

Revisjon av kommuneplan for Gjesdal kommune 2009 - 2021

Saksnummer		Vedtaksdato
	Plan- og økonomiutvalget	22.04.2010
	Kommunestyret	03.05.2010

ArkivsakID.: 08/159
Arkivkode: FE-140, FA-L12
Jnr.postID PM

Saksbehandler: Erling Gundersen

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslaget til kommuneplan for Gjesdal 2009 – 2021 foreslås lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens §11-14. Fristen for å avgi uttalelse til planen settes til 8 uker.

Revisjon av kommuneplan for Gjesdal kommune 2009 - 2021

Bakgrunn for saken:

Ifølge plan- og bygningsloven skal kommunen ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel. Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen.

Gjeldende samfunnsdel, ”Langsiktig, strategisk del 2002 – 2015” ble vedtatt av kommunestyret 24.06.2002. Arealdelen ble vedtatt 18.06.2007.

Saksopplysninger:

Arbeidet med kommuneplanen ble startet opp i 2008. Planprogrammet og kommunens satsingsområder ble utarbeidet i et uformelt samarbeid mellom kommunestyret og kommunens administrative ledelse vinteren 2008/2009. Etter den formelle høringsperioden ble planprogrammet vedtatt av kommunestyret 14.12.2009.

I tilknytning til kommuneplanarbeidet ble det dessuten avholdt et oppstartsmøte med sentrale og fylkeskommunale myndigheter, samt Time kommune 12.03.09.

Arbeidet med kommuneplanen er bekjentgjort i offisielle annonser og i andre oppslag i dagspressen. Samtidig er det via kommunens hjemmeside gitt jevnlig informasjon om kommuneplanarbeidet. Her har det også blitt åpnet for å komme med innspill til arbeidet. I tilknytning til planprogrammet mottok kommunen 19 merknader; alt fra offentlige myndigheter til enkeltpersoner. Til arealdelen er det helt fra slutten av 2007 fram til i dag registrert 30 innspill til kommuneplanarbeidet. De sistnevnte angår i all hovedsak arealdelen.

Kommuneplanarbeidet har vært organisert med en administrativ arbeidsgruppe der også ordføreren har deltatt. Samfunnsdelen er også utviklet i regi av administrative arbeidsgrupper innen folkehelse, samt barn og unge. Plan- og økonomiutvalget har vært styringsgruppe og kommunestyret oppdrags giver. Kommunestyret har deltatt i en rekke arbeidsmøter i løpet av planprosessen.

Under utarbeidelsen av planen har det vært avholdt møte på Ålgård med representanter for næringslivet. I tillegg har det vært arrangert folkemøter i Oltedal, Gilja, Gjesdal og Ålgård.

Asplan Viak as har vært benyttet som konsulent under hele kommuneplanprosessen.

Kommuneplanen består av følgende hoveddokumenter:

1. Samfunnsdelen m/satsingsområdene, andre plantema og utbyggingsstrategier
2. Nye utbyggingsområder m/konsekvensvurderinger
3. Kommuneplankartet. Hele kommunen, samt en del som viser tettstedene i en større målestokk.
4. Bestemmelser og retningslinjer, inkludert retningslinjer for regulering av grøntstruktur

I dokumentet med nye utbyggingsområder er en rekke forslag til endringer i arealdelen vurdert og konsekvensutredet. Rådmannens anbefalinger går fram av tabellen nedenfor:

	Område	Fra	Til	Anbefaling	Fotnote
4.2	Time-områdene	LNF	Bolig	Ja	1
5	Oltedal	LNF	Bolig	Ja	2
6.2	Næring Gilja	LNF	Næring	Ja	
6.3	Barnehage Gilja				3
6.4	Bolig Gilja alt. C	LNF	Bolig	Ja	
7.1.1	Skurve (197 daa)	Båndlagt for regulering	Næring	Ja	
7.1.2	Skurve (113 daa)	LNF	Næring	Ja	
7.2	Skurve utfylling (122 daa)	LNF	Utfylling	Ja	
7.2	Skurve utfylling (31 daa)	LNF	Utfylling	Nei	
7.2	Skurve utfylling (76 daa)	LNF	Utfylling	Nei	
7.3	Skurve skytebane	LNF		Ja	
7.3	Skurve (15 daa)	Skytebane	Næring	Ja	
7.4	Bruraholen masseuttak	LNF	Masseuttak	Ja	
7.5	Bjelland motorsportanlegg	LNF	Motorsport	Ja	4
8.1	Nordås – spredt hytteområde	LNF	Spredt hytte	Ja	
8.2	Ålgård rideklubb (utvidelse)	Næring	Idrettsanlegg	Ja	
8.3	Kydland - Grasrota	LNF	Næring	Ja	
8.4	Veitrase Frafjord	LNF	Vei	Ja (alt.1)	
8.5	Byrkjedalstunet - utvidelse	LNF	Næring	Ja	
8.6	Frafjord boligområde	LNF	Bolig	Nei (se 8.22)	
8.7	Byrkjedal boligområde	LNF	Bolig	Nei (se 8.23)	
8.8	Gjesdal boligområde	LNF	Bolig	Nei	
8.9	Del av Edlandsfjellet	LNF	LNF (friluft)	Ja	
8.10	Gjesdal – gravplass	LNF	Gravplass	Ja	
8.11	Dirdal – tomt idrettshall	Idrettsanlegg	Idrettsanlegg	Ja	
8.12	Kongeparken	Næring	Fritidspark	Ja	
8.13	Kongeparken Camping	Næring	Fritidspark	Nei	
8.14	Bollestad Bolig	LNF	Bolig	Nei	
8.15	Bollestad Bolig	LNF	Bolig	Nei	
8.16	Kamphåla – Ålgård	Bolig	Friområde	Ja	
8.17	Del av Fiskebekkdalen	Bolig	LNF	Ja	
8.18	Røyslandsåsen	Friområde	Friområde	Ja	5
8.19	Storenes - Bolig	LNF	Bolig	Nei	
8.20	Gjesdal m.m. – Spredt bolig	LNF	Spredt bolig	Ja	
8.21	Maudal – Spredt bolig	LNF	Spredt bolig	Ja	
8.22	Frafjord – Spredt bolig	LNF	Spredt bolig	Ja	
8.23	Byrkjedal – Spredt bolig	LNF	Spredt bolig	Ja	
8.24	Byrkjedal – Spredt hytteomr.	LNF	Spredt hytte	Ja	

- Fotnoter:
- 1 Områdene ligger i Time kommune. Gjesdal kommune har anmodet Time om å vise arealene som hensynssone (utbyggingsområde) i sin kommuneplan.
 - 2 Det viste boligområdet er ikke helt identisk med området som er foreslått av Jadarhus as.
 - 3 Plasseringen av barnehagen er ikke avklart. Kommunen må derfor vurdere denne saken uavhengig av kommuneplanen i denne omgang.
 - 4 Området er vurdert utvidet fra 130 daa til 390 daa. Denne utvidelsen er konsekvensvurdert, men ikke inntatt i kommuneplanen i denne omgang.

- 5 Området har vært vurdert utlagt til boligområde. Rådmannen anbefaler at det blir beholdt som friområde.

Lekeklassnorm – Grøntstruktur

I samsvar med planprogrammet er det utarbeidet et utkast til retningslinjer for grøntstruktur og lekeplasser. Dokumentet inneholder også krav om minimumstørrelse på uteområder. Dette er et viktig element for å sikre en god bokvalitet i boligområdene. Dette temaet er også under vurdering i tilknytning til Fylkesdelplanen for langsiktig byutvikling på Jæren. Disse vil ventelig foreligge før sommeren. Rådmannen mener det er naturlig at kommunen samordner fylkesdelplanens retningslinjer med kommuneplanens retningslinjer når disse foreligger. Forhåpentligvis kan dette skje i ved andregangsbehandling av kommuneplanen.

Aktsomhetskart for steinskred og snøskred

NVE har ansvaret for å utarbeide landsdekkende aktsomhetskart for steinsprang, snøskred og jordskred. For indre del av Gjesdal ble det allerede i 1988 utarbeidet slike kart for snøskred og steinsprang. Nå foreligger landsdekkende kart for steinsprang. Begge disse kartregistreringene er inntatt i kommuneplanens arealdel.

Disse kartene sier ikke at det nødvendigvis foreligger noen reell fare i de registrerte områdene. Skal det bygges i slike områder må det imidlertid først utarbeides mer detaljerte faresonekart. Disse kartene må avklare om det foreligger en reell rasfare.

Det er registrert et vesentlig avvik mellom kartene fra 1988 og de nye kartene. Avvikene er betydelige både i Frafjord og på Gilja. Men det er først og fremst i Frafjord dette kan få konsekvenser for en vesentlig del av de nye foreslåtte byggeområdene for spredt boligbygging. Her viser de nye kartene en potensiell rasfareutstrekning fra fjellsiden i nord, som på det meste er mer enn 300 m mer enn de tidligere kartene. De nye kartene er spesielt vanskelig å forstå når kommunen allerede i 1990 mottok en detaljert rapport om mulige ras sin utstrekning som er mer enn 400 m lenger inne mot ura enn det de nye kartene viser. Etter denne rapporten ble reguleringsplanen for turistanlegget på Øyren utformet og utbygd tidlig på 90-tallet. NVE bes vurdere dette forholdet i tilknytning til sin uttalelse til kommuneplanen. Samtidig er det ikke til å legge skjul på at betydelige deler av bebygde områder i Oltedal og Gilja er registrert som potensielt fareområde for steinsprang.

I bestemmelsene foreslår rådmannen at det blir inntatt et krav om at det må utarbeides detaljerte faresonekart i tilknytning til reguleringsplaner eller aktuelle byggetiltak i hensynssonene som viser en potensiell rasfare.

Til følgende innspill gis egen kommentar:

15.11.2010 fra Jærmuseet

Jærmuseet har behov for å utvide parkeringskapasiteten ved Limagarden. Det blir ikke foreslått noen konkret plassering.

Kommentar: Rådmannen støtter ønsket, men har heller ikke vurdert eller vært i dialog med Jærmuseet om en konkret plassering av en ny og større parkeringsplass. Dette bør museet først gjøre en egen vurdering av. Derest bør det være mulig å behandle saken uavhengig av kommuneplanen.

18.01.2010 fra Jadarhus Gjesdal as og 25.02.2010 fra adv. Endre Skjørestad

Henvendelsen fra adv. Skjørestad er gitt på vegne av Tor Aalgaard, som er en betydelig eier av arealene i Ålgård Nord-utbyggingen og arealene videre nordover mot Flassavatn. Både

Jadarhus og Tor Aalgaard ber kommunen vurdere å ta disse arealene inn ved rulleringen av kommuneplanen.

Kommentar: I utredningen om framtidige utbyggingsstrategier er det konkludert med at denne utbyggingsretningen, samt utbygging av "Time-arealene" bør satses på i årene framover. Ålgård Nord områdene, inkl. Kodlidalen er foreløpig bare i en oppstartsfase og arealer for mer enn 1000 boliger er regulert for utbygging de kommende årene. Jadarhus er enerådende i denne utbyggingen. Når det nå har vist seg mulig å også kunne få til en relativt stor utbygging i Time-arealene (ca. 500 boliger) har rådmannen av flere grunner valgt å anbefale at kommunen også legger til rette for en utbygging her. Statistikken viser at det i Ålgård ble bygd ca 600 boliger i Ålgårdsområdet de siste 10 årene. I utgangspunktet skal ikke kommunene vise større arealer for boligbygging enn det man kan forvente blir utbygd i kommuneplanperioden. Dette viser relativt tydelig at det vil være galt å innta større arealer i kommuneplanen nå. I framtiden mener rådmannen det vil være naturlig å vurdere å ta inn arealene nordover mot Flassavatn i kommuneplanen, men ikke nå.

Gjesdal Senterparti

I stedet for den foreslåtte utvidelsen av gravplassen på Gjesdal ber Senterpartiet om at 2 andre alternativer blir vurdert. Alternativ 1 ligger ved det gamle skyttarhuset på Solås, like nord for et betydelig fornminneområde v/Kjerrberget. Alternativ 2 ligger på Edland, mellom Neseveien og Edlandsvatnet.

Kommentar: En av de store fordelene med Gjesdal er at det her allerede er både kirke og gravkapell. En mindre utvidelse ligger allerede inne i nåværende kommuneplan. Alternativ 1 ligger i et område som allerede delvis er avsatt som friområde i kommuneplanen. Eksisterende adkomst (Skyttarveien) er ubrukelig for formålet og framdriften for adkomstveien m/tunnel er svært usikker. Alternativ 2 er vurdert grundig tidligere. I likhet med forslaget på Gjesdal er dette fulldyrka jord, som delvis ligger på et lavt nivå i forhold til Edlandsvatnet. Grunnens egnethet som areal for gravplass er ikke avklart for noen av de to alternativene. Forslaget kan fort bli en fortsettelse av den samme prosessen fra midten av 90-tallet der hele 13 ulike alternativ ble foreslått og vurdert. Rådmannen anbefaler at kommunen opprettholder forslaget på Gjesdal.

23.02.2010 fra Unn Gjesdal

Unn Gjesdal foreslår at et 7 dekar stort område på Gjesdal blir lagt ut som boligområde.

Kommentar: Området er ikke dyrka i dag, men grenser til fulldyrka arealer på alle sider. Området tilfredsstillende således ikke de foreslåtte kriteriene / bestemmelsene for lokalisering av spredt bebyggelse. På Gjesdal og bygda for øvrig foreslår rådmannen 32 andre områder for spredt bebyggelse. Område B22 ligger delvis inne på denne eiendommen. Rådmannen anbefaler således ikke at det foreslåtte området blir tatt inn i kommuneplanen.

16.02.2010 fra Per Aalgaard og Ådne Nevland

Her blir et område på gnr. 17, bnr. 1 og 16 foreslått inntatt i kommuneplanen.

Kommentar: Området er anbefalt og foreslått som område B1 for spredt bebyggelse i kommuneplanen.

Vurdering:

Rådmannen mener at det foreliggende kommuneplanforslaget representerer en stor forbedring og en viktig videreføring av eksisterende kommuneplan. Det er gjennomført en omfattende og inkluderende planprosess, og planen bør være et egnet dokument som kan bidra til å sikre en god utvikling av Gjesdalsammfunnet de kommende årene.

Rådmannen i Gjesdal, den 22. mars 2010

Bodil Sivertsen
Rådmann

Torbjørn Sterri
Teknisk sjef

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
53990	Kommuneplan Gjesdal 2009 - 2021-1.gangs bhandl-u smuss - 2203.pdf
53993	Nye utbyggingsområder Gjesdal kommuneplan 2009 - 2021 1.gangsbeh2203.pdf
7118	08.11.2007 - Reidar Gjesdal -Innspill til kommuneplanen
17975	08.01.2008 - Gilje Tre - Innspill til kommuneplanen
6152	18.02.2008 - Ålgård Invest AS -Innspill til kommuneplanen
10030	15.04.2008 - Reidar Gjesdal - Innspill til kommuneplanen
18442	06.10.2008 - Breidablikk Bolig - Innspill til kommuneplanen
20029	05.11.2008 - Bjarte Idland/Kjell Skurve - Innspill til kommuneplanena
22509	0.12.2008 - Hubertus - Innspill til kommuneplanen
28821	19.03.10 - Håvard Gjesdal - Innspill Kommuneplan
29884	01.04.2009 -Trond Frafjord - Innspill til kommuneplanen -
37236	01.07.2009 -Massiv AS - Innspill til kommuneplanen
36755	30.06.2009 - Jadarhus Gjesdal -Innspill til kommuneplanen
42281	30.09.2009 - Odd Arne Tøge - Innspill til kommuneplanen -
43041	07.10.2009 -Øvstebø Eiendom AS - Innspill til kommuneplanen
18693	10.10.2008 - NAF Motorsport Gjesdal - Innspill til kommuneplanen
42941	11.10.09 - Ådne Bjelland -Protest mot motorsportanlegg
42942	09.10.09 - 125 signaturer - Protest mot motorsportanlegg
43972	12.10.09 - 6 signaturer - Protest mot motorsportanlegg
44207	25.10.09 -Håvard Gjesdal -Forsvar for motorsportanlegget
44626	29.10.09 - Ernst Georg Hovland - vedr. motorsportanlegget
44920	1.11.09 NAF Motorsport - Forsvar for motorsportanlegget
45903	19.11.09 Torunn Gjesdal - Forsvar for motorsportanlegget
49116	20.01.10 - NAF Motorsport - Flerbruksanlegg antatt trafikk pr uke
46270	25.11.09 - Adv. Endre Skjørestad - Protest mot motorsportanlegget
44707	02.11.2009 - Jon Håkon Østhus - Innspill til kommuneplanen
45074	06.11.2009 - Jærmuseet - Innspill til kommuneplanen
49366	18.01.2010 -Jadarhus - Innspill til kommuneplanen
50418	04.02.2010 - Gjesdal senterparti - Vedr. fremtidig kirkegård på Ålgård
51796	16.02.2010 - Per Aalgaard og Ådne Nevland - Innspill til kommuneplanen
51984	23.02.2010 - Unn Gjesdal - Innspill til kommuneplanen
52583	25.02.2010 - Tor Aalgaard - Innspill til kommuneplanen

