

Merknader til detaljplan for Midtfjell felt A, D og E.

Offentlige

1. Lyse, datert 05.11.2021
2. Rogaland fylkeskommune, 29.11.2021
3. Statsforvalteren, datert 02.12.2021
4. Statsforvalteren, datert 09.02.2022
5. Statsforvalteren, datert 26.04.2022
6. Statsforvalteren, datert 01.07.2022
7. NVE, datert 03.12.2021.
8. Statens vegvesen, datert 03.11.2021

Naboer:

9. Midtfjell Utbygging, datert 12.11.2021
10. Sigmund Nilssen, datert 03.12.2021
11. Håvard Espeland, datert 03.12.2021
12. Sam McCloy

1. Lyse, datert 05.11.2021

Lyse Elnett har ingen merknader til planen utover det som er gjort oppmerksom på ved planoppstart av detaljreguleringen den 23.03.2021.

2. Rogaland fylkeskommune, 29.11.2021

1. Regulering av skoletomt: Som en del av endringen åpnes det for undervisningsformål innenfor felt A. Som fylkesrådmannen tidligere har uttalt er lokalisering av skoler i utgangspunktet noe som bør gjøres i en kommuneplanprosess.
2. Parkering: Fylkesrådmannen gir faglig råd om at det utarbeides en mobilitetsplan før andregangsbehandling av planforslaget for å beskrive mer i detalj reisemiddelfordelingen til skolen.

Mobilitetsplanen bør også ligge til grunn for fastsetting av parkeringsdekning til tjenesteyting, skole og barnehage. Fylkesrådmannen gir faglig råd om at parkeringsdekning for tjenesteyting reduseres i tråd med regionalplanen. Maks antall parkeringsplasser for bil innenfor o_P9 tilknyttet barnehage og idrettsformål må fremgå av reguleringsbestemmelsene, og være basert på en konkret vurdering av parkeringsbehov.

Gir faglig råd om at minstekravet for sykkelparkering økes til 2 plasser per 100 m² for besøksintensive formål som tjenesteyting, barnehage og idrett, og 3 plasser per bolig, jf. retningslinjene i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Parkeringsdekningen for sykkel bør ellers fastsettes gjennom en konkret vurdering i mobilitetsplanen.

Fylkesrådmannen vil fraråde en økning i parkeringsnormen for de minste boenhetene. Maks antall parkeringsplasser for blokkbebyggelse bør ikke være høyere enn 1,2 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering, som anbefalt i Regionalplanen.

3. Kryssing av Sandvikveien: Det er foreslått å endre regulert undergang fra G/S-veg under Sandvikveien til kryssing i plan med hevet gangfelt. Fylkesrådmannen har ikke vesentlige innvendinger til vurderingen som er gjort, men vil påpeke at valg av løsning kan slå noe ulikt ut for ulike aldersgrupper. For de minste barna kan kryssing i plan kunne oppleves som mer utrygt. For de større barna kan en fotgjengerundergang føles som en omveg, og det kan medføre at flere likevel velger å krysse veien i plan. Kommunen bør her vurdere om valg av kryssing i plan vil være en tilstrekkelig trafikksikker løsning også for de minste skolebarna.
4. Massehåndtering: Det er utarbeidet en massedisponeringsplan, denne er relativt lite konkret mht. aktuell sluttbruk av overskuddsmasser. Det stilles i planbestemmelsene krav om ytterligere plan for massedisponering som skal godkjennes av kommunen før igangsetting, og fylkesrådmannen legger til grunn at denne vil være mer detaljert, også med tank på sluttbruk og faktiske transportbehov. Siden uttransport mest sannsynlig vil måtte skje gjennom eksisterende boligområder bør man i videre planlegging søke å redusere det totale masseoverskuddet fra området i størst mulig grad.
5. Vassdrag: Området D ligger i nedbørsfeltet til gytebekken. En redusert utbygging i området kan gjøre at vannføringsmønster til bekk endres i mindre grad enn i gjeldende områderegulering. En delvis endring til LNF-formål anses derfor som positivt for fisk og vannmiljø. Foreløpige illustrasjoner/snitt av område D viser at det må gjøres betydelige terrengbearbeiding ved etablering av barnehagetomt. Det er her særlig viktig å sikre at terrengarbeid ikke medfører partikkelavrenning i anleggsfasen.
6. Leke- og oppholdsareal: Detaljreguleringen angir ny plassering av kvartalslek f_KL3. Lekeplassen skal iht. områdeplanen opparbeides før første bolig i felt C og D tas i bruk. Fylkesrådmannen legger til grunn at bestemmelsen til områdeplanen revideres slik at rekkefølgekravet knyttet til felt c entydig henviser til f_KL3 i ny detaljplan. Fylkesrådmannen gir faglig råd om at bestemmelsene endres slik at krav om 30 m² felles uteoppholdsareal også omfatter leiligheter.
7. Universell utforming: Det kan være behov for en høyere andel parkeringsplasser for bevegelsehemmede enn 5 % for enkelte formål. Fylkesrådmannen gir faglig råd om at antall HC-plasser innenfor f_P2/BOP økes til 3. Innenfor o_P9 anbefales å legge minst en av HC-plassene i enden av parkeringsplassen nærmest barnehagen. Områdeplanen bestemmer om universell utforming av uteområder og lekeplasser bør videreføres i bestemmelsene til detaljreguleringen.

Forslagsstillers kommentar:

1. Merknaden tas til orientering. Det er ønskelig å legge til rette for skole innenfor området i forbindelse med detaljreguleringsplanen for å legge til rette for at skolen kan bygges ut i forbindelse med utbyggingen.
2. Parkering: Det er utarbeidet en enkel mobilitetsplan etter høringsperioden som er vedlagt saken. I mobilitetsplanen er det gjort en nærmere vurdering av parkeringsdekningen innenfor de ulike formålene.

Parkeringsdekningen for tjenesteyting er endret slik at det tas utgangspunkt i 1 parkeringsplass per 100 m² tjenesteyting.

Det er fastsatt maks antall parkeringsplasser for bil innenfor o_P9, som er tilknyttet barnehage og idrettsformål.

Antall parkeringsplasser for leiligheter og de minste boenhetene er ikke endret.

Det er gjort en egen vurdering av minstekrav til sykkelparkering i mobilitetsplanen for de ulike formålene. For boligformål og tjenesteyting er gjeldende kommuneplan lagt til grunn. For barnehage, idrettsformål og skole er det gjort en egen vurdering basert på antall brukere.

3. Kryssing av Sandvikveien: Det er gjort en samlet vurdering i samråd med kommunen av kryssing av Sandviksveien. Det er positive og negative konsekvenser med begge alternativene. I planforslaget er det sikret at det skal være opphøyd gangfelt og intensivbelysning for å øke trafiksikkerhet.
4. Massehåndtering: Det er på nåværende tidspunkt vanskelig å utarbeide en mer konkret massehåndteringsplan, det er derfor stilt krav om dette i forbindelse med igangsettelsestillatelse av feltet.
5. Vassdrag: § 2.8 er supplert med teksten som er understreket for å tydeliggjør at det ikke tillates avrenning til vassdrag: «Tiltak skal ikke medføre partikkelavrenning og forurensning til bekk som ligger i felt o_SL1 og o_G3. Overvann fra felt D og A må ledes via en rensedam før utslipp til gytebekken/Øygardsvatnet. Det tillates etablert rensedammer innenfor LNFR-1. Det skal sikres at sedimenter i forbindelse med utbyggingen av området ikke ledes til eksisterende vassdrag uten nødvendige tiltak iverksettes.
6. Leke- og uteopphold: Detaljplanen stiller krav om tiltak innenfor detaljplanen. Det er benyttet samme feltnavn som tidligere slik at rekkefølgekrav i gjeldende områdeplan fortsatt er gjeldende. F_KL3 skal dermed opparbeides før første bolig i felt C tas i bruk. Dette er sikret i områdeplanen.

I planen er det sikret 30 m² felles uteoppholdsareal for både rekkehus og leiligheter, men det er stilt krav om ulike størrelser på privat uteoppholdsareal.

7. Det er gjort en nærmere vurdering av behov for HC-parkeringsplasser i mobilitetsplanen. På bakgrunn av dette er det stilt krav om minimum 1 HC-parkeringsplass i tilknytting til BU1 (skole), 1 HC-parkering i tilknytting til BOP (tjenesteyting), og 2 HC-parkeringsplasser tilknyttet barnehage og idrett. I tillegg stilles det krav om minimum 5 prosent av alle felles parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Bestemmelse om universell utforming av lekeplasser/felles uteoppholdsareal fra områdeplanen er innarbeidet i detaljplanen.

3. Statsforvalteren, datert 02.12.2021

Statsforvalteren har innsigelse til følgende punkt:

1. Natur/klima/overvann: Med bakgrunn i rundskriv T-2/16; nasjonal og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis og mulige konsekvenser av et mangelfullt kunnskapsgrunnlag jf. Nml. §§ 8-12, fremmer statsforvalteren innsigelse til utbygging av felt E. Planforslaget må gjøre bedre rede for klimagassutslipp, klimatilpasning og natur slik at det er mulig å ta stilling til om planforslaget er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser.
2. Vassdrag: Statsforvalteren fremmer innsigelse til § 2.8. «Tiltaket skal ikke medføre partikkelavrenning og forurensning til bekk som ligger i felt o_SL1 og o_G3». «Det skal sikres at sedimentering i forbindelse med utbyggingen av området ikke ledes til eksisterende vassdrag uten nødvendige tiltak iverksettes». Bestemmelsen må endres slik at den er tydelig på at arbeidene ikke skal medføre avrenning til vassdrag, og at det må iverksettes konkrete tiltak for å hindre partikkelspredning nedstrøms.

Konsekvensutredningen viser at dersom områder blir utbygd, bør det legges opp til et oppfølgingsprogram med prøvefiske i gytebekken tilknyttet Fjermestadvatnet. Dette for å undersøke hvordan en utbygging fiskebestanden, både med hensyn til partikkelavrenning, men også framføring av vann/mindre vann til bekken. Vi har faglig råd om at dette følges opp i bestemmelsene.

3. Parkering: Statsforvalteren fremmer innsigelse til manglende tallfesting av antall parkeringsplasser for BU1, BGH og o_I, til 2 parkeringsplasser for frittliggende eneboliger/rekkehus, til parkeringsdekning på 3,2 parkeringsplasser per 100 m² offentlig og privat tjenesteyting. Innsigelsen gjelder også at det ikke er tallfestet antall parkeringsplasser for forflytningshemmede i bestemmelsene og plassering av disse.

I tillegg har Statsforvalteren følgende merknader:

4. Utdanning: Planen legger til rette for skole med opptil 120 elever. Det skal settes av minimum 50 m² uteområde per elev. Dette er i tråd med Helsedirektoratets anbefaling i veileder til forskrift om miljørettet helsevern, og over NMBU sine anbefalinger om minst 30 m² per elev. Det er ikke fastsatt innendørs areal til skole. Statsforvalteren legger til grunn at dette planlegges i tråd med helsedirektoratets veileder for primærrommet (klasserommet), det vil i minimum 2 m² per elev dersom klassen disponerer tilleggsareal, og 2,5 m² per elev dersom de ikke disponerer dette.
5. Det settes også av i overkant av 7 daa til barnehage. Kommunen har pr i dag overkapasitet av barnehageplasser, og ser ikke behov for ny barnehage nå. Statsforvalteren finner det positivt at kommunen likevel setter av areal til barnehage, slik at denne kan etableres ved behov.

Forslagsstillers kommentar:

1. Natur/klima/overvann: For å imøtekomme statsforvalteren er det utarbeidet et notat med mål om å svare opp Statsforvalterens bekymring om manglende utredninger og gjøre rede for hva slags påvirkning planforslaget vil ha for naturmangfold. Det vises også til utredningene som ble gjort i forbindelse med områdeplan for Midtfjell.

Det foreslås at o_SL1 brukes til fordrøyning av overvann fra felt E. Arealene som er skissert er større enn nødvendig for å fordrøye overvann fra felt E, og kan dermed også brukes til å fordrøye overvann fra felt oppstrøms. Grunnet terrengutforming kan ikke overvann fra hele felt E ledes til o_SL1, men omtrent 65 % kan håndteres i dette området. Resten må fordrøyes ved hjelp av LOD tiltak og hovedsakelig lukket fordrøyning.

2. Vassdrag: For å tydeliggjøre bestemmelsen i forhold til gytebekken/Øygadsvatnet foreslås § 2.8 supplert med følgende tekst: «Overvann fra felt D og A må ledes via en rensedam før utslipp til gytebekken/Øygadsvatnet. Det tillates etablert rensedammer innenfor LNFR-1».

Det er ikke ønskelig å legge til rette for strengere føringer i detaljplanen enn områdeplanen i forhold til prøvefisking i Gytebekken. Det stilles dermed ikke krav om oppfølgingsprogram med prøvefiske.

3. Parkering: Det er utarbeidet en enkel mobilitetsplan etter høringsperioden som er vedlagt saken. I mobilitetsplanen er det gjort en nærmere vurdering av parkeringsdekningen innenfor de ulike formålene. På bakgrunn av dette er det foreslått følgende:
 - a. Maks 40 parkeringsplasser tilknyttet barnehage og idrettsformål. Av disse skal 3 parkeringsplasser opparbeides for forflytningshemmede.

- b. Maks 20 parkeringsplasser tilknyttet skolen. Av disse skal 1 parkeringsplass opparbeides for forflytningshemmede.
 - c. Maks 1 parkeringsplass per 100 m2 tjenesteyting. Av disse skal 1 parkeringsplass opparbeides for forflytningshemmede.
 - d. For leiligheter og små rekkehus (ca. 100 m2 BRA) innenfor felt E10 – E12 skal det etableres maks 1 parkeringsplass per boenhet og 0,2 gjesteparkeringsplasser per enhet. For eneboliger og rekkehus skal det etableres maks 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Dette skal løses ved at 50 prosent av eneboligene/rekkehusene etableres med 1 parkeringsplass og 50 prosent av eneboligene/rekkehusene etableres med 2 parkeringsplasser. Eneboligene/rekkehusene som etableres med 2 parkeringsplasser har gjesteparkering inkludert i antall parkeringsplasser. Eneboligene/rekkehusene som etableres med 1 parkeringsplass har i tillegg 0,2 gjesteparkeringsplasser som etableres langs vei. Det stilles krav om at 5 prosent av parkeringsplassene skal opparbeides for forflytningshemmede.
4. Utdanning: Tas til orientering. Illustrert skole oppfyller krav til innendørs areal.
 5. Tas til orientering.

4. Statsforvalteren, datert 09.02.2022

Viser til brev datert 20.01.2022 og dialogmøte 31.01.2022.

1. Vassdrag: Statsforvalteren vurderer at suppleringsene i § 2.8 imøtekommer vår innsigelse. Statsforvalteren trekker derfor innsigelsen knyttet til vassdrag.
2. Parkering: Statsforvalteren fremmet innsigelse til foreslått parkering for rekkehus, eneboliger og tjenesteyting, da dette ikke var i tråd med overordnede føringer. Planforslaget er nå revidert. Statsforvalteren kan derfor trekke innsigelsen tilknyttet parkering for rekkehus, eneboliger og tjenesteyting, men ber om at det gjøres en nærmere vurdering av sambruk mellom skole og tjenesteyting. I tillegg bes det om at det vurderes om en større andel av trafikken til og fra barnehage og idrett kan foregå med sykkel og gange, og at reduksjon i antall parkeringsplasser vil kunne gi positive virkninger i form av større uteområde for barnehagen.
3. Natur/klima/overvann: I dialogmøtet ble det presentert en naturbasert løsning for overvannshåndtering for felt E. Overvannshåndteringen må ses i sammenheng med kartleggingen av myra, og videre vurderinger knyttet til denne. Innsigelsen trekkes dermed ikke.

Forslagsstillers kommentar:

1. Vassdrag: Tas til orientering.
2. Parkering: Det er gjort en nærmere vurdering av mulighet for sambruk av parkeringsplasser mellom skole og tjenesteyting, se vedlagt mobilitetsplan. Skolen har behov for parkeringsplassene på dagtid og i noen grad ettermiddag. Parkeringsplassene er etablert i samme området som tjenesteyting. Tjenesteyting er også en funksjon som har behov for parkering på dagtid/ettermiddag, i samme tidsrom som skolen. På bakgrunn av dette vurderes det at det er liten effekt av sambruk.

Det er gjort en nærmere vurdering av antall parkeringsplasser tilknyttet barnehage og idrettsområde, se mobilitetsplan. Det er valgt å redusere parkeringsplassen fra 50 til 40 parkeringsplasser. Areal til parkeringsplass er ikke redusert da arealet sikres til sykkelparkering.

3. Natur/klima/overvann: I forbindelse med utarbeidelse av områdeplanen ble det gjennomført prøvegravinger for å avdekke fast fjell/grunn under myr. I februar 2022 ble omkretsen av myr i området kartlagt. På bakgrunn av dette er det utarbeidet et klimaregnskap, som er vedlagt saken. Det er sett nærmere på myrarealene innenfor hele områdeplanen, selv om dette arealet ikke inngår i detaljplanen.

Dybden på myren varierer mellom 0,5 og 1,5 meter. Det vil si at myren er relativt grunn. Myren som ligger innenfor felt E og F er flat og vegetasjon på myra vitner om en vis gjengroing. Gjengroing av myr kan indikere at grunnvannsnivået allerede er redusert, noe som medfører at en del av torvmassene har gjennomgått en forråtnelsesprosess og dermed har sluppet ut klimagasser.

5. Statsforvalteren, datert 26.04.2022

1. Natur/klima/overvann: For å gi et totalt bilde av mulige klimagassutslipp som følge av utbyggingen, er det sett på myrarealene innenfor hele områdeplanen, selv om deler av dette arealet ikke inngår i detaljplanen. Innsigelsen knyttet seg til at det ikke var gjort en vurdering av konsekvensene nedbyggingen av myra kunne få for klimagassutslipp. Myr er viktig i et klimaperspektiv på grunn av evnen til å holde på karbon. Klimaregnskapet viser til at nedbyggingen av myra vil gi et større klimagassutslipp. Det er ikke en enkel øvelse å finne grensene for hva som skal aksepteres av klimagassutslipp. Myr er gjenstand for en bit-for-bit-nedbygging, og nedbyggingen av myr vil svekke naturens evne til fremtidig lagring av karbon. Kommunen bør derfor som utgangspunkt unngå nedbygging av myr.

De nasjonale miljømålene for klima sier at Norge skal være klimanøytralt i 2030, og at Norge skal bli et lavutslippssamfunn i 2050. For å kunne bidra til å nå disse målene, må det komme frem hva som kan gjøres for å redusere de negative miljøpåvirkningene gjennom tilpasninger og avbøtende tiltak i reguleringsplanen. Ber om en redegjørelse for, og stilles krav om, avbøtende tiltak for nedbyggingen av myra.

En videre nedbygging av myr innenfor områdeplanen kan også være konfliktfull med bakgrunn i den samla belastningen i området. Ved framtidige detaljreguleringer innenfor områdeplanen råder vi kommunen til å se på muligheter for å beholde myrarealene, og for eksempel la disse inngå i et naturbasert system for overvannshåndtering. Vi råder også kommunen til å se på karbonrike areal i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen, og vurdere om det er grunnlag for å tilbakeføre slike areal som er avsatt til utbygging.

2. Parkering: Statsforvalteren trekker innsigelsen knyttet til parkering.

Forslagsstillers kommentar:

1. Natur/klima/overvannshåndtering: Det foreslås følgende tilpasninger av planen og avbøtende tiltak:
 - Naturbaserte løsninger for felt E og rekonstruere dagens situasjon for felt o_SL1 i størst mulig grad.
 - Tilrettelegge for at alle boligene kan ha elbillader.

- Tilrettelegge for solceller på taket.
 - Plante trær i grønnstruktur o_G3.
2. Tas til orientering.

6. Statsforvalteren, datert 01.07.2022.

Det er nå oversendt ytterligere endringer av planforslaget for å redusere de negative miljøpåvirkningene og det er foreslått avbøtende tiltak for nedbygging av myra. Det bes i tillegg om at § 3.3.1 Grønnstruktur suppleres med at busker og trær ikke skal være fremmede arter, jf. Artsdatabanken. Dersom de foreslåtte endringene blir innarbeidet i plankart og bestemmelser, anser vi vår innsigelse som tilstrekkelig imøtekommet og løst.

Forslagsstillers kommentar:

Forslag til bestemmelser er innarbeidet i planforslaget.

7. NVE, datert 03.12.2021.

Utbyggingsområdene i planene ligger høyere enn en del av den øvrige bebyggelsen på Ålgård. E-området ligger i et område som har mye bebyggelse i arealene på lavere nivå, ned til Figgjoelva, og med fare for flomskader dersom prosjektering og utførelse blir feil/mangelfull.

Det foreligger ROS-analyse og VA-rammeplan utført av fagkyndige konsulenter. Kommunen ber om råd og tips til forbedring i reguleringsplanen for å redusere risikoen for framtidige vannskader.

Kommunen har også oversendt et høringsbrev med ønske om innspill på endring av kravet til bilparkeringsplasser. NVE har ingen merknader til dette ut over at infiltrasjon, fordrøyning og trygg bortledning av overvann også bør drøftes i forhold til parkeringsareal.

NVE utøver ikke kontroll eller kvalitetssikring av fagrapporter gjort i de enkelte plansakene. Det er en planoppgave å sørge for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp og å gjøre tilpasning til forventede klimaendringer. Ifølge SPR klimatilpasning kap 4.3 skal det begrunnes dersom naturbaserte løsninger velges bort. I planforslaget er det valgt noen lukka løsninger til fordrøye overvannet.

Det er viktig å sette av nok sammenhengende areal til å sikre en helhetlig vannhåndtering. Ifølge planen skal flomveiene fremstilles på egne kart i teknisk plan for delfeltene. For å sikre at flomveiene får den nødvendige sammenhengen har NVE faglig råd om å markere flomveiene i plankartet med tilknytt bestemmelse.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Viser til forslagsstillers kommentar til merknad fra statsforvalteren. Det er utarbeidet VA-rammeplan som viser planlagte flomveier. I tillegg stilles det krav om egen plan som skal vise dette i teknisk plan. På bakgrunn av dette er ikke flomveiene sikret i plankartet.

8. Statens vegvesen, datert 03.11.2021

Til denne saken uttaler vi oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor trafiksikkerhet og vegtransport.

1. Kollektivtilbud: I gjeldende områdeplan er det lagt til rette for at det kan etableres bussrute opp til Midtfjell. I detaljreguleringen er dette videreført ved å regulere inn areal til kollektivholdeplasser. Det er positivt at det legges til rette for kollektivtransport, men vi vil løfte opp problemstillingen rundt det å etablere et kollektivtilbud i et nytt område, særlig når det ikke er forespeilet i overordnede planer. Vi vil stille oss spørsmål ved når kollektivtilbudet er tenkt etablert, og når man vil oppnå et kollektivtilbud som dekker behovet.
2. Trafikksikkerhet: Vi vil anbefale å vurdere fartsdempende tiltak for sikre et akseptabelt fartsnivå når det legges opp til kryssing i plan på en skoleveg. Dette kan enten sikres i bestemmelser eller følges opp i byggeplan.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter bør nevnes som ulempe i kap. 6.1 av planbeskrivelse, når en endrer fra planskilt kryssing til kryssing i plan.

Vi stiller spørsmål ved om det er tilstrekkelig med plass til droppsone ved skole, og i tillegg at det skal være mulig å snu for buss og utrykningskjøretøy inne på skoleområdet. I tillegg stiller vi spørsmål ved hvor skolebuss/rutebuss skal snu før området er ferdig utbygd.

3. Parkering: Formannskapet har bedt utbygger om å vurdere å øke kravet til antall bilparkeringsplasser i felt E10 – E12 og for leiligheter. Vi har ingen motsigelser til at parkeringskravet økes, men vil vise til overordnede planer (plan 201301 områdeplan og kommuneplanen) ved vurdering av parkering.

Vi vil oppfordre til å legge inn bestemmelser for antall parkeringsplasser tilhørende skole og barnehage.

Vi vil også trekke frem at det er viktig å sette av nok areal til sykkelparkeringsplasser. Ved barnehage vil det være typisk behov for å kunne parkere sykkelvogner.

4. Skoleveg: Planforslaget åpner opp for etablering av en ny skole (privat). Vi viser i den forbindelse til skyssreglement for elever i grunnskolen.
5. Bestemmelser: Vi registrerer at bestemmelsene for gangfelt er videreført fra gjeldende områdeplan. Vi vil likevel påpeke at gangfelt og tilrettelagt krysningspunkt normalt ikke reguleres, men det er anledning til å gi anbefalinger eksempelvis i planbeskrivelsen.
6. Plankart: Det bør vurderes å trekke gang- og sykkelveg inn i kryssområder.
7. Mellom kryss mot Rundaberget og krysningspunkt i plan ser det ut til å være noe knapt areal til annen veggrunn, med tanke på etablering av mur og skråning i bratt sideterreng. Her er det redusert betydelig ift. areal i områdeplanen. Dersom arealet til annen veggrunn ikke økes, kan det medføre behov for dispensasjoner senere.

Vi forutsetter at kommunal norm er lagt til grunn for påtegnede siktsoner. Sikt mellom avkjørsel/kryss mot gang- og sykkelveg bør vises i alle aktuelle steder i planen.

Sikt ved Rundaberget er knapp i eksisterende situasjon. Som et faglig råd vil vi anbefale å legge inn rekkefølgekrav for utbedring av dette.

Forslagsstillers kommentar:

1. Det foreligger foreløpig ikke konkrete planer for når det vil bli etablert et kollektivtilbud på Midtfjell. Vi håper at kollektivtilbudet vil være på plass raskt siden planforslaget tar utgangspunkt i overordnede planer i forhold til parkering og dermed legger opp til at en stor del av reiser skal skje ved bruk av kollektiv.

2. Trafikksikkerhet: Det er stilt rekkefølgekrav om at det ved kryssing i plan øst for felt A skal etableres opphøyd gangfelt og intensivbelysning.

Planbeskrivelsen kap 6.1 er supplert med en beskrivelse om trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Droppsonen er utformet slik at det er plass til at tre biler kan levere barn samtidig. I tillegg til droppsonen er det også regulert inn en parkeringsplass hvor det også er mulighet for å levere barn som har behov for å bli følget inn til klasserommet/SFO. Dette er vurdert som tilstrekkelig.

Droppsonen er utformet for utrykningskjøretøy og skolebusser. Det er ikke lagt til rette for at rutebusser skal benytte droppsonen.

Det må etableres en midlertidig snuplass i perioden før området blir ferdig utbygget. Det foreslås å innarbeide rekkefølgekrav om dette.

3. Parkering: Viser til forslagsstillers kommentar til merknad fra fylkeskommunen og statsforvalteren.
4. Skoleveg: Tas til orientering.
5. Bestemmelser: Tas til orientering. I dette tilfellet er det ønskelig å legge til rette gangfelt.
6. Plankart: Det er valgt å ikke trekke gang- og sykkelveien inn i kryssområdene i tråd med prinsippene i gjeldende områdeplan.
7. Areal til annen veggrunn i kryss mot Rundaberget er økt noe for å legge til rette for mur. Skråning tilknyttet veianlegget vil ligge innenfor areal regulert til friområde. Nevnte friområde består i dag også av en skråning.

Kommunalteknisk norm er lagt til grunn ved påtegning av sikt. Sikt mellom avkjørsel/kryss mot g/s-vei er regulert i plankartet.

Det er ikke foreslått noen endringer av eksisterende kryss ved Rundaberget.

9. Midtfjell utbyggingsselskap, datert 12.11.2021

1. Støytiltak: Vi har etter møtet i april i fjor hatt flere møter og har også lagt til grunn hvilken vekst vi kan regne inn før vi eventuelt overskrider grenser for støyskjerming. Dette har vi argumentert for i det innsendte materialet. Etter at Gjesdal kommune nå har gått tilbake til opprinnelig ønske om at støyskjerming skal være på plass før første bolig tas i bruk, ønsket vi å gjennomføre en ny analyse, som er vedlagt. Denne rapporten er laget med utgangspunkt i de siste reviderte forskrifter, veiledere og anbefalinger. Som dere da vil se, så bør et krav om nødvendige støyskjermingstiltak være etablert senest innen utbygging av 200 boliger eller når skole, BU1 og 146 boenheter er etablert. Vi håper derfor at dette innspillet hensyntas ved 2.gangsbehandling, og ønsker i tillegg å understreke at å kreve tiltak ut over det loven krever vil gi økonomiske konsekvenser som ikke er formålstjenlig for prosjektet.
2. Parkering: Innspillet om å øke antall parkeringsplasser vil bli vurdert. Vår utfordring er at det ikke er samsvar mellom dette ønsket, krav fra Statsforvalter, grønt areal samt hvilke økonomiske krav prosjektet har. Kravet er i strid med nylig vedtatt regionplan.

Forslagsstillers kommentar:

1. Rekkefølgekrav ang. støy for eksisterende boliger foreslås endret i tråd med innspill.
2. Viser til forslagsstillers kommentar til merknad fra fylkeskommunen og Statsforvalteren.

10. Håvard Espeland, datert 03.12.2021

1. Foreslår å oppheve reguleringsplanen. Stiller spørsmål til om det er foretatt grunnundersøkelser i området. Viser til at området betyr av myr og viser til nye nasjonale retningslinjer som har fokus på at en ikke skal bygge ut myr.
2. Oppdatering og revurdering av eksisterende plan: Planen legger opp til oppstart i det sørlige området rett vest for Rundaberg, i det videre kalt Midtfjell sør. I tillegg til å være det minst attraktive området for utbygging står det også for de største miljømessige konsekvensene av utbyggingen og dårlige solforhold enn resten av Midtfjellområdet. Viser også til at dette underbygges av at detaljreguleringen ekskluderer felt B og C, endrer felt D fra bolig til barnehage/idrett også inkluderer felt E.

Viser til forslag om alternativ adkomstvei som følger Sandvikveien og Torvmyrveien som ble foreslått i 2017. Det blir påpekt at dette fører til at man kan bygge på de mest attraktive tomtene først, kan verne Midtfjell sør som står for de største miljømessige konsekvensene av utbyggingen, beholde fiskebestand i Øygardsvannet, tilrettelegge for skole som bedre kan skjermes for videre utbygging, redusere risikoen for store sår i naturen dersom utbyggingen stagnerer m.m.

Konsekvensutredninger gjøres for å belyse positive og negative konsekvenser ved et tiltak og vurdere dette opp mot behovene man har i samfunnet. Opprinnelig KU er vurdert opp mot at man i Midtfjell sør innenfor felt A, B, C, D vil få etablert i overkant av 200 boenheter og noe næringsvirksomhet. Detaljreguleringen gir etablering av 28 boenheter fordelt på de samme områdene.

Gitt de signalene for utbygger angående Midtfjell sør og mulige alternative løsninger for selvstendig utbygging av Midtfjell nord vil det være dårlig kommunal planlegging og ikke utrede alternative adkomstveier for å tilrettelegge for en utbygging som ikke inkluderer Midtfjell sør.

Eksisterende KU mangler vurderinger av grunnforhold som innebærer utilstrekkelig saksutredning av eksisterende plan og gir grunnlag for opphevelse av planen. I forbindelse med detaljregulering må man gjøre endringer som oppdaterer og avstemmer reguleringen med nåværende statlige krav og forventninger. Grunnet manglene i eksisterende plan må det utføres grunnundersøkelser, lages ny konsekvensutredning kontra behovene man dekker. Samtidig må man innse at reguleringsplanen er utdatert grunnet andre utbygginger og andre forutsetninger enn de som lå til grunn når reguleringsplanen ble vedtatt.

3. Skole: Det fremstår lite gjennomtenkt å etablere en skole helt i begynnelsen av et utbyggingsområde av flere årsaker.
 - a) Tungtrafikk: Skolen vil ligge i et anleggsområde i uoverskuelig fremtid dersom denne bygges først, siden skolen er plassert i begynnelsen av planområdet. Ifølge massedisponeringsplanen vil det kreve store utskiftning av masser. Det påpekes at denne problemstillingen ble tatt opp på befaring 07.10.21 og at det da ble nevnt at skolen først skulle tas i bruk når utbyggingen var ferdig.
 - b) Trafikale forhold: Påpeker at skolen er plassert langs samlevei med en ÅDT på 4990. Veien vil være sterkt trafikkert med anleggsbiler i byggeperioden i samme tidsrom som når ungene skal til skolen. Senere vil det være biler fra utbyggingsområdet som

vil kjøre forbi skolen. Da skolen er en privat friskole sogner den elever fra et stort geografisk område som tilsier at mange elever vil bli levert og hentet med bil. Denne trafikken må krysse samlevei. Skolens plassering langs eneste adkomstvei er ugunstig og gir en vedvarende økt risiko for trafikkuhell rundt skolen.

- c) Forurensning: Skolens plassering gjør den spesielt utsatt for forurensning i form av støy, støv og eksos. Både i anleggsfasen og etter ferdig utbygging.

Støyrappporten tar ikke for seg økt andel av tungtrafikk i utbyggingsperioden medfører mer støy enn ferdig utbygd situasjon. Støyrappporten fanger ikke opp ekko-effekten man har fra Midtfjell-fjellet som kan gi reflekterende støy fra trafikk når den fortsetter videre oppover feltet. Støy fra maskiner, spesielt gravemaskiner som jobber direkte på fjell, vil nok også være fremtredende på skoletomten selv når arbeidet skjer på Midtfjell nord.

- d) Utbyggingsplan: Det etterlyses en utbyggingsplan for skolen. Viser til avis-artikkel hvor det blir beskrevet at skolen skal bygges i etapper og at det skal tas i bruk modulbygg. Påpeker at dette vil medføre ulemper for elevene og ber om at skolen blir bygget ut i et byggetrinn.
 - e) Lokasjon: Påpeker at plasseringen av skolen ikke er ideell. Skolen er foreslått i utkanten av Ålgård langt fra nærmeste svømmehall. Skolen burde plasseres med en mer sentral plassering i forhold til elevenes bosted. Området er ikke spesielt godt egnet til utflukter. Viser også til kommunedirektørens saksfremlegg til førstegangsbehandling hvor det påpekes at bygging av skole i dette området er i strid med overordnede planer, men at det har vært vanskelig å finne en ideell plassering.
4. Rekkefølgekrav: Detaljreguleringen fjerner krav til oppføring av barnehage og idrettsområde planlagt på felt D. Ber om at det legges inn krav om at disse delfeltene ikke disponeres til oppbevaringsplass på ubestemt tid i utbyggingsfasen, slik at områdene blir liggende som åpne sør i naturen på ubestemt tid.
5. Undergang: Det foreslås å fjerne undergang for myke trafikanter under adkomstvei til fordel for krysning i plan. For myke trafikanter vil krysning i plan være en mindre sikker løsning. Skissene til undergang viser at det ikke vil være fare for at enkelte «tar snarveien over veien» ved bruk av undergang. Det er fordeler og ulemper ved begge løsninger, men hensyn til trafiksikkerhet for myke trafikanter bør veie tyngst. Det bemerkes at området tidvis er utsatt for tåke og frostrøyk på vinterstid som øker risikoen med kryssing i plan grunnet dårlig sikt.
6. Støyrappport: Viser til saksbehandling av støy vedrørende anleggsperioden i forbindelse med områdeplanen. I nevnte prosess ble inkludert følgende bestemmelse: «Under bygging skal støy fra bygge- og anleggsvirksomhet være innenfor grenser iht. T-1442». I klageavgjørelsen fra Fylkesmannen datert 2017 står det videre: «Trafikkstøy er også ivare tatt i rekkefølgebestemmelsene § 8.5 der det bl.a. står at «støy under anleggsfasen skal utredes og eventuelle tiltak iverksettes før anleggsarbeid påbegynnes dersom grenseverdier i T-1442 overskrides». Dette betyr at støy skal utredes før kommunen gir tillatelse til opparbeidelse av infrastruktur som er nødvendig før det enkelte byggeområdet. Dette betyr at støy både fra ordinær trafikk, anleggstrafikk og anleggsarbeid skal medregnes. Skulle det under anleggsfasen oppstå tvil om hvorvidt støyen ligger innenfor de grensene som er lagt til grunn i tillatelsen, vil kommunen ha anledning til å kreve ytterligere dokumentasjon og eventuelt reelle målinger for å fastslå støynivået.»

Støyrappporten fra Brekke og Strand tar ikke i noen grad hensyn til støy i bygge- og anleggsperioden slik fylkesmannen tidligere la til grunn som en selvfølge.

7. Luftforurensning: Det stilles spørsmål ved luftforurensning i bygge- og anleggsperioden. Det vil foregå betydelig masseforflytning, skjæringer i fjell og foredling av stein, altså etablering av midlertidig pukkverk, på anleggsområdet. Miljøverndirektoratets «veileder for pukkverk» gir informasjon om problemstillinger rundt pukkverk. Etterlyser en rapport for hvilken innvirkning dette vil ha for luftkvaliteten i området.
8. Krav til 40 meters avstand: Viser til kommuneplanens retningslinjer om minimum 40 meter bredde på delområder eller grønnkorridor som binder områder sammen. Viser også til uttalelser fra statsforvalter og fylkeskommunen hvor det påpekes at retningslinjene i kommuneplanen bør følges. Det fremsettes krav om 40 meter avstand mellom Midtfjell og eksisterende byggefelt, inkludert Rundaberget.
9. Rundaberget 12: Foreslått endringer fører til at utbyggingen blir enda nærmere Rundaberget 12 enn opprinnelig plan la opp til. Det stilles spørsmål ved om den samlede lysforurensningen Rundaberget 12 utsettes for er innenfor gjeldende regler da den utvilsomt medfører en vesentlig ulempe for eiendommen som vil være belastende for beboere.

Forslagsstillers kommentar:

1. Viser til brev fra kommunen datert 08.08.2022 hvor det gis en tilbakemelding på anmodningen om å oppheve reguleringsplanen. Viser til forslagsstillers kommentarer til innsigelse fra Statsforvalteren ang. natur og klima i forhold til felt E. Innsigelsen er trukket på en del vilkår.

Reguleringsplanen for Midtfjell, planid 201301, er relativt ny, og konsekvensutredningen var tilfredsstillende slik at planen kunne vedtas i 2015 (og på nytt i 2018). En vedtatt reguleringsplan har direkte rettsvirkning på privatpersoner og offentlige myndigheter, og den er også bindende for kommunens egen virksomhet. Selv om det trer i kraft nye lover og planretningslinjer, vil ikke disse ha tilbakevirkende kraft på gjeldende planer.

2. Felt B og C er ikke innarbeidet i pågående detaljreguleringen siden disse området er detaljregulert.

I forbindelse med områdeplan for Midtfjell kom det inn innspill om alternativ adkomstvei. Rådmannen gjorde da en samlet vurdering av i forhold til stigningskrav og innspill fra naboer i Rundaberget. På bakgrunn av denne vurderingen ble det anbefalt å delvis imøtekomme merknadene ved å øke avstanden til nærmeste eksisterende tomtetegreus i Rundaberget fra 10 til 20 meter. (*Kilde: oppsummering av merknader i sak 036/15 – andregangsbehandling områdeplan Midtfjell*). Detaljplanen viderefører samleveien som er regulert i gjeldende områdeplan.

I detaljplanen er det gjort noen justeringer av formål og plassering av ulike formål, men det legges fortsatt til rette for utbygging innenfor felt A, B, C og D. Innenfor felt A er boligandelen redusert i forhold til gjeldende plan på grunn av at det legges til rette for en skole. Antall boliger reduseres dermed fra 88 til mellom 22-28 boliger. Innenfor felt D og E var det i gjeldende områdeplan stilt krav om utbygging av 108 – 185 boliger. I detaljreguleringen foreslås det barnehage/idrett innenfor felt D og bare boligformål innenfor felt E. Innenfor felt E legges det dermed til rette for 150 – 175 boliger, det er dermed sikret et høyere minimumsantall enn gjeldende områdeplan, men maks antall boenheter er på disse feltene redusert med 10 boliger. Det gjøres ingen endringer innenfor felt B og C siden disse delfeltene er detaljregulert i gjeldende områdeplan.

I forbindelse med områdeplanen ble det gjort prøvegravinger for å undersøke grunnforholdene. Disse er beskrevet nærmere i vedlegg x.

3. I foreløpige planer det tenkt at skolen skal bygges i et av de første byggetrinnene. Det vil dermed gå anleggstrafikk foran skolen i forbindelse med utbygging av resten av områdeplan for Midtfjell.

Det er ønskelig å legge til rette for en privat barne- og ungdomsskole innenfor området. Skolen er i dag etablert i midlertidige lokaler på Ålgård og ønsker en mer permanent situasjon. Det er en skole hvor elevene kommer fra lokalt og fra andre steder i regionen. Planområdet ligger i tilknytning til et større boligområde. Det er dermed mulighet for at barn som bor i nærområdet kan benytte skolen. I tillegg ligger skolen sentralt i starten av et nytt boligfelt med god tilknytting til samlevei med busstopp og overordnet gang- og sykkeltilbud som binder området sammen med Ålgård sentrum. I tilknytting til skolen er det planlagt en droppsone hvor elever som blir kjørt til skolen kan sleppes av. Droppsonene ligger i tilknytting til planlagt skolegård. Nærhet til naturområder vurderes også som positivt for etablering av skole.

Det er utarbeidet en støyvurdering hvor det er sett nærmere på støy etter ferdig utbygging. Det er foreslått en del tiltak som må innarbeides i randsonen rundt skolen. Det er egne retningslinjer for hva som tillates av forurensning i forbindelse med anleggsperioden, som vurderes i forbindelse med oppstart av anleggsarbeid.

Planforslaget legger til rette for at skolen kan bygges ut i flere etapper. Det har vært fokus på å sikre tilstrekkelig skolegård, bygningsvolum m.m. for maks utbygging i planforslaget.

4. Det er krav om at idrettsområdet skal være ferdigstilt før bolig 151 kan tas i bruk innenfor områdeplanen for Midtfjell. Det er ikke planer for når barnehagen skal bygges ut. Ved endelig valg av entreprenør vil all massehåndtering bli gjort rede for. Utbygger har for et rent boligperspektiv ønske om å gjøre det de kan for å redusere sjenansen knyttet til masseforflytning.
5. Viser til forslagsstillers kommentar til merknad fra fylkeskommunen punkt 3.
6. Følgende bestemmelse fra områdeplanen er videreført i detaljplanen: «Under bygging skal støy fra bygge- og anleggsvirksomhet være innenfor grenser iht. T-1442». Denne vurderingen gjøres ikke i forbindelse med detaljplanen, men skal sikres i forbindelse med utbygging av området. Vedlagt støyrapport er oppdatert med et eget avsnitt i forhold til bygge- og anleggsvirksomhet. Bestemmelsene i forhold til anleggsstøy er justert iht. dette.
7. Krav til luftkvalitet i bygge- og anleggsperioden er gitt i forurensningsforskriften. I tillegg til retningslinjene i T-1520.
8. I forbindelse med områdeplanen kom det inn flere innspill om at planforslaget manglet grønnstruktur med bredde på 40 meter mot nabobebyggelse. Rådmannen gjorde da en helhetlig vurdering av foreslått grønnstruktur. Områdeplanen har en rekke grønne områder og to markante grønnkorridorer i øst/vestlig retning. Området like vest for Rundaberget og Torvmyra er ikke vurdert å inneha de nødvendige kvalitetene som kjennetegner en naturlig grønnstruktur eller grønnkorridor. På bakgrunn av dette er det valgt å ha en smalere grønnkorridor mot eksisterende boliger. (Kilde: oppsummering av merknader i sak 036/15 – andregangsbehandling områdeplan Midtfjell).

I forslag til detaljplan er det gjort noen justeringer på strukturen, blant annet er adkomstvei til nye boliger foreslått noe nærmere eksisterende bolig enn gjeldende områdeplan. I tillegg er bebyggelsen innenfor planlagt skole er foreslått trukket lenger mot vest for å øke avstanden til eksisterende boliger. Skolegården vil dermed ligge i forlengelse av deler av grønnstrukturen.

9. Endring av snuhammer/vei vil ikke medføre vesentlige endring i forhold til lysforhold.

11. Sigmund Nilssen, datert 03.12.2021

1. Konsekvensutredningen for feltet ble gjort i 2014. Hele A+BKB området er definert som våtmark og myr. Det er gått lang tid fra denne konsekvensutredningen og mange ting har endret. Boligbehovet i Ålgård nå og fremover er betydelig lavere enn det som var forutsetningen for konsekvensutredningen, Myr og våtmark har også fått betydelig økt status som noe som må vernes med hensyn til miljø og klimagass utslipp. I konsekvensutredningen kommer det frem at BKB området er et lagrings Depo for vann gytebekken, med økt ekstremvær med både tørke og regnperioder er konsekvensutredningen blitt avleggs, det kan både bli flom og tørke når myr blir byttet ut med bebyggelse. Utbygger vil ha inn en skole i et upassende område for å bruke det som en brekkstang til å få lagt naturen under asfalt.
2. Når det gjelder overgangen i plan, vil utbyggeren spare penger på en billigere løsning. En løsning som går utover de myke trafikantene sin sikkerhet. Uttalelsen om stigning holder ikke mål, da hele området er et fjell, og stig og søk i terrenget er det vanlige i Ålgård. Billige løsninger som gir økt risiko for personskade er det gjort nok av på Ålgård i det siste. Her håper jeg de som styrer kan ta større hensyn til innbyggerne enn utbyggerne.

Forslagsstillers kommentar:

1. Se forslagsstillers kommentar til merknad 10 punkt 1 og merknad fra statsforvalteren ang. natur og miljø.
2. Viser til forslagsstillers kommentar til merknad fra fylkeskommunen punkt 3.

12. Sam McCloy

Vi har lyst til å foreslå ideen om en pumptrack bane i byggefeltet. Denne type bane kunne erstatte for eksempel en vanlig lekeplass som ofte er i nabolagene i dag, og kunne gi store glede for barn og voksne i alle aldr.

Forslagsstillers kommentar:

Det vil bli sett på valg av løsning når idrettsområdet blir utarbeidet.