsstiller kravet på minst 6 m<sup>2</sup> pr boenhet.

Det vil også være mulig å legge til rette for mer uteareal på tomten.

Kravet til minst 50 m<sup>2</sup> felles eller privat uteoppholdsareal til opphold pr boenhet, er utfordrende å finne plass til innenfor planområdet. Det er et stort friområde på eiendommen 7/1 vest for planområdet, Hammaren. Uteområdet på eiendom 7/1 foreslås som avbøtende tiltak. I tillegg er det kort avstand til grøntområde ved Edlandsvatnet.



Figur 8 Friområde ved Edlandsvatnet

### Eiendom 7/9, Rettedalen 30:

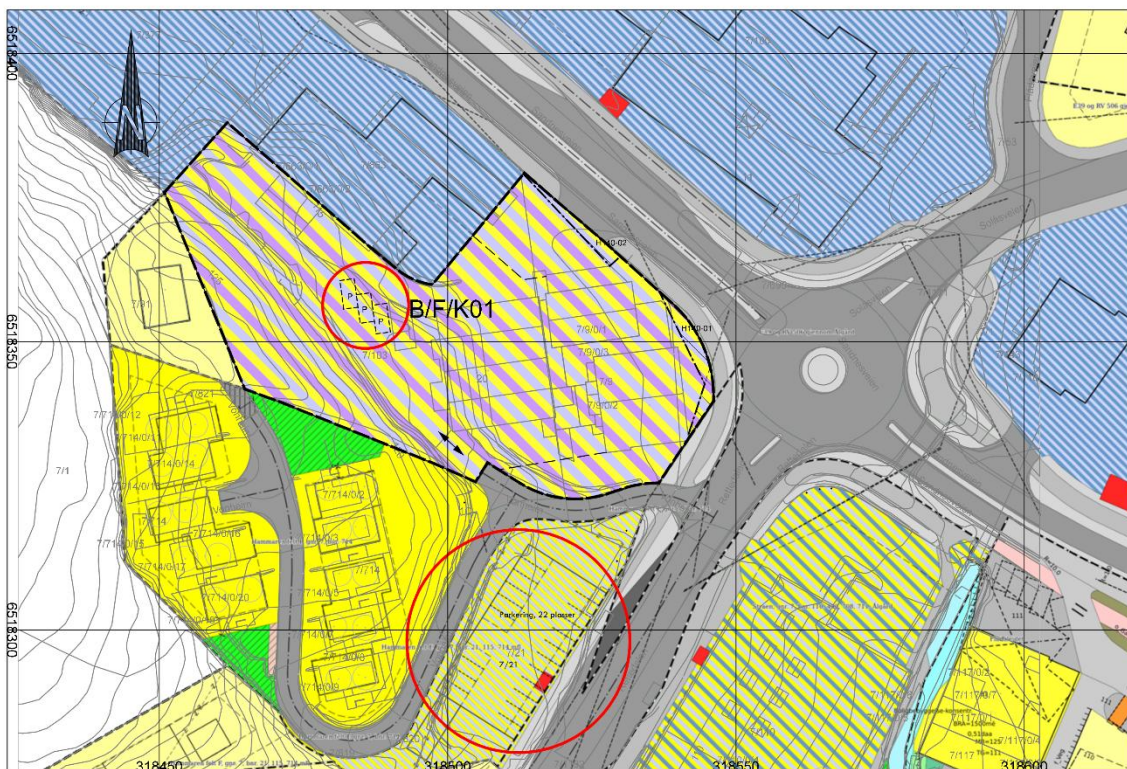
Areal 1090,4 m<sup>2</sup>. Bygg nr 12797583 «Butikk/forretningsbygning». I dette bygg er følgende bruksenheter registrert: H0101, H0102, H0103, H0201, U0102, U0101, H0202. Av disse er det 2

enheter i underetasjen som brukes som forretning og 5 som bolig. Hver boenhet skal ha minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteareal, balkong/terrasse eller lignende. Disse enhetene har allerede permanent godkjent bruksendring og brukstillatelse. Det er et felles uteareal mellom enhetene og flere balkonger. Kravet til minst 50 m<sup>2</sup> pr boenhet, felles eller privat uteoppholdsareal til opphold og lek på bakkeplan, er ikke mulig å tilfredsstille innenfor planområdet. Vi foreslår også her de samme kompensierende tiltak som for Sandnesveien 20, se figur 6 og 7.

## Trafikk

Det blir ingen endring i forhold til trafikk ettersom boligene eksisterer allerede. Forretningene i underetasjen har adkomst fra E39 og parkering på samme nivå. Reguleringsendringen vil ikke påvirke trafikkløsningene for disse. Det legges til grunn at endring fra kontor til boligformål i Sandnesveien 20, ikke medfører økt trafikk.

## Parkering



Figur 9 Parkering

I kommuneplanen for Gjesdal kommune gjelder følgende krav:

### § 1.3.1 Boligområdene på Ålgård (med unntak av sentrum)

- Boenheter med bruksareal under 80 m<sup>2</sup>: 1 parkeringsplass for bil per boenhet.
- Boenheter med bruksareal over 80 m<sup>2</sup>: 1,5 parkeringsplasser for bil per boenhet.

I tillegg er det krav til 0,2 gjesteparkingsplasser for bil pr. boenheter når det er tre boenheter eller flere, og 2 sykkelparkingsplasser pr. boenhet.

For nærings- og forretningsområder er det krav til 0,5-1 parkeringsplass for bil pr. boenhet og minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> boenhet.

I henhold til dette kreves det 8 parkeringsplasser for bil til de 7 boenhetene som eksisterer. Dersom det blir gitt tillatelse til å etablere en ekstra boenhet i Sandnesveien 20 blir det totalt 8 boenheter. Det er regulert 3 parkeringsplasser for Sandnesveien 20 innenfor planområdet. I tillegg er det regulert og opparbeidet totalt 22 parkeringsplasser på eiendom 7/21. Disse kan brukes av beboere innenfor planområdet. Butikklokaler har tilgjengelig parkering for både sykler og biler ut mot E39 og her blir det ingen endring i forhold til dagens situasjon. Det er god plass til sykkelparkering langs adkomstveien på det øvre planet.

Lokalet i 2. etasje i Sandnesveien 20 er godkjent til kontorer. Bruksendring av 2. etasjeplan til tre boenheter, vil ikke gi behov for flere parkeringsplasser for bil enn bruk av lokalene til kontor.

## Støy fra vegtrafikk

Vedlagt støyrapport fra Brekke & Strand dat. 16.12.2025, viser at det er røde støysoner som gjør at støydemping må dokumenteres for Sandnesveien 20.

Brekke & Strand viser bl.a. til at:

*«Alle de eksisterende byggene får minst én stille side. Ved utarbeidelse av planløsning må det påses at alle boenhetene har minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minst ett soverom, med luftvindu mot stille side. I situasjoner der det er utfordringer knyttet til å ivareta stille side for alle boenheter, åpner retningslinjen for at dempet fasade kan aksepteres som erstatning for stille side. Ettersom boenheter i Rettedalen 30 allerede er permanent godkjent som boliger er det ikke noe krav om dokumentasjon av støydemping for disse boenhetene.*

*Med de beregnede utvendige støy nivåene må det påregnes omfattende fasadetiltak og svært gode lydvinduer.*

*Støynivå på den enkelte uteplass, tilgang på stille side og fasadedimensjonering mht. innendørs støy nivå fra veitrafikk må dokumenteres i senere fase, f.eks. ifm. byggesak eller bruksendring, når planløsninger er avklart.»*

For Sandnesveien 20 legges det opp til å søke om godkjenning av planendring først og så søke om varig bruksendring for boenheter i bygget. Arealet avsatt til to boenheter i Sandnesveien 20 er relativt stort, ca. 300 m<sup>2</sup>, og dette gir mulighet for ombygging/tilpasninger for å tilfredsstille støykravene. Det er ønskelig å tilrettelegge for å bygge om til tre boenheter på dette arealet. Ved etablering av en tredje boenhet vil alle boenheter kunne tilpasses, slik at støykrav også da blir tilfredsstilt. Det vil også være mulig å etablere støyskjermet uteoppholdsareal for nye boenheter.

## Ros analyse

Etter PBL § 12-14 andre ledd kan «Kommunestyret delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen.»

Kravet om ROS-analyse slår inn ved endringer i plan.

Dette vil også ivareta kravet til samfunnssikkerhet fordi det må forutsettes at endring av eksisterende plan medfører endringer i risiko og sårbarhet.

### Veileder for Ros analyse:

<https://www.dsb.no/siteassets/rapporter-og-publikasjoner/veileder/samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging.pdf>

### Sjekkliste SMART kommune – Risiko og sårbarhetsanalyse for reguleringsplaner:

NATURRISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings-punktnr/ kommentar
		Ja	Nei	
<b>Sikkerhets-klasse for tiltak i planområde</b>	Oppgi sikkerhetsklasse eller akseptkriterie etter konsekvens:			F1
	F1- liten, F2 middels, F3 stor			
<b>Skred/ras/ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell)</b>	Er området utsatt for snø- eller steinskred		X	R1
	Er området geoteknisk ustabil?		X	R1
	Er det fare for utglidning/setninger på tilgrensende område ved masseutskifting, varig eller midlertidig senking av grunnvann m.v.?			
<b>Flom/stormflo</b>	Er området utsatt for springflo/flom i sjø?		X	R1
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, (lukket bekk?)		X	R1
	Kan drenering føre til oversvømmelser i nedenforliggende områder?		X	
<b>Radon</b>	Er det radon i grunnen?		X	R2
<b>Ekstremvær</b>	Kan området være ekstra eksponert for økende vind/ekstremnedbør som følge av endring i klima?		X	
<b>Lyng/Skogbrann</b>	Vil skogbrann/lyngbrann i området være en fare for bebyggelse?	X		R3
<b>Regulerte vann</b>	Er det åpent vann i nærheten, med spesiell fare for usikker is eller drukning.		X	
<b>Terrengformasjoner</b>	Finnes det terrengformasjoner som utgjør en <i>spesiell</i> fare (stup etc.)		X	
VIRKSOMHETS RISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings-punktnr/ kommentar
		Ja	Nei	

<b>Tidligere bruk</b>	Er området (sjø/land) påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering?</li> <li>• Militære anlegg, fjellanlegg, piggtrådsperringer?</li> <li>• Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.?</li> <li>• Landbruk, gartneri</li> </ul>		X	
	<b>Virksomheter med fare for brann og eksplosjon</b>	Er nybygging i området uforsvarlig? Vil nybygging utgjøre en økt brannrisiko for omliggende bebyggelse dersom spredning?		X
<b>Virksomheter med fare for kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensning</b>	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende anleggs mulighet for videreutvikling?		X	
	Er nybygging i nærheten uforsvarlig?		X	
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende virksomhet?		X	
	<b>Høyspent</b>	Går det høyspentmaster eller jordkabler gjennom området som påvirker området med magnetiske felt?		X
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		X	
<b>TRAFIKK</b>	Forhold som kartlegges	<b>Vurdering</b>		<b>Utrednings- pktnr/ kommentar</b>
		Ja	Nei	
<b>Ulykkespunkt</b>	Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området?	X		R4
<b>Farlig gods</b>	Er det transport av farlig gods gjennom området? Foregår det fylling/tømming av farlig gods i området?		X	
<b>Myke trafikanter</b>	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innenfor området? (Ved kryssing av vei, dårlig sikt, komplisert trafikkbilde, lite lys, høy fart/fartsgrense) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Til barnehage/skole</li> <li>• Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg</li> <li>• Til forretninger</li> </ul>	X		R4

<b>Støy- og luftforurensning</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Til busstopp</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er området utsatt for støy?</li> <li>• Er området utsatt for luftforurensning for eksempel eksos fra biler, utslipp fra fabrikker?</li> </ul>	X		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er området utsatt for svevestøv fra piggdekk/masseuttak eller lignende?</li> </ul>	X		
<b>Ulykker i nærliggende transportårer</b>	<p>Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området i forbindelse med?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hendelser på veg</li> <li>• Hendelser på jernbane</li> <li>• Hendelser på sjø/vann/elv</li> <li>• Hendelser i luften</li> </ul>	X	X X X	R4

<b>SAMFUNNS- SIKKERHET</b>	<b>Forhold som kartlegges</b>	<b>Vurdering</b>		<b>Utrednings- punkt nr/ kommentar</b>
		Ja	Nei	
<b>Kritisk infrastruktur</b>	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrisitet</li> <li>• Tele, data og TV-anlegg</li> <li>• Vannforsyning</li> <li>• Renovasjon/spillvann</li> <li>• Veier, broer og tuneller (særlig der det ikke er alternativ adkomst)</li> </ul>		X X X X X	
<b>Høyspent/ energiforsyning</b>	Finnes det alternativ tilgang/forsyning ved brudd/bortfall?		X	
	Vil tiltaket endre (svekke) forsyningssikkerheten i området?		X	
<b>Brann og redning</b>	Har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		X	
	Har området bare en mulig adkomststrute for brannbil?		X	
<b>Terror og sabotasje</b>	Er det spesiell fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet)		X	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er tiltaket i seg selv et sabotasje/terrormål?</li> <li>• Er det ev terrormål i nærheten</li> </ul>		X X	
<b>Skipsfart 1</b>	Er det planlagt en sjønær utbygging? Vil dette få konsekvenser for farleder eller strømforhold?		X	
<b>Skipsfart 2</b>	Er det fare for at skipstrafikk fører til:		X	

- Utslipp av farlig last
- Oljesøl
- Kollisjon mellom skip
- Kollisjon med bygning
- Kollisjon med infrastruktur

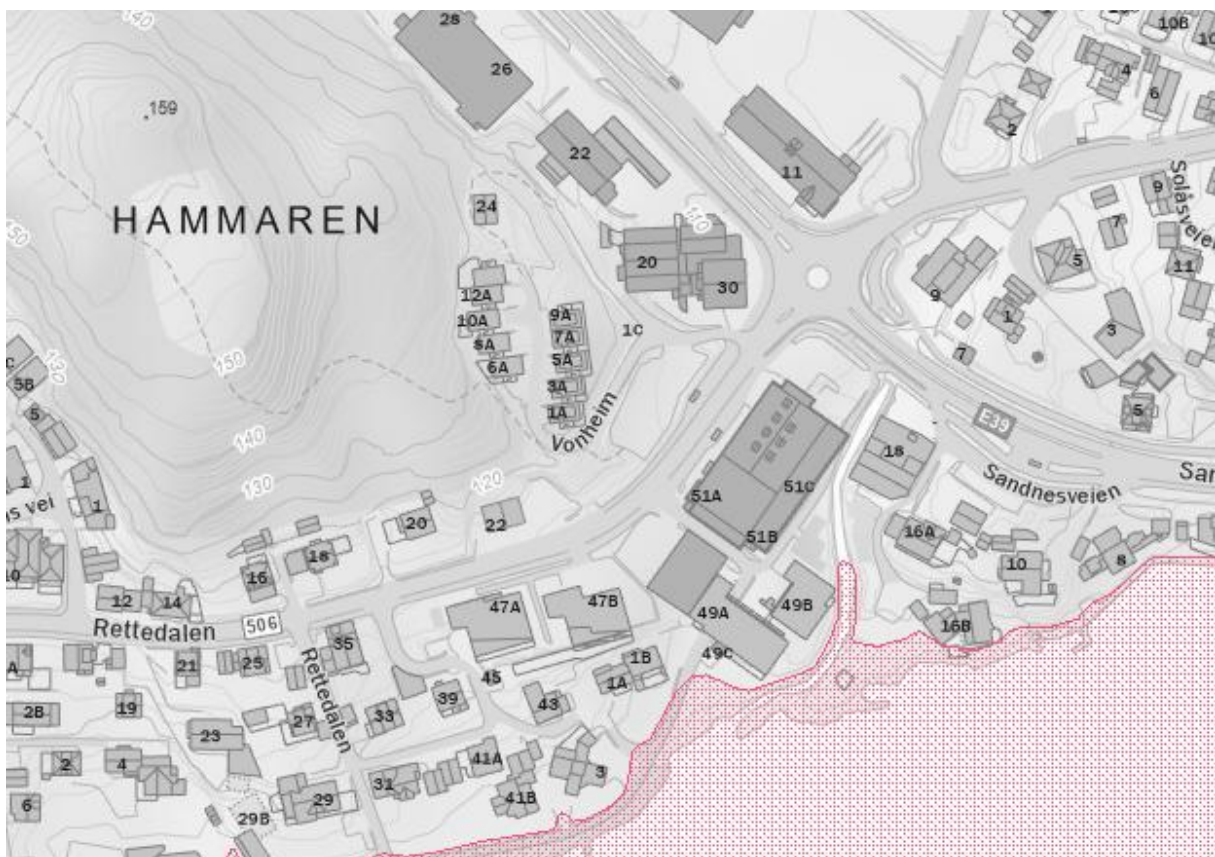
## Merknader til punktene i sjekkliste

### R1 Flom og rasfare

Kilde:

<https://temakart.nve.no/link/?link=faresoner&layer=5&field=kommunenavn&value=Giesdal&buffer=10000>

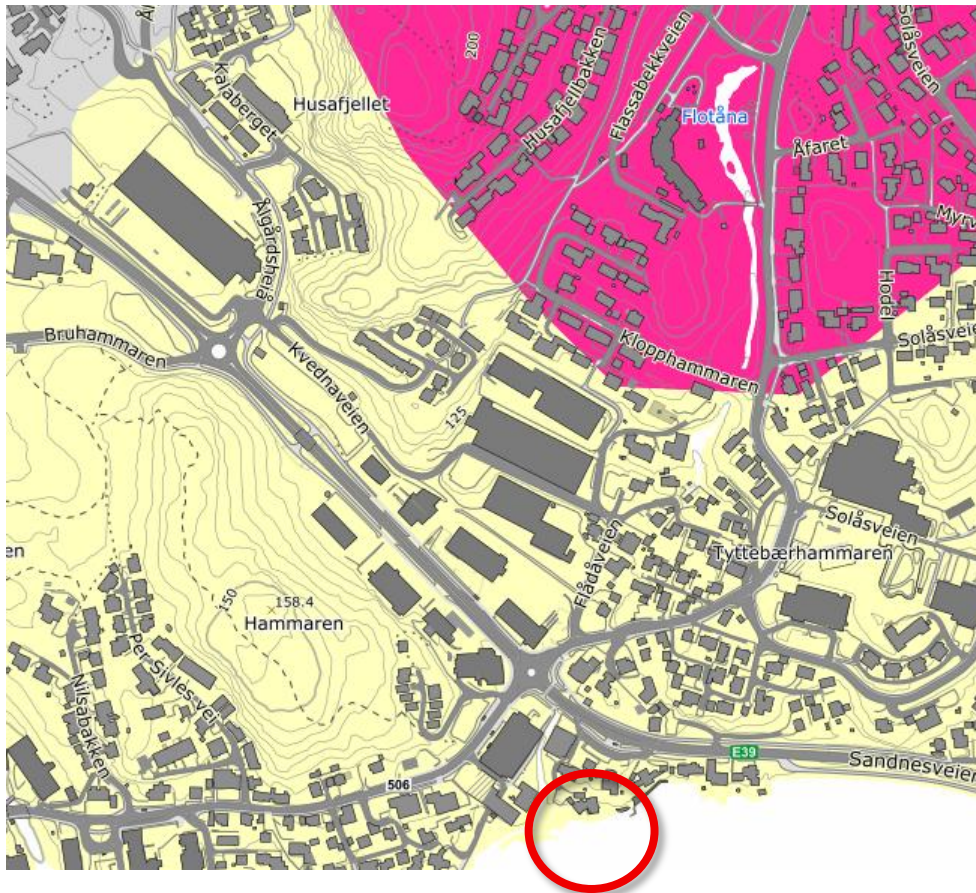
Utsnitt fra NVE sitt temakart for faresoner:



I utsnittet ovenfor er alle aktuelle tema for rasfare og flom vist. Det rødskraverte område viser beregnet flomsone for 1000 års flom. Det aktuelle området for endring av reguleringsplan er ikke utsatt for fare for ras/skred eller flom.

### R2 - Radon

Ved oppslag i NGU aktsomhetskart for radon [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/) vises det aktuelle området med aktsomhetsgrad moderat til lav.



Tegnforklaring

**Radon - aktsomhet**

**Aktsomhetsgrad**

-  Særlig høy
-  Høy
-  Moderat til lav
-  Usikker

**R3 Lyng/ Skogbrann**



Det er et skogsområde rundt fjelltopp Hammeren, vest for planområdet. En eventuell skogbrann vil kunne spre seg. Bebyggelsen i planområdet ligger en del lavere enn skogen, ca 10 m lavere enn skoggrensen. Nærmeste vegg på Sandnesveien 20 er ca 55 meter fra skoggrensen. Spredningsfare til bebyggelsen i Sandnesveien 20 og Rettedalen 30 vurderes som veldig liten.

## R4 Trafikk

Kilde for vurdering av ulykkespunkt og fare for myke trafikanter er Statens vegvesen, vegkart:

<https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#/@-27398,6550155,15/hva:hva%5B0%5D%5BabsoluteIntervals%5D=false&hva%5B0%5D%5Bid%5D=570>

Fartsgrensen er 50 km/t på Sandnesveien (E39) og 30 km/t i kommunal veg Rettedalen.

Det er registrert en del trafikkulykker i og rundt rundkjøring i krysset Sandnesveien (E39) og Rettedalen. I og rundt rundkjøringen har det vært noen møteulykker mellom 2 biler, bil/moped og bil/sykkel.

I gangfeltet er det totalt registrert 4 ulykker, de seneste ulykkene er:

02.02.2025 var det påkjørsel av fotgjenger i gangfelt.

27.02.2025 møteulykke mellom elektrisk sparkesykkel og personbil i gangfelt.

I følge <https://trine.atlas.vegvesen.no/> er det ikke registrert noen dødsulykker i tettbebyggelse i Gjesdal kommune siden 2017. Det er registrert en dødsulykke i 2017. Det er ingen hardt skadde siden 2022 da det var en registrering. Statistikken sier ikke noe eksakt om hvor ulykkene har skjedd.

## Konklusjon

Gangfelt representerer alltid en mulig fare ved kryssing. I denne saken er det ikke kjent noen ulykker med alvorlig utfall. Mengden ulykker er heller ikke veldig stor. Fartsgrensen er lav (50 km/t) og vegstrekningen er oversiktlig. En utvidelse av antall boenheter med 3 ekstra boenheter i tillegg til de som allerede er godkjent, medfører ikke noen stor ekstra risiko for trafikkulykker og myke trafikanter.

