

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 22/02214-14	Saksbehandler Herbjørn Gilje	Dato 22.02.2023
------------	-------------------------	---------------------------------	--------------------

## **GODKJENT - Endring av reguleringsplanen for Solvåg, gnr. 5, bnr. 124, planid 20040006**

### **VEDTAK**

Endring av reguleringsplanen for Solvåg, gnr. 5, bnr. 124, planid 20040006 godkjennes. Endringen gjelder hele planområdet og godkjennes i tråd med plankart datert 17.02.2023 og bestemmelser datert 16.01.2023.

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**

Forslag til endret reguleringsplan er innsendt fra TM Byggtek AS pva. eier av gnr. 5, bnr. 124 m.fl.

Området omfattes av reguleringsplanen for Solvåg, gnr. 5, bnr. 124 i Ålgård, planid 20040006, vedtatt 11.10.2004. Reguleringsplanen legger til rette for fortetting og utvidelse med nye boliger. Enkelte tomter er bebygd og noen er ubebygde.

Endringen gjelder hele den reguleringsplanen med bestemmelser for eiendommene som har adresse Brunnvigå.

Det søkes om følgende endringer av reguleringsplanen:

- Justering av noen regulerte tomte- og byggegrenser.
- Adkomstveien - Brunnvigå - omreguleres fra kommunal vei til privat vei.
- Det settes av felles areal for renovasjon.
- I veikrysset Brunnvigå – Berlandsveien settes det av plass til annen veigrunn.
- Bestemmelser endres fra saltak med takvinkel opp til 45 grader til at det tillates oppføring av eneboliger med både saltak, flatt tak og pulttak.
- Tillatte møne- og gesimshøyder endres.
- Tillatt bebygd areal (BYA) økes fra 25% til 40%.

I forbindelse med planendringen oppdateres også bestemmelser i samsvar med overordnede bestemmelser fra kommuneplan (overvannhåndtering mv.) og de tilpasses nye formål iht. gjeldende digitale arealformål.

Plankart, bestemmelser og beskrivelse av ønsket løsning ble sendt på høring til Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Rogaland brann og redning IKS, Statens vegvesen, LNett AS, samt til eiere av alle naboeiendommene.

Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune har gitt tilbakemelding på at de ikke har noen merknader til planendringen. LNett AS har heller ingen merknader til planendringen, men de viser til en del generelle krav i forbindelse med sine anlegg.

Statens vegvesen (brev datert 01.02.2023)

Vegvesenet bemerker plasseringen av felles oppstillingsplass for renovasjon, f\_RA2 og skriver at renovasjonsbilen vil stå i siktsonen til avkjørsel.

Eirin Kalstveit og Marius Helle, Jærbuveien 3 (brev datert 23.01.2023)

Kalstveit og Helle frykter de vil miste utsikt ved bygging av bolig med flatt tak og gjennomsnitts gesimshøyde på 8 meter. De foreslår å endre maks gesims- og mønehøyde for tomt 2 til 6 meter.

Sigrid og Lars Arne Ueland, Jærbuveien 5 (brev datert 10.02.2023)

Ueland frykter også at maks tillatt byggehøyde vil føre til at de mister utsikt. De foreslår at gjeldende bestemmelser angående byggehøyde og grad av utnyttning beholdes.

Plankonsulentent TM Byggtek AS ved Tore Høyland fikk etter utløpt høringsfrist tilsendt alle høringsuttalelsene. I e-post 17.02.2023 kommenterer Høyland uttalelsene. Høyland mener at endringen ikke vil medføre at bebyggelsen blir høyere og mer ruvende. Han skriver også, som kommentar til Statens vegvesen sin uttalelse, at f\_RA2 kun er lagt inn i plankartet som et alternativ til felles oppstillingsplass for renovasjon f\_RA1.

Noen små detaljer er rettet i plankartet etter høring. Det manglet byggegrense for en liten strekning på delfelt BF2 og lekeplassen gjort offentlig, o\_LEK. I høringsforslaget var lekeplassen angitt som felles lekeplass. Kommunen eier lekeplassarealet.

## VURDERING

Forslagstiller ønsker gjennom reguleringsendringen å legge til rette for oppføring av en mer moderne byggestil med for eksempel flatt tak og pulttak. Etter kommunens vurdering vil ikke tillatt takform bryte mye byggestilen ellers i området. Det finnes allerede boliger med ulike typer takformer nærområdet.

Kommunen forstår naboene som frykter de vil miste utsikt. Ingen av oss liker å miste utsikt på grunn av nye bygg. Utsikt er derimot ikke et kvalitetskrav som må ivaretas av planmyndigheter på lik linje med for eksempel solforhold.

Bestemmelsene i reguleringsplanen vedtatt i 2004, åpner for bygging av boliger med loftsetasje med 45 grader takvinkel og underetasje der forholdene ligger til rette for det. Byggegrensene tilsier at møneretningene legges parallelt med veien eller med de bakenforliggende boligene. I den endrede planen åpnes det for oppføring av boliger med saltak med maks gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6 og 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved oppføring av bolig med pulttak eller flatt tak er både maks gesims og mønehøyde satt til 8 meter.

Ser vi nærmere på gjeldende bestemmelser og hva som i teorien kan tillates oppført av boliger innenfor dagens rammer, vil vi finne ut at total byggehøyde ikke blir endret vesentlig som følge av planendringen, iallfall ikke når det gjelder høyde på topp møne. Kommunen vurderer det slik at det på alle de ubebygde tomtene ligger til rette for å bygge underetasje. Dette betyr at mønehøyden innenfor dagens bestemmelser kan bli opp mot og til og med over 8 meter, om vi også legger til grunn at takvinkelen kan være inntil 45 grader. Hvis møneretningen er parallell med veien blir forskjellen enda mindre mellom en bolig med flatt tak og en bolig med saltak, dersom tillatt mønehøyde utnyttes fullt ut.

Jærbuveien ligger en del høyere enn veien i Brunnvigå. Bruker vi høydene på boligene i Jærbuveien 3 og 5 som eksempel, finner vi at hovedetasjen på disse boligene ligger henholdsvis på ca kote 139 og 140. Veien i Brunnvigå fra tomt 2 til tomt 5 synker fra kote 130 til kote 128. Antar vi at fremtidige eiere av tomt 2 og 3 ønsker å føre opp en bolig med flatt tak og med total bygge høyde på 9 meter (ikke gjennomsnitt, 3 m per etasje) og at topp gulv i underetasje er 1 meter over veinivå – blir takhøyden på tomt 2 og 3 på henholdsvis på ca kote 140 og 139. Begge hovedetasjene i Jærbuveien 3 og 5 vil altså ligge på omtrent samme nivå som taket på de nye boligene. De vil nok miste noe utsikt ned mot vannet, men ikke den fjerntliggende utsikten.

Når det gjelder Statens vegvesen sin bemerkning angående f\_RA2, vil ikke situasjonen der renovasjonsbilen står oppstilt ved tømning av avfallsbeholdere være ulik hvilke som helst oppstilling/stopp for å hente avfall langs de fleste vegstrekninger. Privatbilistene må vente til tømningen er over og passere renovasjonsbilen når det er trygt.

Utnyttingsgraden er i bestemmelsene til 2004-planen, satt til BYA 25% (tillatt bebygd areal). Endring til BYA 40% betyr at grad av utnytting samsvarer med bestemmelsene fra kommuneplanen. Det at det tillates mer bebygd areal, forventes i liten grad å påvirke naboeiendommene.

Vi har ut fra en helhetsvurdering kommet til at reguleringsendringen godkjennes.

Med hilsen  
GJESDAL KOMMUNE  
Herbjørn Gilje

Gerd Karin Espedal  
avdelingsleder arealbruk

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
Plankart Solvåg\_17.02.2023  
Reguleringsbestemmelser 16.01.2023  
Orientering om klagerett

Mottakere:  
Tor Einar Berland  
TM BYGGTEK AS

Kopi til:  
ROGALAND FYLKESKOMMUNE  
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS  
STATSFORVALTAREN I ROGALAND  
STATENS VEGVESEN  
Lars Arne Ueland  
LNETT AS  
Ingrid Edland-Næsse  
Torbjørn Waage  
Maria Waage  
Kristine Waage Nernæs  
Jarle Helle  
Sigrid Ueland  
Marius Helle  
Eirin Kalstveit  
Bjarne Ravndal  
Aina Kalsaas Urstad  
Håvard Urstad  
Kari Øyvindsdotter Larsen  
Iselin Kalsaas  
Vibeke Fjordbakk  
Roger Jørgensen  
Stig Erling Bakke  
Oddny Bakke  
Ole Rein  
Irina Rein  
Lars Waage  
Ann-Karin Heim Bergli  
Ole Andre Todnem

**Postadresse**  
Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD  
**E-post**  
e-post

**Besøksadresse**  
Rettedalen 4  
  
[www.gjesdal.kommune.no](http://www.gjesdal.kommune.no)

**Telefon**  
Telefon

**Org.nr**  
Orgnr