



## Kultur og samfunn arealbruk

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.  
22/01649-9

Saksbehandler  
Herbjørn Gilje

Dato  
16.11.2022

## **GODKJENT - endring av reguleringsplan for Giljastølen, del av gnr. 74, bnr. 3, Råsavatnet**

### **VEDTAK:**

Endring av del av reguleringsplanen for, Del av gnr. 74, bnr. 3, Råsavatnet, Giljastølen, planid 20090004, godkjennes, jf. kart sist revidert 24.08.2022 og bestemmelser sist datert 16.11.2022.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14.

*Vedtaket kan klages på. Fristen for å klage er tre uker. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI.*

### **SAKSOPPLYSNINGER:**

Prosjekttil Areal AS søker på vegne av grunneier Daniel Øvstebø om endring av reguleringsplanen for del av gnr. 74, bnr. 3, Råsavatnet, Giljastølen

Reguleringsplanen for del av gnr. 74, bnr. 3, Råsavatnet, Giljastølen, ble vedtatt i kommunestyret 05.11.2012. Reguleringsplanen omfatter parkeringsplass langs fylkesvegen, adkomstveien til hyttebebyggelsen og foretting og utvidelse av hyttebebyggelsen sør Råsavatnet.

Det søkes om endring av den vestre delen av reguleringsplanen (området som omfatter eksisterende og ny hyttebebyggelse). Endringen gjelder i hovedsak for tomtene T1-T14 med nærliggende arealer.

Søknad om endring ble mottatt 25.08.2022. Reviderte dokumenter etter høringsperioden ble mottatt 03.11.2022. Det er innsendte følgende:

- Søknad/beskrivelse datert 02.11.2022
- Plankart datert 24.08.2022
- Bestemmelser revidert 27.10.2022
- Høringsmerknader

Forslag til endringer i forhold til den gjeldende reguleringsplanen er beskrevet nærmere i dokument fra plankonsulent dat. 02.11.2022. Ønsket løsning er vist på plankart og i bestemmelser. De vesentligste endringene er følgende:

- Tilpassing av plan i samsvar med opparbeidet vei og tomter.

### **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

- Reduksjon av tomtestørrelser og større friluftsområder
- Flytting av byggegrense for T1-T4 nærmere Råsavatnet
- Forenkling av bestemmelsene
- Endring i BYA for tomtene T5, T7, T10, T13 og T14
- Reduksjon i antall parkeringsplasser
- Flytting av parkeringsplass
- Reduksjon av areal til infiltrasjon

Det søkes om reguleringsendring i hovedsak på grunn av terrengtilpasningene som er gjort i forbindelse ved opparbeiding av hyttefeltet. Det har også vært nødvendig med endring av bestemmelsene fordi disse var uklare og for å tilpasse bestemmelsene til hytter utbygger nå ønsker å oppføre. Utbygger og grunneier ønsket å gjøre opparbeidingen så skånsom som mulig ved for eksempel å unngå fjellsprenging der dette var mulig.

Søknaden om endring ble sendt på høring til grunneiere av naboeiendommer og offentlige instanser i brev av 21.09.2022 med frist for innspill 20.10.2022. Det er mottatt uttalelse fra Rogaland fylkeskommune. Statsforvaltaren i Rogaland skriver i brev av 28.09.2022 at de ikke har prioritert å vurdere saken.

Rogaland fylkeskommune har uttalt seg til de foreslåtte reguleringsendringene i brev av 03.10.2022. Fylkesrådmannen er positiv til at tomtarealet er redusert for de fleste tomtene, men er skeptisk til at BYA er satt så høyt som 138 m<sup>2</sup> T5-T15 og til 150 m<sup>2</sup> for T16-T19

Etter mottatt høringsinnspill fra fylkeskommunen har forslagstiller valgt i å redusere BYA for tomtene T5 – T15, jf. bestemmelser dat. 16.11.2022. Endringene i forhold til forslag som ble sendt på høring er som følger:

- Utnyttelse for T6, T9, T11-12 reduseres fra 138 m<sup>2</sup> til 133 m<sup>2</sup>. Beholdes lik som gjeldende plan med maks BYA 133 m<sup>2</sup>.
- Utnyttelse for T16-17 og T19 reduseres fra 150 m<sup>2</sup> til 133 m<sup>2</sup>. Beholdes lik som gjeldende plan med maks BYA 133 m<sup>2</sup>.
- Utnyttelse for T5 reduseres fra 138 m<sup>2</sup> til 133 m<sup>2</sup>. Økes fra 115 m<sup>2</sup> til 133 m<sup>2</sup> i forhold til gjeldende plan.
- Utnyttelse for T10 reduseres fra 138 m<sup>2</sup> til 133 m<sup>2</sup>. Økes fra 120 m<sup>2</sup> til 133 m<sup>2</sup> i forhold til gjeldende plan.
- Utnyttelse for T13 reduseres fra 138 m<sup>2</sup> til 110 m<sup>2</sup>. Reduseres fra 133 m<sup>2</sup> til 110 m<sup>2</sup> i forhold til gjeldende plan.
- Utnyttelse for T14 fra 138 m<sup>2</sup> til 110 m<sup>2</sup>. Reduseres fra 115 m<sup>2</sup> til 110 m<sup>2</sup> i forhold til gjeldende plan.
- Utnyttelse for T7 reduseres fra 138 m<sup>2</sup> til 110 m<sup>2</sup>. Reduseres fra 115 m<sup>2</sup> til 110 m<sup>2</sup> i forhold til gjeldende plan.

Det foreligger ikke nabomerknader.

## VURDERING:

Samlet reduksjon i BYA for endringen er totalt 2 m<sup>2</sup> sammenlignet med gjeldende plan. Endring av BYA er betydelig redusert fra opprinnelig forslag til endring av reguleringsplan.

Mulighet for oppføring av hytte på tomt T10 og T16 i to plan, slik det mulig etter den gjeldene reguleringsplanen, er tatt bort i de nye bestemmelsene. Fjerning av tabellen i § 3.2 h) er også med på å redusere grad av utnytting på hytteområdet som helhet.

Gjeldende bestemmelser er omfattende, inneholder motsetninger og kan være vanskelig å tolke. Forslagstiller har forenklet bestemmelsene i forslag til endring. Motsetninger som at parkeringsareal skal inngå i BYA og ikke skal inngå i BYA er fjernet i de nye bestemmelsene. Nye bestemmelser legger bedre til rette for oppføring av hytter med et noe mer moderne og tidsriktig uttrykk.

Kommunen er positiv til endringene, spesielt med tanke på reduksjon av tomteareal og økning av størrelse på friluftsområdene. Det er fornuftig å tilpasse planen med opparbeidet situasjon og å forenkle og forbedre bestemmelsene.

Endringene av bestemmelsene etter høring er ikke av en slik grad at det er nødvendig med ny høring.

Forholdene ligger rette for å godkjenne de foreslåtte endringene i tråd med kart dat. 24.08.2022 og bestemmelser dat. 16.11.2022

Med hilsen  
GJESDAL KOMMUNE  
Herbjørn Gilje

Gerd Karin Espedal  
avdelingsleder arealbruk

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
00 Beskrivelse av endring 02.11.22  
01 Plankart  
02 Bestemmelser 16.11.2022  
03 Gjeldende bestemmelser\_20090004  
04a Merknadsoversikt

Mottakere:  
PROSJEKTIL AREAL AS  
Daniel Øvstebø

Kopi til:  
ROGALAND FYLKESKOMMUNE  
Nils Haaland  
Arne Øvstebø  
STATSFORVALTAREN I ROGALAND  
Monica Gilje  
Tore Møgedal  
Cathrine Håland