

Solbakkane AS

► Detaljregulering for Ålgård Nord, D-feltene

Planbeskrivelse

Plan 2020 04

Oppdragsnr.: 5202964 Dokumentnr.: 01 Versjon: 3 Dato: 2022-02-25



Oppdragsgiver: Solbakkane AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Martin Vold
Rådgiver: Norconsult AS
Oppdragsleder: Lars Nielsen
Fagansvarlig: Lars Nielsen
Andre nøkkelpersoner: Jakob Eldøy

3	2022-02-25	justering planbeskrivelse	lanie		lanie
02	2022-01-18	Oppdatering	Lanie	malars	lanie
01	2021-12-14	Til 1.gangsbehandling	JAKELD	LANIE	LANIE
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammendrag

Norconsult AS utarbeidet reguleringsplanen på vegne av Solbakkane AS. Planområdet omfatter deler av eiendommene med gnr/bnr. 7/7, 7/69, 7/641, 7/987 og 7/1108.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Store deler av planområdet vil reguleres til fri- og LNFR-områder. Planen legger til rette for utbygging av **281 – 376** boenheter fordelt på fire delområder. Dette tilsvarer en boligtetthet på **2,4 – 3,2** bol/daa.

I planen detaljreguleres delområdene D1 og D2, mens delområdene D3 og D4 reguleres mindre detaljert. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at det skal utarbeides detaljplan for D3 og D4 før igangsetting av utbygging. Dette er fordi utbygging av disse delområdene er tenkt lengre frem i tid.

Planområdet skal inneholde varierte boligtyper og boligstørrelser for å sikre et godt og variert bomiljø. Området ønskes utbygd med tett/lav bebyggelse, hvor boligstørrelser vil variere fra ca. 50 til 200 m². Bebyggelsen består av leiligheter i flermannsboliger, rekkehus, eneboliger i kjede og større frittliggende eneboliger.

Delområde D1 inneholder **32 m²** leke- og grøntarealer pr. boenhet. Delområde D2 inneholder **55 m²** leke- og grøntarealer pr. boenhet. Totalt for delområdene D1 og D2 tilsvarer dette **44 m²** leke- og grøntareal pr. boenhet.

I tillegg vil alle boliger få private hager/utearealer. Regner man med tilgjengelig uteareal i arealer avsatt til friområde i planen har alle boliger store tilgjengelige uteoppholdsarealer. I tillegg kommer tilstøtende LNFR-arealer som er et viktig turområde for hele Ålgård. Den gode tilgangen på friområder og friluftsområder like i nærheten av planområdet er vurdert som en kvalitet for området, og planforslaget bygger opp om disse kvalitetene. Eksisterende forbindelser er ivaretatt, og planen sikrer nye forbindelser som knytter sammen eksisterende boligområder i vest

Planen har et sammenhengende grøntdrag som knytter boligområdene sammen med friarealer. Her er det en sammenhengende struktur av kvartalslekeplasser, nærlekeplasser og uteoppholdsarealer som med plassering og form legger til rette for at beboerne kan ta i bruk arealene som sosiale møtesteder.

Løsninger i planområdet er godt tilpasset områdets primære målgruppe, som er barnefamilier. Planområdets plassering nær tur- og friluftsområder gir gode muligheter for en aktiv fritid for beboere i området. Planen vil medføre positive virkninger for Gjesdal kommune. Etablering av barnevennlige boligområder gir grunnlag for framtidige boligetableringer i kommunen. Dette med grunnlag i at et godt oppvekstmiljø gir etterspørsel fra etterfølgende generasjoner etter boliger i tilsvarende miljø i kommunen.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	8
1.1	Hensikten med planen	8
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	8
1.3	Utbyggingsavtaler	8
1.4	Krav om konsekvensutredning	8
2	Planprosessen	9
2.1	Varsel om oppstart	9
2.2	Varsel om utvidelse av planområde	9
3	Planstatus og rammebetingelser	10
3.1	Overordnede planer og føringer	10
3.1.1	<i>Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke</i>	10
3.1.2	<i>Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040</i>	10
3.1.3	<i>Kommuneplanens arealdel 2019 - 2030, Gjesdal kommune</i>	11
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	12
3.3	Tilgrensende reguleringsplaner	13
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	14
4.1	Beliggenhet	14
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	15
4.3	Stedets karakter	16
4.4	Landskap	16
4.4.1	<i>Topografi og landskap</i>	16
4.4.2	<i>Solforhold</i>	17
4.4.3	<i>Lokalklima</i>	17
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	17
4.6	Naturverdier	17
4.7	Rekreasjons- og uteområder	18
4.8	Landbruk	19
4.9	Trafikkforhold	20
4.9.1	<i>Kjøreadkomst</i>	20
4.9.2	<i>Vegsystem</i>	20
4.9.3	<i>Trafikkmengde</i>	20
4.9.4	<i>Ulykkesituasjon</i>	20
4.9.5	<i>Trafikksikkerhet for myke trafikanter</i>	20
4.9.6	<i>Kollektivtilbud</i>	20
4.10	Barns interesser	20
4.11	Sosial infrastruktur	20
4.12	Universell utforming	20
4.13	Teknisk infrastruktur	21

4.13.1	Vann og avløp	21
4.13.2	Trafo	21
4.13.3	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.	21
4.14	Grunnforhold	21
4.15	Støyforhold	21
4.16	Luftforurensning	21
4.17	Risiko- og sårbarhet (fakta eksisterende situasjon)	21
4.18	Næring	21
4.19	Analysert/utredninger	22
4.19.1	Vurdering av terrengforhold og massebalanse	22
5	Beskrivelse av planen	23
5.1	Planlagt arealbruk	23
5.1.1	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	24
5.2	Boligmiljø	25
5.2.1	Delområde D1	25
5.2.2	Delområde D2	28
5.2.3	Delområde D3	31
5.2.4	Delområde D4	32
5.3	Parkering	32
5.4	Tilknytning til infrastruktur	33
5.4.1	Tilknytning for vann, avløp og overvann	33
5.4.2	Tilkobling til strømnnett	33
5.5	Trafikkløsning	34
5.5.1	Kjøreadkomst	34
5.5.2	Utforming av veger	34
5.5.3	Krav til samtidig opparbeidelse	34
5.5.4	Tilgjengelighet for gående og syklende	34
5.5.5	Felles adkomstveger og gatetun	34
5.6	Planlagte offentlige anlegg	34
5.7	Miljøoppfølging	35
5.8	Universell utforming	35
5.9	Uteoppholds- og lekearealer	35
5.10	Landbruksfaglig vurdering	37
5.11	Kollektivtilbud	37
5.12	Kulturminner	38
5.13	Sosial infrastruktur	38
5.14	Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett	38
5.15	Plan for avfallshenting og renovasjon	38
5.16	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	38
5.17	Rekkefølge utbygging	39

5.18	Rekkefølgebestemmelser	39
5.19	Tolking reguleringsbestemmelser	40
6	Virkninger av planen	43
6.1	Overordnede planer	43
6.1.1	<i>Kommuneplanens arealdel 2019 – 2030, Gjesdal kommune</i>	43
6.1.2	<i>Områdeplan for Ålgård nord – plan 20040010</i>	43
6.2	Landskap	45
6.2.1	<i>Topografi og landskap</i>	45
6.2.2	<i>Solforhold</i>	46
6.3	Stedets karakter	46
6.4	Byform og estetikk	46
6.5	Kulturminner og kulturmiljø	46
6.6	Forhold til naturmangfoldet	46
6.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	48
6.8	Uteområder	48
6.9	Trafikkforhold	48
6.10	Støy	48
6.11	Barns interesser	48
6.12	Sosial infrastruktur	48
6.13	Universell utforming	48
6.14	Energibehov – energiforbruk	48
6.15	Risiko- og sårbarhet	48
6.16	Jordressurser/landbruk	49
6.17	Teknisk infrastruktur	49
6.18	Økonomiske konsekvenser for kommunen	49
6.19	Konsekvenser for næringsinteresser	49
6.20	Interessemotsetninger	49
6.21	Avveining av virkninger	49
7	Oppsummering av merknader	50
7.1	Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner	50
7.1.1	<i>Lyse Elnett AS, datert 08.10.2020</i>	50
7.1.2	<i>Rogaland brann og redning IKS, datert 22.10.2020</i>	51
7.1.3	<i>Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 22.10.2020</i>	51
7.1.4	<i>Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 27.08.2021</i>	52
7.1.5	<i>Fylkesmannen i Rogaland, datert 28.10.2020</i>	53
7.1.6	<i>NVE, datert 30.10.2020</i>	54
7.1.7	<i>Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, datert 02.11.2020</i>	55
7.2	Grunneiere og andre rettighetshavere	55
7.2.1	<i>Øyvind Madland Gran, Blåklukkeveien 8, datert 16.10.2020</i>	55
7.2.2	<i>Solbakkane vel, datert 29.10.2020</i>	55

7.3	Varsling utvidelse planområde	56
8	Vedlegg	57

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere området i henhold til overordnet områdeplan for Ålgård Nord, plan 2004 0010.

I planen tilrettelegges det for ny boligbebyggelse i form av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Store deler av området vil reguleres til grønnstruktur. Planen legger til rette for utbygging av 281 – 376 boenheter fordelt på fire større delområder. I planen detaljreguleres delområdene D1 og D2, mens delområdene D3 og D4 reguleres mindre detaljert. Bestemmelsene stiller krav til at det skal utarbeides detaljplan for D3 og D4 før igangsetting av utbygging. Dette fordi utbygging av disse delområdene er tenkt lengre frem i tid.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Norconsult AS har som plankonsulent utarbeidet forslag til reguleringsplan på vegne av Solbakkane AS.

Planområdet omfatter deler av følgende eiendommer:

- 7/7 Tor Aalgaard
- 7/69 Samuel Lima
- 7/641 Agate Ålgård m. flere
- 7/987 Gjesdal kommune
- 7/1108 Tor Aalgaard

1.3 Utbyggingsavtaler

Det pågår forhandling om utbyggingsavtale. Denne forventes avklart før planen er ferdigbehandlet.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Området er, med unntak av utvidelse i nordøst, avklart som utbyggingsområde i kommuneplan og områdeplan for Ålgård Nord.

Utvidelsen består av en omrokering av byggeområder (boligformål) og friluftsområder. Dette er gjort etter en vurdering av utbyggingsområdet med vekt på terrengtilpasning og tilpasninger av grøntdrag, friluftsområder, samt bevaring av myrområder som vil være viktige arealer for fordrøyning av planområdet og tilstøtende oppstrømsarealer.

- Utvidelsen vil ikke medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.
- Vil ikke berøre vernede vassdrag, truede arter og naturtyper.
- Ikke være i uoverensstemmelse med regionale bestemmelser.

Det er derfor i planinitiativet vurdert og avklart at det ikke er behov for egen konsekvensutredning for planarbeidet som følge av utvidelsen.

2 Planprosessen

2.1 Varsel om oppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet med annonse i Gjesdalbuen den 17.09.2020, samt utsendt brev til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser datert 03.09.2020.

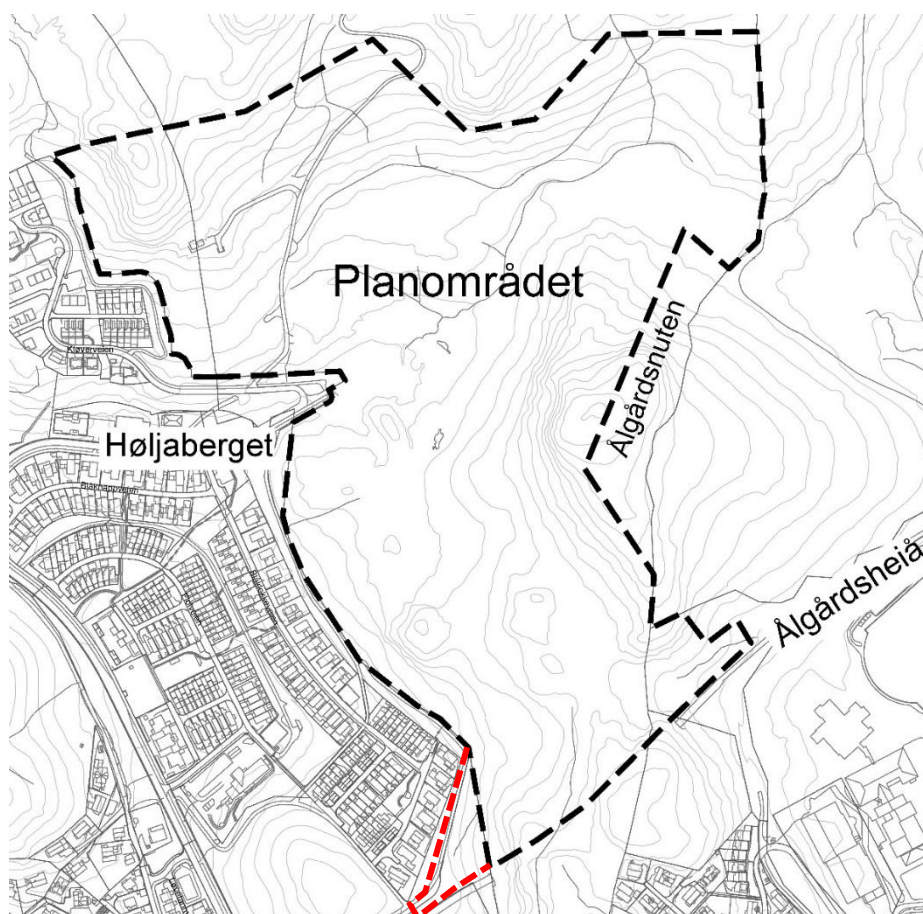
Det kom inn totalt 8 merknader, seks fra offentlige instanser og to fra naboer. Merknadene er oppsummert i kapittel 7.

2.2 Varsel om utvidelse av planområde

Det ble varslet om utvidelse av planområdet den 03.12.2021 til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser. Bakgrunnen for utvidelse er at det gjøres en vurdering av om fordrøyningsareal skal plasseres i dette området. Området vil uansett videreføres slik det er regulert i områdeplan for Ålgård Nord – plan 20040010 og bli opprettholdt som grønnstruktur, offentlig friområde.

Det kom inn totalt 3 merknader, alle fra offentlige instanser. Merknadene er oppsummert i kapittel 7.

Illustrasjonen under viser varslet planområde, samt varslet utvidelse i sør beskrevet i delkapittel 2.3. Det er i tillegg gjort mindre utvidelser for å bedre tilpasse seg vedtatte reguleringsplaner i vest. Formål og tiltak i vedtatte reguleringsplaner videreføres. Det er derfor vurdert i samråd med Gjesdal kommune at det ikke er aktuelt å varsle om utvidelse for disse justeringene.



Figur 1 Varslet planområde vist med sort stiptet linje. Utvidet plangrense varslet 03.12.2021 er vist med rød stiptet linje.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og føringer

3.1.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt i oktober 2020. Planen viser Ålgård som et regionalt prioritert utbyggingsområde hvor retningslinjene er fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder, og Ålgård defineres som et kommunesenter. Regionalplanen presenterer følgende retningslinjer:

Boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder:

- Tilrettelegge for varierte og arealeffektive boligområder. Bilfrie uteområder og gatetun, og god tilkomst til gang-/sykkelveier og kollektivholdeplass. God tilpassing til landskapet og omgivelsene rundt.
- Tomteutnyttelse (% BRA): 60-100 % BRA. Utnyttelse i øvre halvdel av skalaen vurderes i sentrale deler av planområdet.
- Minste felles uteoppholdsareal (MFUA): 30-50 m² pr. boenhet.
- Parkering bolig: 1,2 Blokkbebyggelse, 1,8 Småhusbebyggelse.

Regionalplan for Jæren 2050 viser området som ledig utbyggingsområde. Her er også planområdet definert som øvrige områder. Krav til boligtetthet for øvrige områder med mer enn 1 km gangavstand til kommunesenter er 2 – 4 bol/daa.

3.1.2 Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040

Regionalplanen har retningslinjer for massehåndtering i forbindelse med bygge- og anleggstiltak:

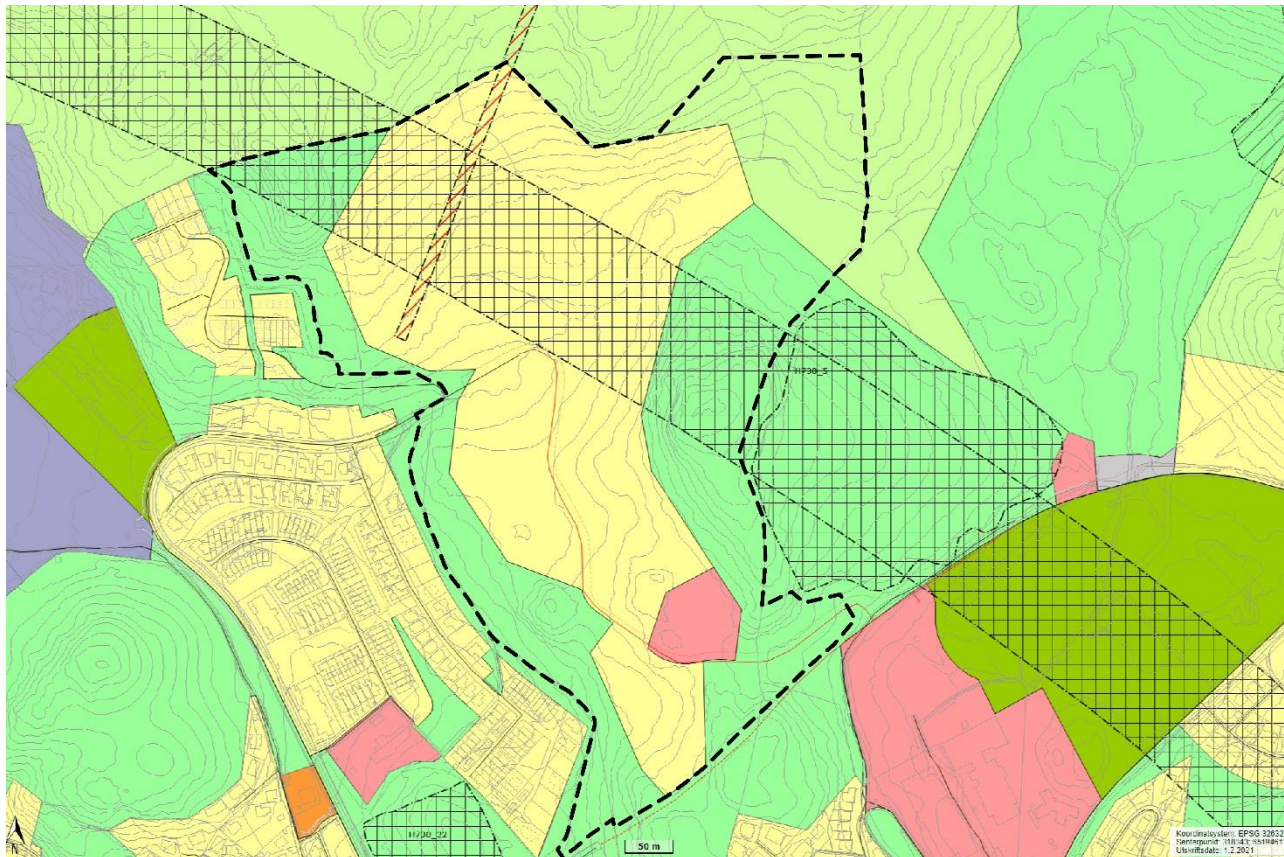
2.1. Bygge- og anleggstiltak planlegges med sikte på å oppnå intern massebalanse i prosjektet

2.2. I reguleringsplaner og kommunedelplaner som legger til rette for utbygging, bør det settes av tilstrekkelig areal for mellomlagring og sortering av masse innenfor planområdet.

3.1. For alle bygg, anlegg- og samferdsel-, og infrastrukturtiltak som genererer over 1000 m³ masse (uam) skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen. For prosjekter som genererer over 10 000 m³ (uam) skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.

3.1.3 Kommuneplanens arealdel 2019 - 2030, Gjesdal kommune

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål, barnehage og friområde. Utvidelsen i nordøst er avsatt til LNFR-formål. Gjennom området går hensynssonen restriksjonsområde i forbindelse med planlagt tunell for ny E39 under terreng. Nord/nordvest i området ligger hensynssone for høyspentanlegg.



Figur 2 Kommuneplanens arealdel 2019 - 2030, Gjesdal kommune. Plangrense vist med sort stiplet linje.

Boligområder skal utvikles med en god balanse mellom byggeområder og friområder, for å sikre tilgang til grønne kvaliteter. Kommunen ønsker et mangfold av boliger med boligtyper for alle livsfaser og husholdninger.

Relevante bestemmelser:

- § 2.2.4 Reguleringsplan for nye boenheter fra ca. 500 m til ca. 1000 m fra torget, skal ha en tetthet på minimum 3 bol/daa. Øvrige boligområder på Ålgård skal reguleres med gjennomsnittlig tetthet på 2-3 bol/daa.
- § 2.2.7 Hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal (balkong/terrasse eller lignende) og minst 50 m² felles uteoppholdsareal til opphold og lek på bakkeplan. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.
- § 2.2.8 Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging. I nye boligområder skal minimum 30 % av boligene bygges som tilgjengelige boenheter i tråd med kravene i TEK17.
- § 2.2.9 I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal flomveier kartlegges fra aktuelt utbyggingssted og helt fram til vassdrag. Overvann skal fordrøyes lokalt. Ny utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Nødvendige tiltak for å hindre flom skal fastsettes som rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

§ 2.3 Parkeringsdekning:

- Boenheter med BRA under 50 m²: 1 parkeringsplass pr. boenhet
- Boenheter med BRA mellom 50 og 80 m²: 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet
- Boenheter med BRA over 80 m²: 2 parkeringsplasser pr. boenhet
- Minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet
- 0,2 gjesteparkeringsplasser for bil pr. boenhet, ved tre eller flere boenheter
- På parkeringsplasser med plass til 6 eller flere biler, skal minimum 5% eller minst 1 av parkeringsplassene være universelt utformet og forbeholdt personer med funksjonsnedsettelse

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Plan 20040010

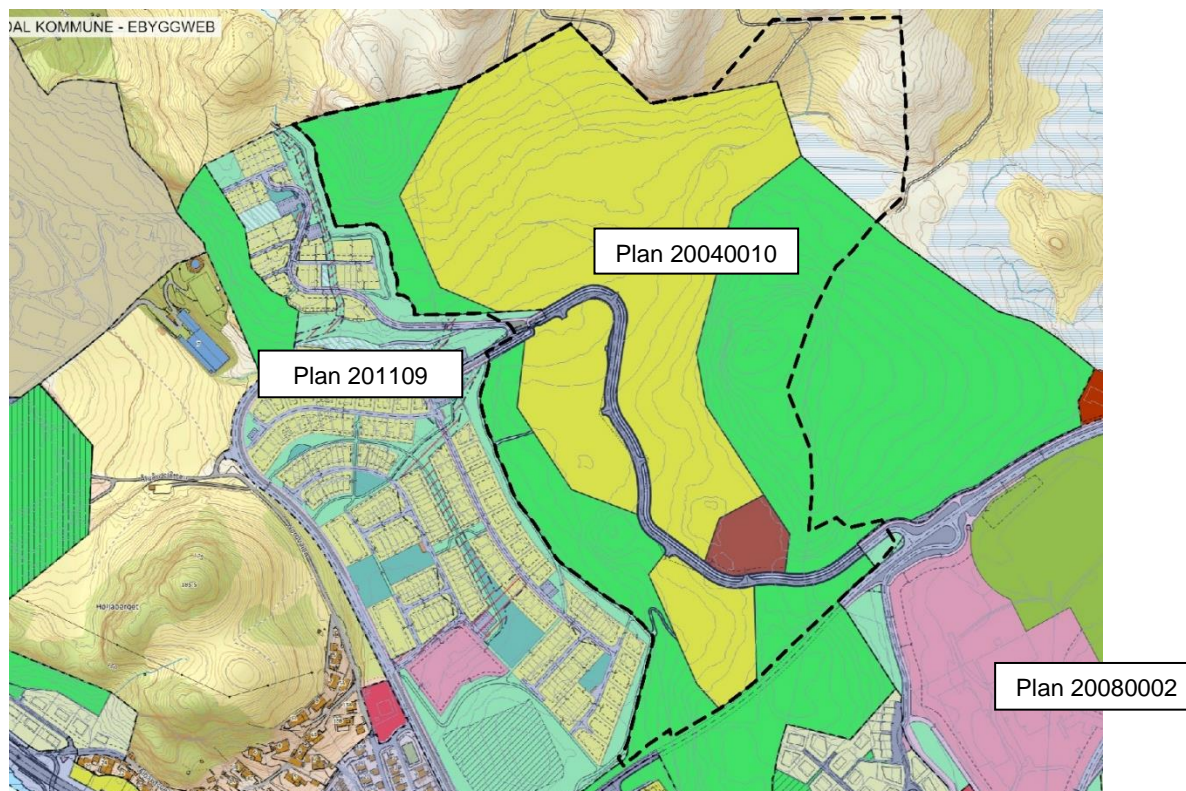
Planområdet er regulert gjennom områdeplan for Ålgård Nord – plan 20040010. I områdeplanen er området regulert til boligformål, barnehage, friområde og veganlegg. Bestemmelsene fra plan 20040010 vurderes opp mot gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.

Plan 20080002

Deler av planområdet er i sørøst regulert gjennom detaljregulering av Gjesdal idrettspark – plan 20080002. I planen er området regulert til friområde og veganlegg.

Plan 201109

Deler av planområdet er i nordvest regulert gjennom detaljregulering av Ålgård nord, delfelt C2 – plan 201109.

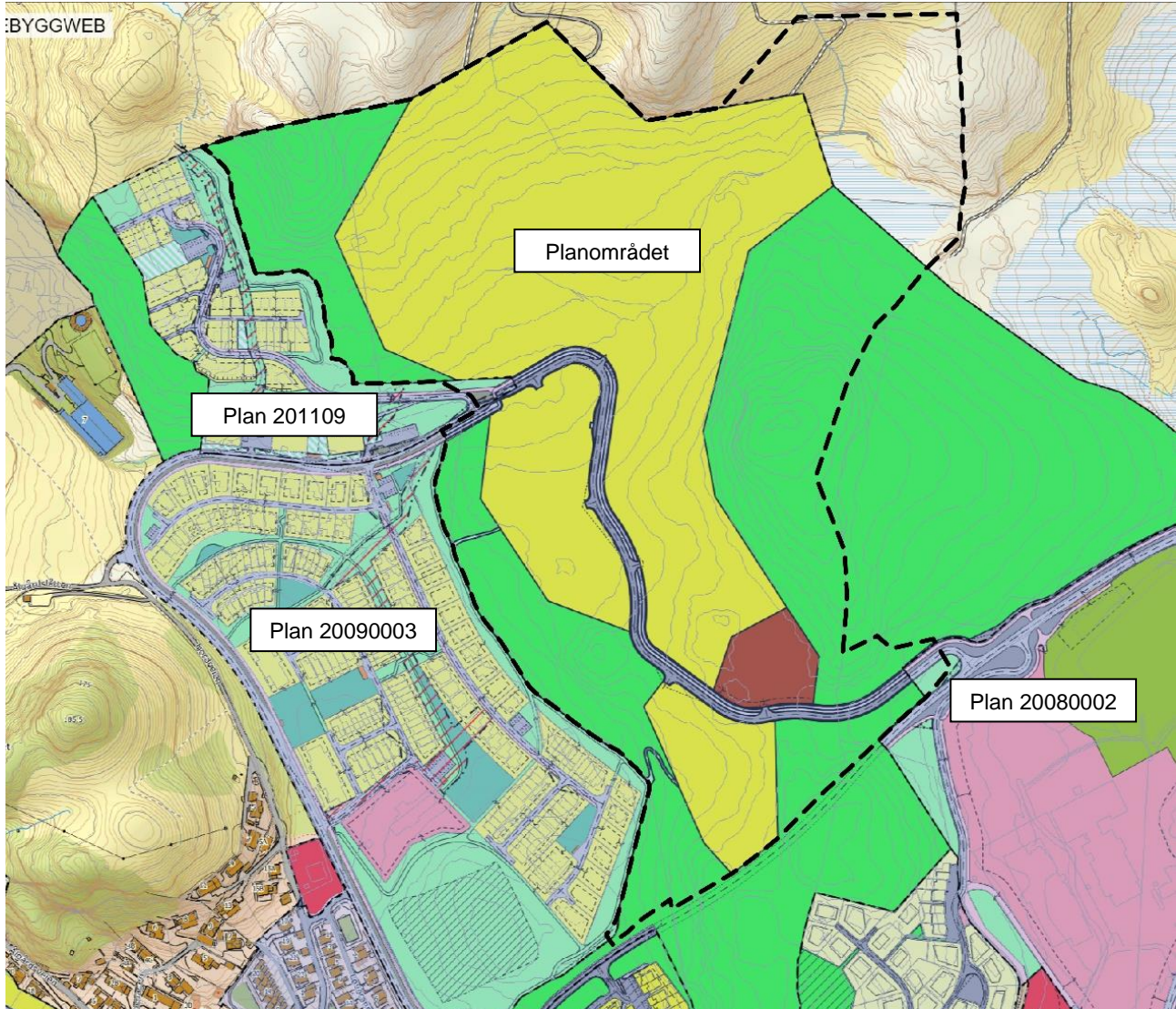


Figur 3 Gjeldende planer som inngår i planområdet. Plangrense vist med sort stiplet linje.

3.3 Tilgrensende reguleringsplaner

Følgende planer grenser til planområdet:

- Plan 201109 – Ålgård Nord, delfelt C2
- Plan 20080002 – Gjesdal idrettspark
- Plan 20090003 – Ålgård Nord, delfelt C1

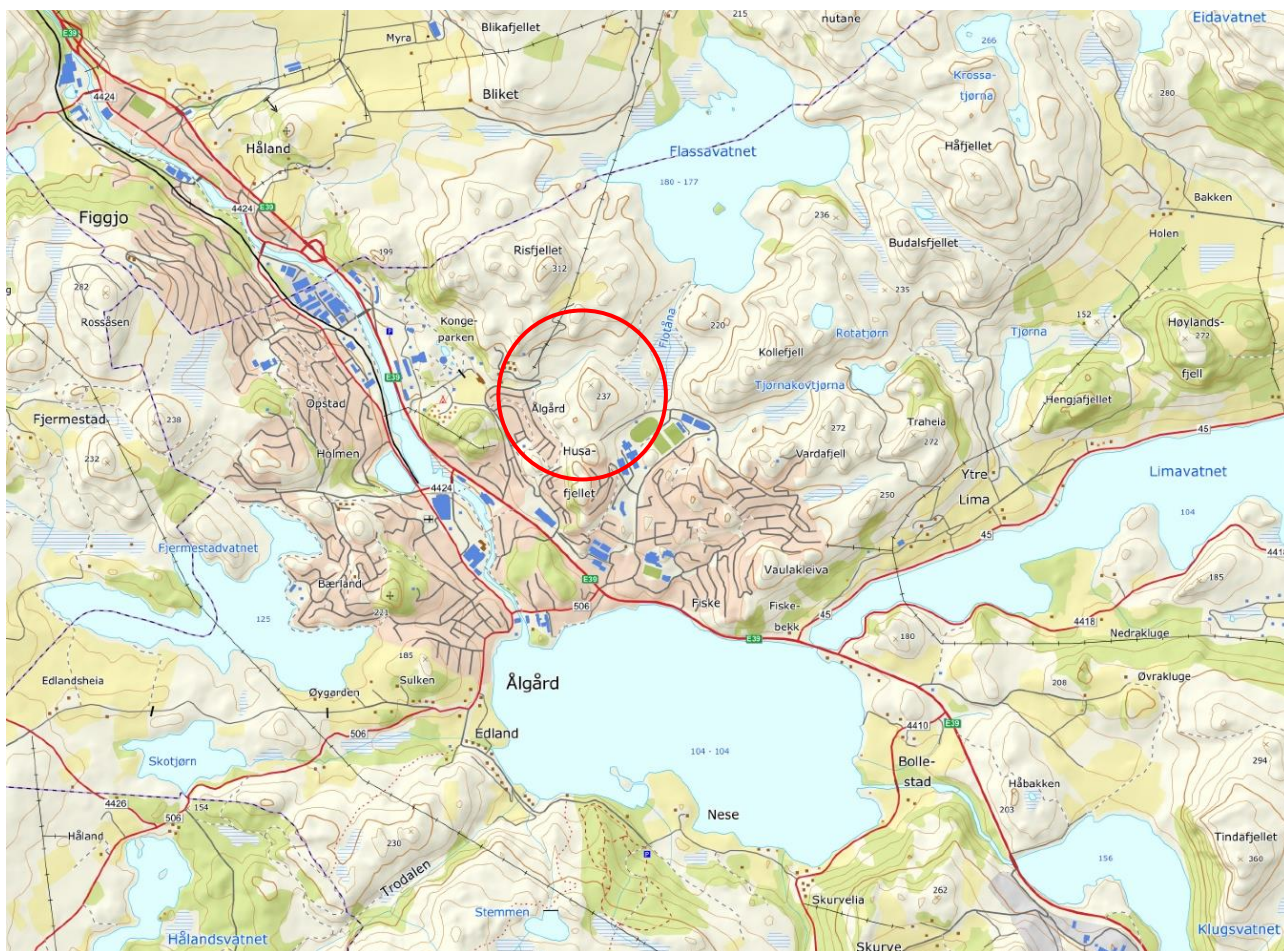


Figur 4 Tilgrensende planarbeid. Plangrense vist med sort stiplet linje.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger øst for Solbakkane i Gjesdal kommune, øst for E39 og i underkant av 1 km nord for Ålgård sentrum med gangavstand til sentrum fra 1,4 km. Planområdets størrelse er på 286 daa, hvorav 98 daa reguleres til boligformål. Området er i dag et utmarksområde i tilknytning til utbyggede boligområder på Solbakkane og Husafjell.



Figur 5 Planområdets beliggenhet vist med rød sirkel.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag utmark/fjell og nyttes som beiteområde. Området er godt tilgjengelig som friområde for beiting, tur og friluftsliv. Helt øst i planområdet ligger Ålgårdsnuten. I vest grenser etablerte boligområder på Solbakkane med hovedtyngde småhusbebyggelse. I øst og sørøst ligger Gjesdal idrettspark, Ålgårdhallen og Gjesdalhallen, samt skole og barnehage. I nord ligger blant annet Risfjellet og Kjerheiberget. I sør ligger boligbebyggelse i Husafjellheia.



Figur 6 Dagens arealbruk. Plangrense vist med hvit stiple linje.



Figur 7 Dagens terreng med Ålgårdsnuten markert med sort pil.

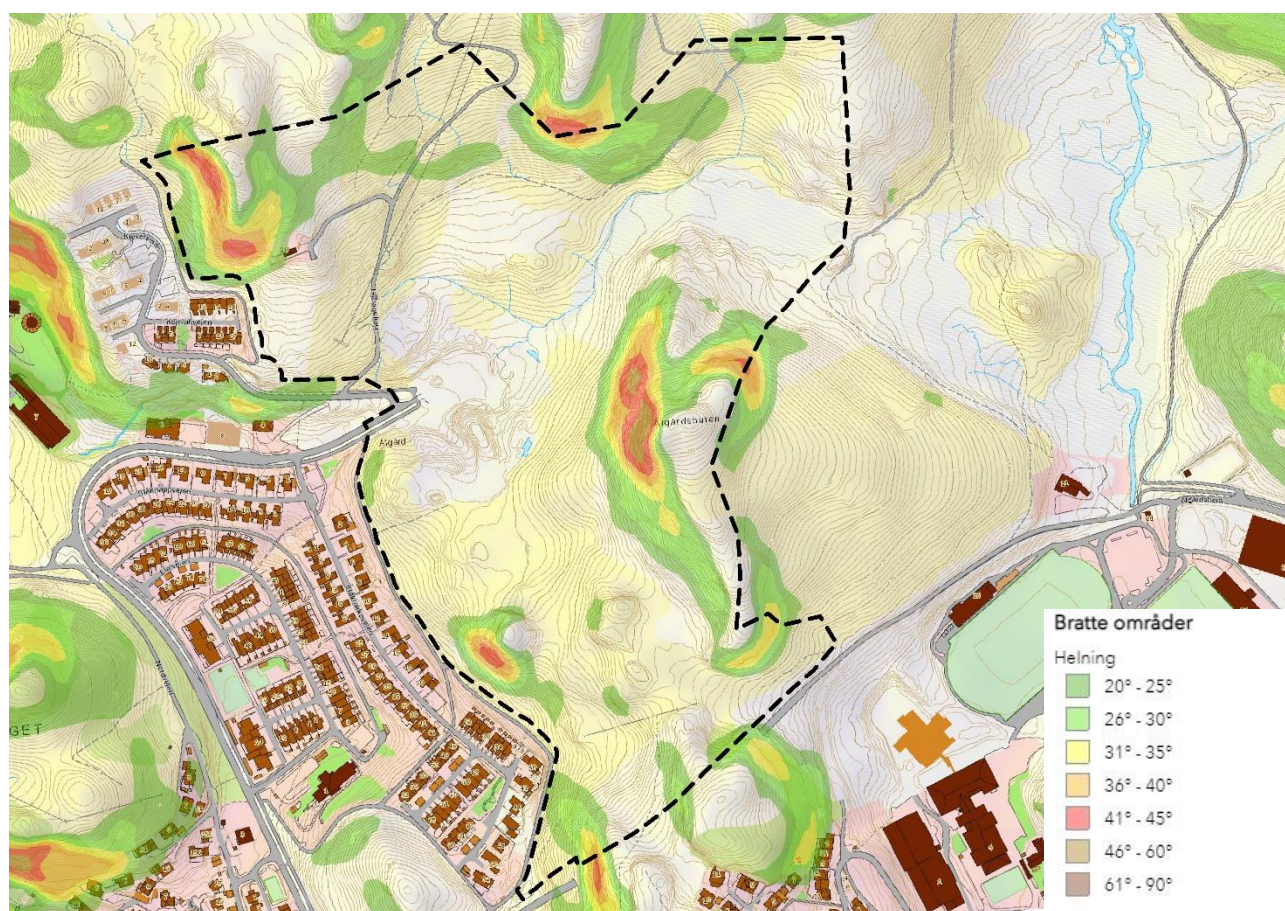
4.3 Stedets karakter

Selve planområdet er ubebygget, foruten om et høydebasseng i den nordvestlige delen av planområdet. Store deler av området består av innmarksbeite og utmark med partier med koller og åpent fjell i dagen, samt myr i nordøstre del. Området er inngjerdet og flittig brukt til tur og friluftsliv og er allment tilgjengelig gjennom gjerdeklyver.

4.4 Landskap

4.4.1 Topografi og landskap

Området er et middels kupert ås- og fjellandskap med lokale fjellskrenter på opptil 50 meters høyde. Figuren under viser NGIs helningskart. I fjellskrenten lengst mot nord og i sørvest er det helninger opp mot 41°- 45°. Fjellskrenten mot øst (Ålgårdsnuten) har helning opp mot 46°- 60°. Det er en høydeforskjell på ca. 80 meter mellom det laveste og høyeste punktet innenfor planområdet.



Figur 8 Kartutsnitt som viser NGIs helningskart. Plangrense vist med sort stiplet linje. Kilde: NGI.

Det er ikke skog i området.

Midt i planområdet er det et dalsøkk hvor det renner en bekk, som er en del av et registret myrområde i AR5.

4.4.2 Solforhold

Planområdet har gode solforhold hele dagen.

Delområdene D1 og D2 som i planen detaljreguleres har meget gode sol- og utsiktsforhold gjennom store deler av dagen.

4.4.3 Lokalklima

Da planområdet ligger høyt, vil det være utsatt for vind. Fremtredende vindretning i området er nordvest i sommerhalvåret og sørøst i vinterhalvåret.

En kort oppsummering av NMIs statistikk for Sola viser:

Vår (mars – mai): vindretningene er jevnt fordelt mellom sør, sørøst og nordvest. Nedbør med vind fra sørlige retninger.

Sommer (juni – august): vindretninger fra nordvest og nord, med vindstyrke opp i liten kuling, men med lite eller ingen nedbør. 20 prosent av dagene har vind fra sør og sørvest, ofte med nedbør.

Høst (september – november): dominerende vindretning fra sør og sørøst, med vindstyrke opp i liten kuling og mye nedbør. Til tider kraftig vind fra sørlige vindretninger.

Vinter (desember – februar): stort sett samme vindmønster som for høst. Til tider kraftig vindstyrke fra sørlige retninger.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. På østsiden av Ålgårdsnuten ligger et stort helhetlig kulturlandskap, lokaliteten Litla Ålgård med ID 64629 som er et gårdsanlegg fra jernalder – middelalder.

I forbindelse med områdeplanen for Ålgård Nord ble potensialet for automatisk freda kulturminner innenfor planområdet vurdert av Rogaland Fylkeskommune seksjon kulturarv i 2004. De opplyste i sitt svar på varslingsbrev for planen, datert 22.10.2020, at de ikke har vurdert den nordøstlige delen av planområdet, som er en utvidelse, og at det her behøves en befarings.

Det ble foretatt en arkeologisk undersøkelse av utvidelsen av planområdet den 10.08.2021 av seksjon kulturarv.

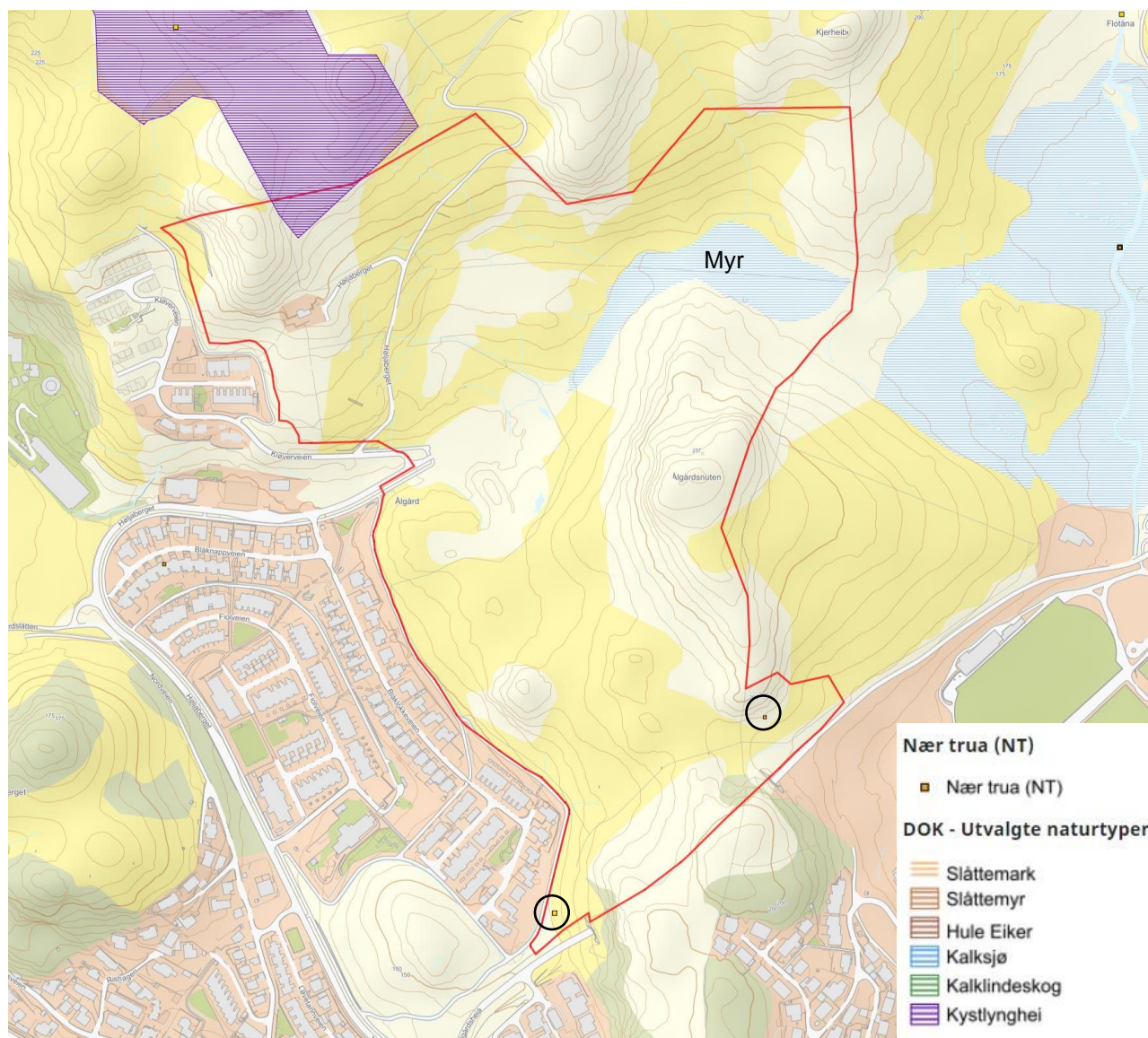
Det ble ikke registrert nye automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det ble registrert flere spor etter spor av kulturminner fra nyere tid i form av rester fra produksjon av torv fra myra samt et eldre veifar.

4.6 Naturverdier

Planområdet består hovedsakelig av utmark. Nordøst i planområdet er det myrareal på ca. 13 daa og en liten bekk som løper fra nord og sørover fram til myren. Videre fra myren ligger et bekkedrag som leder ned til oppsamling i rør mot vest. For området er dette myrarealet spesielt viktig i et klimaperspektiv og for klimatilpasning. Myrområdet demper virkningen av flom og tørke og inneholder store mengder karbon. Å bevare et karbonrikt myrareal er både viktig for naturmangfold og for klimatilpasning. I områdeplan for Ålgård Nord – plan 20040010 er halve myrarealet regulert til boligformål.

Sørøst i området er det gjort en observasjon av gjøk, som er registrert som Nær trua (NT) i Artsobservasjoner. I sørvest er det gjort observasjon av gulspurv og sandsvale som begge er registrert som

Sårbar (VU) i Artsobservasjoner. Området hvor observasjonene er gjort reguleres i planen til friområde. Like over plangrensen i nord finner man naturtype Kystlynghei som er registrert med verdi «svært viktig». Dette området reguleres i planen til LNFR/friområde og vil ikke berøres av planens tiltak.

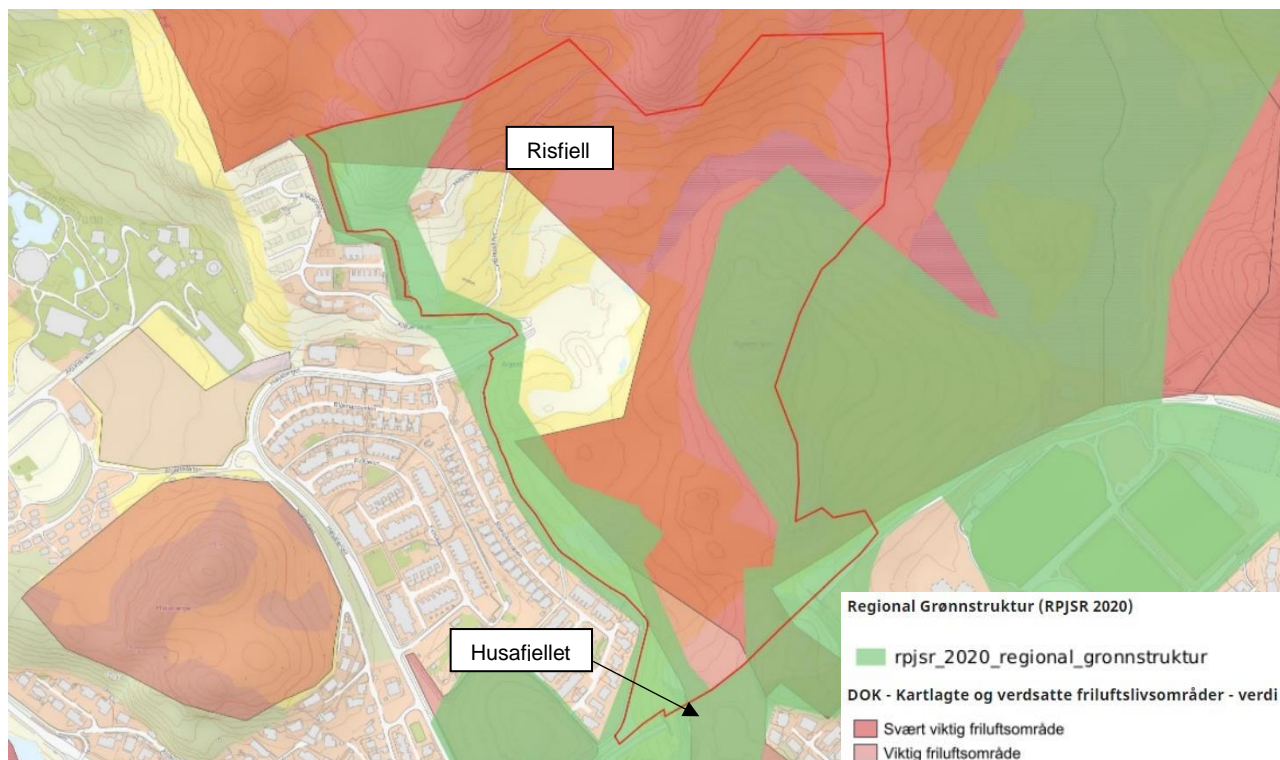


Figur 9 Kartutsnitt som viser naturverdier i området. Lilla skravur viser områder hvor det er registrert kystlynghei. Punktene, markert med sort sirkel, viser områder med observasjoner fra Artsobservasjoner. Plangrensen er vist med rød linje. Kilde: Temakart-Rogaland.

4.7 Rekreasjons- og uteområder

Store deler av planområdet ligger innenfor de kartlagte og verdsatte friluftslivsområdene Risfjell og Husafjellet. Risfjell er registrert som svært viktig friluftsområde med områdetype «marka». Husafjellet er registrert som viktig friluftsområde med områdetype «nærturterreng».

Ålgårdsnuten og turdraget som går langs plangrensen i vest er registrert som regional grønnstruktur i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.



Figur 10 Kartutsnitt som viser friluftsområder i området. Plangrense vist med rød linje. Kilde: Temakart-Rogaland.

4.8 Landbruk

Mesteparten av området er registrert som åpen fastmark og innmarksbeite. En mindre del i nordvest er registrert som fulldyrka mark. I nordøst er det registrert myr. Det er ikke registrert jordkvalitet i NIBIO sine kartgrunnlag for arealene innenfor planområdet.



Figur 11 Kartutsnitt som viser arealtype i området. Plangrense vist med rød linje. Kilde: Temakart-Rogaland.

4.9 Trafikkforhold

4.9.1 Kjøreadkomst

Planområdet har i dag adkomst fra Høljaberget, via E39.

4.9.2 Vegsystem

Utover eksisterende driftsveger er det ingen vegsystem i selve planområdet. Høljaberget er adkomstveg for boliger på Solbakkane og Rishagen barnehage.

Den vestlige inngangen til planområdet ligger i underkant av 1 km fra E39 – Sandnesveien.

4.9.3 Trafikkmengde

Det foreligger ikke ÅDT-tall for Høljaberget eller andre mindre veger i og rundt Ålgård i NVDB.

E39 – Sandnesveien har en trafikkmengde på 15 100 ÅDT (2020).

4.9.4 Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert trafikkulykker i omkringliggende vegnett. Nærmeste ulykkespunkt er i rundkjøringen E39 – Ålgårdsheiå, som i dag er adkomst til planområdet. Ulykkene på dette punktet er fra mellom 1980 – 2001.

4.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Omkringliggende vegsystem i vest har god trafikksikkerhet for myke trafikanter. Det er egen g/s-veg langs en side av Høljaberget med trafikkskille mellom myke og harde trafikanter. G/s-vegen er belyst, godt skiltet og oversiktlig ved krysningpunkter.

4.9.6 Kollektivtilbud

Det er ingen kollektivtilbud i umiddelbar nærhet fra planområdet. Nærmeste bussholdeplasser ligger om lag 2 km unna planområdets inngang fra Høljaberget. Det er tilrettelagt for busslommer langs Høljaberget i forbindelse med fremtidig ringvei gjennom planområdet.

4.10 Barns interesser

Det er ikke tilrettelagt spesielle områder for barn og unge innenfor planområdet i dag. Området ligger som natur, og det er merka turløyper, som også kan brukes av barn sammen med voksne, eller ungdom.

4.11 Sosial infrastruktur

Det er barnehager i relativ nærhet til planområdet; Rishagen FUS barnehage i vest, Kodlidalen barnehage i øst og Flassbekken barnehage i sør.

Solås barneskole ligger i gangavstand i øst. Gjesdal ungdomsskole ligger et stykke mot øst.

Øvrige sosiale tilbud (lege, tannlege og helsestasjon) er lokalisert i/rundt Ålgård sentrum.

4.12 Universell utforming

Planområdet er i dag ulendt med flere koller og stigninger, og dermed ikke universelt utformet.

4.13 Teknisk infrastruktur

4.13.1 Vann og avløp

Det er etablert et høydebasseng i den nordvestlige delen av planområdet. Dette arealet reguleres i planen som o_BKT.

4.13.2 Trafo

Det ligger to trafostasjoner vest for planområdet. En ved krysset Høljaberget – Nordveien, som er tilknyttet høyspentanlegget som krysser planområdet. Den andre ligger ved parkeringsplassen i krysset Høljaberget – Blåklukkeveien.

4.13.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Det går en 50 kV-linje gjennom planområdet i nordvest.

4.14 Grunnforhold

Ifølge NGUs løsmassekart er det «bart fjell, stedvis tynt dekke» og «tykk morene» i området. Dette er også blitt observert i felt. I tillegg ble det registrert blokker og urmasser nedenfor de bratteste fjellskrentene i området.

Ifølge NGUs berggrunnsgeologiske kart er det fin- til middelskornet granitt i området. Bergarten er grovblokkig med typisk blokkstørrelse 0,5-1 m³.

4.15 Støyforhold

Planområdet er i dag ikke støyutsatt. Når det gjelder vegtrafikkstøy ligger området et godt stykke fra sterkt trafikkerte veier.

4.16 Luftforurensning

Det er ingen høytrafikkerte veier eller forurensningskilder i nærheten av planområdet. Det vurderes derfor ikke å være stor risiko for luftforurensning i området.

4.17 Risiko- og sårbarhet (fakta eksisterende situasjon)

Følgende forhold er vurdert til å innebære mulig risiko, og har dermed vært nærmere vurdert i ROS-analysen:

- Skred/ras
- Flom
- Radon
- Terrengformasjoner
- Høyspent

Se for øvrig vedlagt ROS-analyse.

4.18 Næring

Det er ingen næringsarealer innenfor eller i nærheten av planområdet.

4.19 Analyser/utredninger

4.19.1 Vurdering av terrengforhold og massebalanse

Terrenget er meget kupert og vanskelig å bygge ut med en god arealutnyttelse. I innledende fase av planarbeidet ble det gjort vurderinger av terrengforhold og massebalanse mtp. utbygging av området. Løsningen ble at det kupert fjellterrenget skal bearbeides innenfor byggeområdene ved at fjellknauser sprenges bort og nyttes til lokale terrengjusteringer, slik at utbyggingsområdet samlet sett vil få en intern massebalanse.

5 Beskrivelse av planen

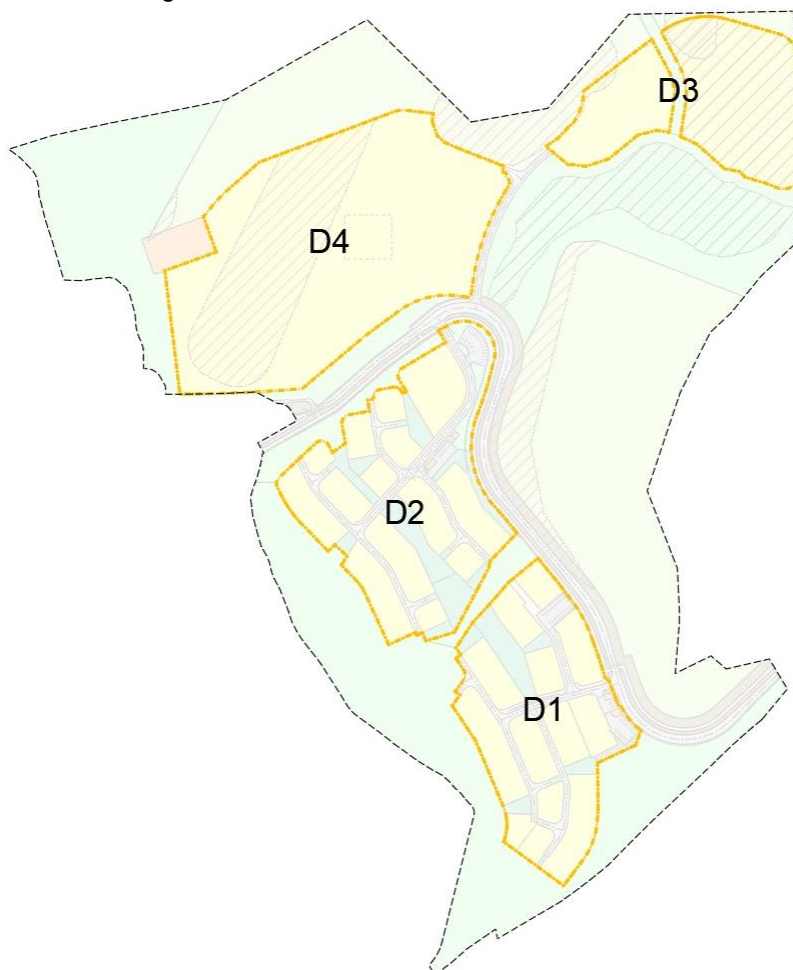
5.1 Planlagt arealbruk

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende veger, uteoppholdsarealer og lekeplasser, i tråd med arealformål og bestemmelser i gjeldende kommuneplan. Området ønskes utbygd med en stor andel tett/lav bebyggelse med eneboliger, rekkehus og en mindre andel leiligheter/flermannsboliger.

I planen er det lagt vekt på å ivareta de landskapsmessige kvalitetene som finnes i området slik at utbyggingen i stor grad tilpasses det omkringliggende terrenget. Under utbyggingen vil eksisterende terreng, som er meget kupert og vanskelig å bebygge, bli bearbeidet slik at det får jevnere stigninger inn mot terrenget rundt. Innenfor byggeområdene fjernes fjellknauser. Terreng vil i stor grad tas med sokkeletasjer.

Planområdet er delt inn i fire delområder. Delområdene D1 og D2 detaljreguleres, mens D3 og D4 reguleres mer overordnet med føringer om krav i egne detaljplaner. For D3 og D4 sikres rammene for utvikling i planen. Utbyggingen vil skje over et lengre tidsaspekt, og både marked og samfunn kan endre seg over tid. Det er derfor vurdert hensiktsmessig å løse reguleringen på denne måten.

Planen inneholder et relativt stort spenn i antall boliger. Dette er for å sikre fleksibilitet innenfor et fastsatt volum med maks BRA. I de enkelte delområdene er variasjon fastsatt til flermannsboliger/rekkehus, rekkehus/enebolig i kjede og enebolig i kjede/frittliggende eneboliger. Leke- og utearealer er vurdert og fastsatt ut ifra maks antall boliger.



Figur 12 Feltinndeling vist på plankart.

5.1.1 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Reguleringsformål og areal i planen:

Formål	Feltnavn	Areal (daa)
BEBYGGELSE OG ANLEGG		
Boligbebyggelse	B	98,3
Energianlegg	BE	0,1
Renovasjonsanlegg	BRE	0,1
Øvrige kommunaltekniske anlegg	BKT	1,8
Lekeplass	BLK	6,4
Annet uteoppholdsareal	BAU	1,6
SUM BEBYGGELSE OG ANLEGG		108,3
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
Kjøreveg	SKV	12,2
Fortau	SF	1,0
Gatetun	SGT	0,3
Gang-/sykkelveg	SGS	2,8
Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVG	0,9
Annen veggrunn – grøntareal	SVT	7,2
Parkering	SPA	1,9
Parkeringsplasser	SPP	0,2
SUM SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		26,4
GRØNNSTRUKTUR		
Friområde	F	86,3
SUM GRØNNSTRUKTUR		86,3
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT		
Landbruksformål	LNF	65,4
SUM LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT		65,4
TOTALSUM – PLANOMRÅDE		286,4

5.2 Boligmiljø

Planen legger til rette for en variert bebyggelse med ulike størrelser og boligtyper for å sikre et godt og variert bomiljø. Området ønskes utbygd med tett/lav bebyggelse, hvor boligstørrelser vil variere fra ca. 50 til 200 m². Bebyggelsen består av leiligheter i flermannsboliger, rekkehus, vertikaldelte tomannsboliger, eneboliger i kjede og større frittliggende eneboliger. Delområdene D1 og D2 kan til sammen inneholde mellom henholdsvis 68 – 85 boliger og 73 – 96 boliger. Delområdene D3 og D4 kan ha henholdsvis 50 – 65 boliger og 90 – 130 boliger. Ferdig utbygget kan planen inneholde en samlet utbygging på mellom 281 – 376 boliger. Dette tilsvarer en boligtetthet på **2,4 – 3,2 bol/daa** samlet for alle delområdene.

5.2.1 Delområde D1



Figur 13 Illustrasjonsplan for delområde D1.

Delområde D1 i sør vil inneholde 68 – 85 boliger fordelt på 13 delfelt. Bebyggelsen følger terrenget med fall mot vest, plassert inn mot små interne gater og gatetun som ligger parallelt med terrenget. Boligene får solrike utearealer mot vest/sørvest. Sentralt i delområdet går et grønndrag i forbindelse med kvartalslekeplass o_BLK2, som koples sammen med tilsvarende grøntarealer i delområde D2 i nord. Delområde D1 kan bygges med tett/lav småhusbebyggelse med hovedvekt på rekkehus og enebolig i kjede. I tillegg vil det kunne bygges frittliggende eneboliger og leiligheter i flermannsboliger. Boligstørrelse på boligene fra ca. 50 – 200 m².

Delområde D1 er på 24,8 daa og vil få en boligtetthet på **2,7 – 3,4 bol/daa**.

Skjemaet under redegjør for boligantall, m2 BRA og %-BYA på de enkelte felt på D1.

Felt	Type	Min antall	Maks antall	Sum BRA	Maks BYA
B1	Rekkehus	5	6	925	40 %
B2	Rekkehus/femmannsbolig	8	11	1 150	40 %
B3	Rekkehus	6	6	1 300	45 %
B4	Rekkehus	5	5	950	55 %
B5	Rekkehus/kjedehus	6	7	1 400	50 %
B6	Rekkehus/firemannsbolig	8	11	900	40 %
B7	Rekkehus	6	6	1 200	50 %
B8	Rekkehus	6	8	1 350	50 %
B9	Enebolig/kjedehus	7	9	2 200	45 %
B10	Enebolig/kjedehus	6	9	2 050	40 %
B11	Enebolig/kjedehus	2	3	600	45 %
B12	Enebolig/kjedehus	2	3	600	45 %
B13	Enebolig	1	1	350	30 %
SUM		68	85	14 975	

Figur 14 Boligantall, BRA og BYA for delområde D1.



Figur 15 Prinsipp for boliger i B1 – B6.

B1

Innenfor felt B1 kan det bygges 5 eller 6 rekkehus. De kan bygges i to etasjer pluss sokkeletasje. Boligene har felles parkering på f_SPA1.

B2

Innenfor felt B2 kan det bygges mellom 8 og 11 boliger i form av rekkehusbebyggelse og/eller femmannsboliger i to etasjer pluss sokkeletasje. Boligene har felles parkering på f_SPA1.

B3

Innenfor felt B3 kan det bygges 6 rekkehus i to etasjer pluss sokkeletasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, en plassert i garasje/carport med maks bredde 4 meter og en i forlengelse av denne.

B4

Innenfor felt B4 kan det bygges 5 rekkehus i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, en plassert i åpen carport og en plassert ved siden av carport.

B5

Innenfor felt B5 kan det bygges 6 eller 7 boliger i form av rekkehusbebyggelse eller som enebolig i kjede. Husene kan bygges i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i åpen carport mot gaten.

B6

Innenfor felt B6 kan det bygges mellom 8 og 11 boliger i form av rekkehusbebyggelse og/eller firemannsboliger. Husene kan bygges i to etasjer. Boligene har fellesparkering på f_SPA3.



Figur 16 Prinsipp for boliger i B7 – B13.

B7

Innenfor felt B7 kan det bygges 6 rekkehus i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i åpen carport.

B8

Innenfor felt B8 kan det bygges mellom 6 og 8 rekkehus i to etasjer pluss sokkeletasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, en plassert i åpen carport og en plassert ved siden av carport.

B9

Innenfor felt B9 kan det bygges mellom 7 og 9 boliger i form av frittliggende eneboliger eller enebolig i kjede. Husene kan bygges i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, plassert innenfor bygningskropp eller i åpen carport.

B10

Innenfor felt B10 kan det bygges mellom 6 og 9 boliger i form av frittliggende eneboliger eller enebolig i kjede. Husene kan bygges i en etasje pluss en eller to sokkeletasjer. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i garasje/carport.

B11 og B12

Innenfor felt B11 og B12 kan det bygges mellom 4 og 6 boliger i form av frittliggende eneboliger eller enebolig i kjede. Husene ligger i bratt terreng og kan bygges i en etasje pluss en eller to sokkeletasjer. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, hvor en kan plasseres utenfor byggegrense mot nordøst.

B13

Innenfor felt B13 kan det bygges en frittliggende enebolig i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Boligen skal ha to parkeringsplasser i garasje/carport med maks BRA 40m².

5.2.2 Delområde D2



Figur 17 Illustrasjonsplan for delområde D2.

Delområde D2 ligger i tilknytning til delområde D1 i sør og vil inneholde 73 – 96 boliger fordelt på 14 delfelt. Bebyggelsen følger terrenget med fall mot vest, med interne gater parallelt med terrenget og vestvendte utearealer. Det sentralt plasserte grønndraget videreføres fra delområde D1 og inneholder blant annet

kvartalslekeklass o_BLK10. Delområde D2 kan bebygges med tett/lav småhusbebyggelse med hovedvekt av rekkehus og enebolig i kjede. I tillegg vil det kunne bygges frittliggende eneboliger og leiligheter i flermannsboliger. Som alternativ bebyggelse kan B14 utbygges med leiligheter i blokk i inntil 3 etasjer. Boligstørrelsene vil variere fra ca. 50 – 200 m².

Delområde D2 er på 28,5 daa og vil få en boligtetthet på **2,6 – 3,4 bol/daa**.

Skjemaet under redegjør for boligantall, m² BRA og %-BYA på de enkelte felt på D2.

Felt	Type	Min antall	Maks antall	Sum BRA	Maks BYA
B14	Rekkehus/lavblokk*	12	24	2 500	55 %
B15	Rekkehus	3	3	600	50 %
B16	Rekkehus	3	4	600	40 %
B17	Rekkehus	4	5	900	55 %
B18	Rekkehus	3	3	550	50 %
B19	Rekkehus/kjedehus	2	2	350	45 %
B20	Rekkehus/kjedehus	4	5	850	50 %
B21	Enebolig/kjedehus	6	7	1 500	50 %
B22	Enebolig/kjedehus	7	8	2 000	50 %
B23	Rekkehus/kjedehus	8	10	2 000	50 %
B24	Rekkehus/kjedehus	2	2	400	45 %
B25	Rekkehus	3	3	550	50 %
B26	Rekkehus	8	10	1 800	65 %
B27	Rekkehus	8	10	1 950	55 %
SUM		73	96	16 550	

Figur 18 Boligantall, BRA og BYA for delområde D2.



Figur 19 Prinsipp for boliger i B14 – B21.

B14

Innenfor felt B14 tillates boligtn med rekkehusbebyggelse og/eller lavblokk med leiligheter. Boligblokk kan oppføres i inntil 3 etasjer. Antall boliger i feltet er minimum 12 boliger. Antallet kan økes til 24 boliger ved å bygge hele eller deler av området ut med leiligheter i blokkbebyggelse. Det skal etableres parkering i fellesanlegg på bakken og/eller under bebyggelsen.

B15 og B16

Innenfor felt B15 og B16 kan det bygges 6 eller 7 rekkehus i to og en halv etasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i åpen carport.

B17 og B18

Innenfor felt B17 og B18 kan det bygges 7 eller 8 rekkehus i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, en plassert i åpen carport og en ved siden av carport.

B19 og B20

Innenfor felt B19 og B20 kan det bygges 6 eller 7 boliger i form av rekkehusbebyggelse eller enebolig i kjede. Husene kan bygges i en og en halv etasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i åpen carport.

B21

Innenfor felt B21 kan det bygges 6 eller 7 boliger i form av frittliggende eneboliger eller enebolig i kjede. Husene kan bygges i en og en halv etasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, plassert innenfor bygningskropp eller i åpen carport.



Figur 20 Prinsipp for boliger i B22 – B27.

B22

Innenfor felt B22 kan det bygges 7 eller 8 boliger i form av frittliggende eneboliger eller som enebolig i kjede. Husene kan bygges i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, plassert innenfor bygningskropp eller i åpen carport.

B23 og B24

Innenfor felt B23 og B24 kan det bygges mellom 10 og 12 boliger i form av rekkehusbebyggelse eller som enebolig i kjede. Husene kan bygges i en og en halv etasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i åpen carport.

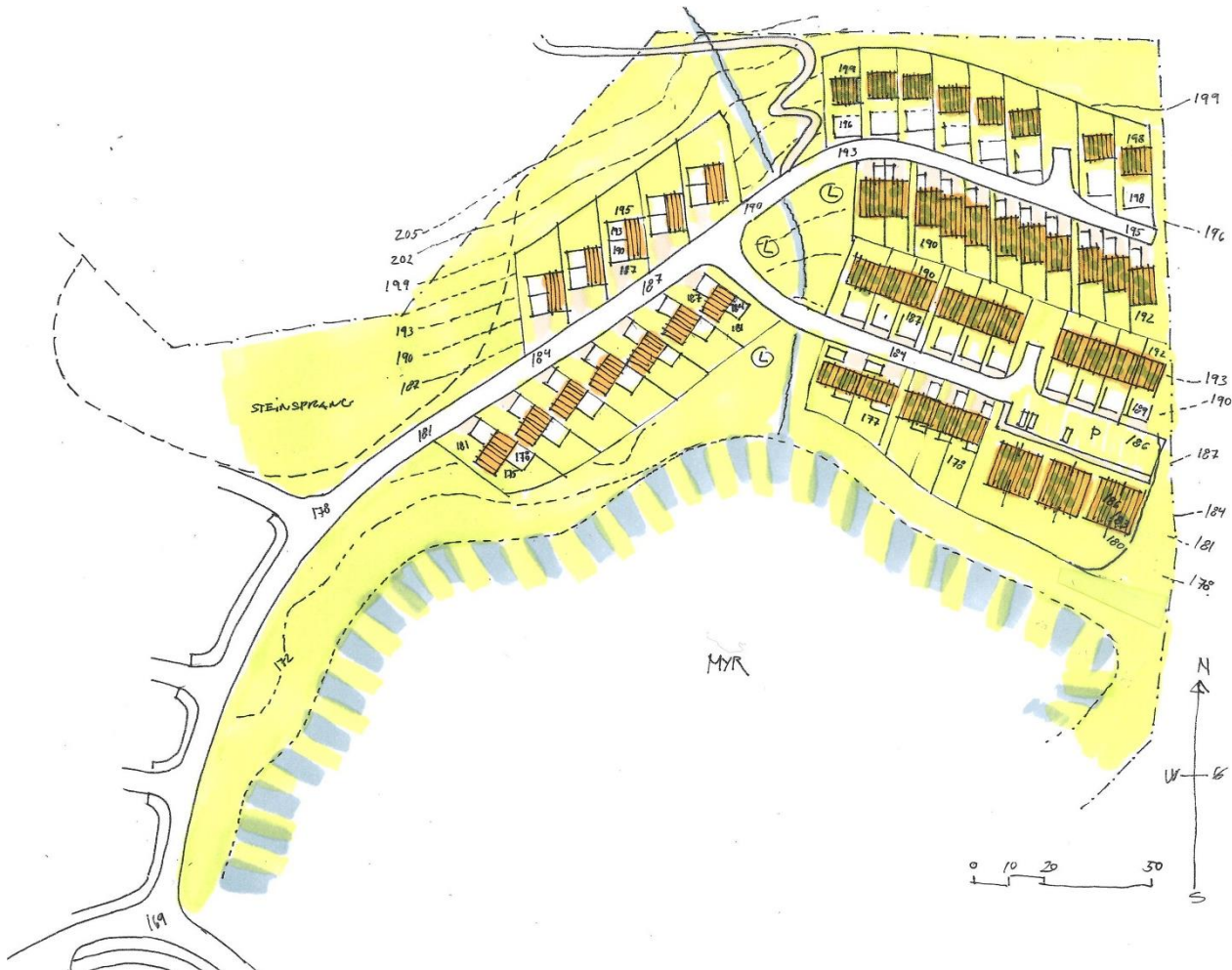
B25 og B26

Innenfor felt B26 kan det bygges mellom 11 og 13 rekkehus i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, en plassert i åpen carport og en ved siden av carport.

B27

Innenfor felt B27 kan det bygges mellom 8 og 10 rekkehus i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i åpen carport.

5.2.3 Delområde D3



Figur 21 Illustrasjonsskisse for utvikling av delområde D3.

Delområde D3 ligger øst i planområdet, like nord for myrområdet. Delområdet vil kunne inneholde 50 – 65 boliger i tett/lav småhusbebyggelse. Den østre delen vil ligge synlig fra kulturminne (ID 64629) i sørøst, beskrevet i delkapittel 4.5. Denne delen er derfor regulert som hensynsone H570 bevaring kulturmiljø, med krav om terrengtilpassing og dempede farger og takflater.

Utbygging av delområde D3 vil avklares i egen detaljplan for feltet.

Delområde D3 er på 18,6 daa og vil få en boligtetthet på 2,7 – 3,5 bol/daa.

5.2.4 Delområde D4



Figur 22 Illustrasjonsskisse for utvikling av delområde D4.

Delområde D4 ligger nord for ringvegen på et bratt sør/sørøstvendt terreng. En høyspentledning går gjennom den østre delen av området. Arealene rundt høyspentledningen reguleres som hensynsone H370 høyspent og tiltak innenfor hensynssonen må vurderes når området detaljreguleres. For å sikre sol på uteplasser må utearealer tilpasses terrenget. Dette vil medføre en lavere utnyttelse og antall boliger. Delområdet vil kunne inneholde 90 – 130 boliger i tett/lav småhusbebyggelse.

Utbygging av delområde D4 vil avklares i egen detaljplan for feltet.

Delområde D4 er på 44,3 daa og vil få en boligtetthet på **2,0 – 2,9** bol/daa.

5.3 Parkering

Parkeringskravene tar utgangspunkt i bestemmelsene i kommuneplanen.

For rekkehus og eneboliger med parkering har på egen tomt er det to plasser på tomten (1,5 pluss 0,2 gjest) For boliger med fellesparkering er det 1,5 plass for boliger over 80m² og 1 plass for boliger under 80m² i tillegg er det 0,2 gjesteplass pr bolig. For bebyggelsen med parkering i fellesanlegg et parkeringsplassen plassert ved adkomst til boligområdene.

De felles gjesteplasser utgjør 13 plasser for felt på D1 (B1 – B13) og 20 plasser for felt på D2 (B14 – B27).

For delområde D1 er gjesteparkering f_SPA2 plassert i tilknytning til fellesparkeringsplass f_SPA3, samt gateparkering langs o_SKV3 (o_SPP2 og o_SPP3).

For delområde D2 er gjesteparkering plassert i tilknytning til fellesparkeringsplasser, hvor den ene (f_SPA4) er plassert ved adkomst til området, mens den andre (f_SPA5) er plassert noe lenger inn i feltet.

Sykkelparkering er plassert ved boligene.

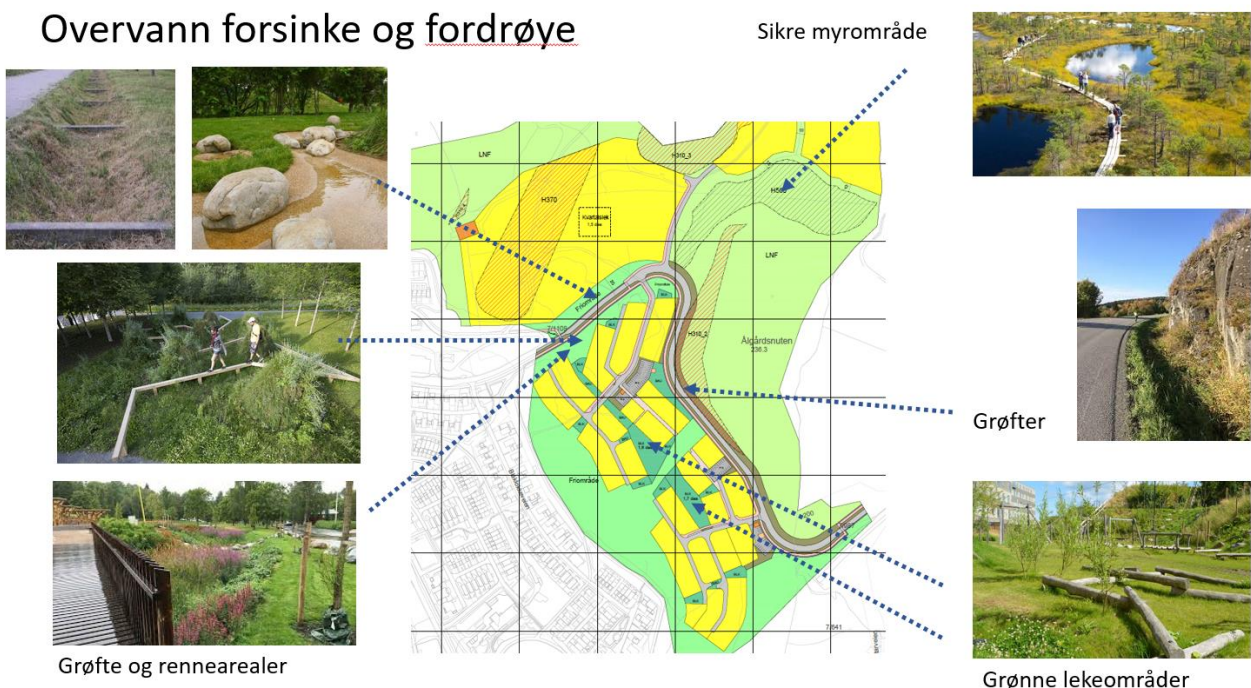
Antall parkeringsplasser blir høyere enn de regionale retningslinjene. (sone 4 faglig råd: 1,8 P småhusbebyggelse og 1,2 P for blokkbebyggelse)

Beliggenheten, og ikke minst et stort innslag av barnefamilier og folk med friluftsinnterese, vil kunne medføre at flere har bil i planområdet enn i mer tettbygde strøk. Å etablere Et for lavt antall parkeringsplasser vil i dette område kunne medføre uønsket gateparkering og parkering på grønne arealer langs veiene. Dette vil videre kunne redusere trafikksikkerheten for gående og syklende.

5.4 Tilknytning til infrastruktur

5.4.1 Tilknytning for vann, avløp og overvann

Planlagt vann- og avløpsløsninger er sammen med fordroyning/flomsikringsanlegg beskrevet og redegjort for i vedlagt Rammeplan for VA.



Figur 23 Prinsipper for å forsinke og fordrøye.

5.4.2 Tilkobling til strømnett

Det er regulert areal for nye nettstasjoner i området o_BE1 og o_BE2. Ledningsnett for ny bebyggelse avklares med Lyse i detaljprosjektering av feltene.

5.5 Trafikkløsning

Det er regulert en ringveg gjennom planområdet. Denne er sperret med sluse i den vestlige delen av planområdet. Det er kun busser som kan kjøre gjennom denne slusen. Personbiler vil ha adkomst fra øst. Trafikken på ringvegen vil avta inn gjennom planområdet. Fra øst vil den betjene opptil 380 boliger. Dette vil avta mot vest, hvor ringvegen kun vil betjene busstrafikk.

Langs ringvegen anlegges gang- og sykkelveg.

5.5.1 Kjøreadkomst

Hvert delområde får egen adkomstveg (samlegate) fra ringvegen. Fra adkomstvegen er det adkomst videre til bolig gatene og fellesparkeringsplasser. Trafikken på adkomstvegene vil gradvis avta inn gjennom delområdet. Bolig gatene er korte og får lite trafikk.

5.5.2 Utforming av veger

Ringvegen er regulert med bredde på 6 meter og breddeutvidelser i svingene. Samlegater og bolig gatene inne i feltene er regulert i tråd med Vegnorm for Sør-Rogaland, med bredde 5 meter.

5.5.3 Krav til samtidig opparbeidelse

På grunn av terreng og flytting av masser må rekkefølge for opparbeidelse avklares før oppstart. Bestemmelsene stiller krav om at etter hvert som bolig feltene bygges ut skal tilgrensende offentlig veg med tilhørende fortau, gang/sykkelsti og veg samt tilhørende lekeplass og tilgrensede grøntareal/friareal/annen veggrunn bygges ut langs det enkelte bolig område.

5.5.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Langs ringvegen reguleres det 3 meter gang- og sykkelveg. Fra denne er det fortau inn langs samlegatene. I tillegg forbindes bolig områdene med stier internt gjennom grøntområdene og stier som koples opp mot etablert sti langs utbygget bolig område i vest.

5.5.5 Felles adkomstveger og gatetun

Alle kjørevegene i planen er offentlige. Gatetunene er regulert som felles arealer. Gatetunene opparbeides med varierte bredder og møbleres og beplantes, uten at dette kommer i konflikt med adkomst for utrykningskjøretøy.

5.6 Planlagte offentlige anlegg

Friområdene rundt delområdene, samt kvartalslekeplass og offentlige forbindelser gjennom feltet er regulert til offentlige anlegg.

Veger, fortau/gang-/sykkelveger og gatetun med langsgående arealer regulert til annen veggrunn – grøntanlegg, er regulert til offentlige anlegg. Bakgrunnen for dette er først og fremst at områdene regulert til annen veggrunn – grøntanlegg blir en del av overvannssystemet i området, og det vil være naturlig at det offentlige har råderett og vedlikeholdsansvar for disse anleggene.

Nedgravde renovasjonsanlegg og nye nettstasjoner er regulert til offentlige anlegg.

5.7 Miljøoppfølging

Det er ikke funnet forhold som skulle tilsa at det er behov for spesielle tiltak med tanke på miljøoppfølging. Bestemmelsene stiller krav om at det skal prosjekteres rensiltak for håndtering av overvann i anleggstiden for å unngå negativ påvirkning på miljøtilstanden i friområdene.

5.8 Universell utforming

Utbyggingsområdet har store terrengforskjeller. Ringvegen har en stigning fra 1:15 til 1:12,5. Adkomstvegene inn i delområdene har en stigning på 1:15 og har dermed lavere stigning enn tilgjengelighetskravene for universell utforming. Det samme gjelder boligater og gatetun hvor de fleste ligger langs kotene og dermed har lite stigning. De bratteste boligatene mot nord har stigning på opp mot 1:15. Gang- og sykkelveger følger tilgrensende veger og vil få tilsvarende stigningsforhold.

Lekeplasser og kvartalslekeplasser har alle universell adkomst.

En stor del av boligene ligger i terreng og vil få sokkeletasje. Boliger med adkomst på hovedplan ligger til rette for at de kan utføres som tilgjengelige boliger, mens boliger med adkomst i sokkeletasjen ikke får samme mulighet. Planen har krav om at minimum 30% av alle boliger i delområdene D1 og D2 skal utformes som tilgjengelige boliger.

5.9 Uteoppholds- og lekearealer

Planen omfatter regulering av store fri- og LNFR-arealer. Planen vil sikre arealene som allment tilgjengelige friarealer for beboere på Ålgård Nord. Inne på de enkelte delområdene er det felles grøntarealer som også inneholder kvartalslekeplasser.

Delområdene D1 og D2 som ligger på innsiden av ringvegen ligger inn mot eksisterende friområde mot eksisterende bebyggelse i vest. Sentralt inn mot denne del ligger en karakteristisk fjellknaus som et viktig element i friarealet. Fjellknausen forbindes med fri- og lekeområdene i delområdene D1 og D2. Nord/sør deles bebyggelsen med et grønnndrag som knytter boligområdene inne i delområdet med friarealene. Arealet danner en grønn korridor (barnas korridor), med friarealer og kvartalslekeplasser.

Nærlekeplassene er fordelt i bebyggelsen og flere ligger i direkte kontakt med den grønne korridoren som går gjennom delområdene D1 og D2.

I friområde F8 mellom felt D1 og D2 vil det bli opparbeidet skjermet akebakke.

Alle boliger vil få private hager/utearealer. For leilighetsbebyggelse vil det være felles uteareal i tillegg til terrasser og balkonger tilknyttet den enkelte leilighet.

Delområde D1 inneholder ca. 2,7 daa felles leke- og grøntarealer. Dette tilsvarer 32 m² pr. boenhet.

Delområde D2 inneholder ca. 5,2 daa felles leke- og grøntarealer. Dette tilsvarer 55 m² pr. boenhet

Forskjellen i arealer mellom D1 og D2 skyldes bla. felles ballfelt som ligger på D2 innenfor f_BLK11.

For D1 og D2 samlet sett tilsvarer dette 44 m² leke- og grøntareal pr. boenhet.

Regner man med tilgjengelig uteareal i arealer avsatt til friområde i planen har alle boliger store tilgjengelige uteoppholdsarealer. I tillegg kommer tilstøtende LNFR-arealer som er et viktig turområde for hele Ålgård.



Figur 24 Leke- og friarealer på D1 og D2.

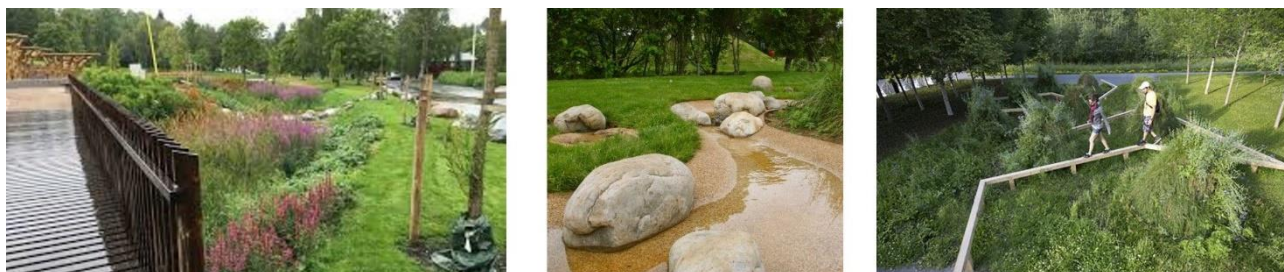


Figur 25 Eksempel på opparbeiding av lekeplasser.



Figur 26 Gressflate/ballslette kan brukes til ball-lek og andre aktiviteter.

Mellom delområde D2 og ringvegen, i friområde o_F3, vil bekkedraget være et kombinert fordrøyningsareal og uformelt oppholds- og lekeareal.



Figur 27 Eksempel opparbeiding av fordrøyningsareal.

5.10 Landbruksfaglig vurdering

Mesteparten av området er registrert som åpen fastmark og innmarksbeite. En mindre del i nordvest er registrert som fulldyrka mark, men er ikke i aktiv drift pr. i dag. Området ble frigitt med plan 20040010 med unntak av utvidelse i nordøst.

5.11 Kollektivtilbud

Det gjøres ingen endringer for kollektivtilbud i planen, se delkapittel 4.9.6. Planen legger til rette for framtidig bussforbindelse gjennom planområdet. Det er vurdert plassering av busslomme langs o_SKV2, men dette er ikke regulert inn. Dette fordi løsning og kjøreretning for framtidig buss ikke er fastlagt. Med den lave trafikkmengden kan det enkelt etableres busstopp i innsnevring i gaten innenfor areal regulert til vei og annen veigrunn.

5.12 Kulturminner

Det er foretatt undersøkelse på utvidet planområde i nordøst. Ved registreringen ble det ikke registrert nye automatisk fredete kulturminner. Det ble registrert flere spor etter spor av kulturminner fra nyere tid i form av rester fra produksjon av torv fra myra samt et eldre veifar.

Planområdet grenser til et kjent automatisk fredet kulturminne, ID 64629. Fylkesrådmannen forutsetter at det automatisk freda gårdsanlegget ID 64629 blir tatt hensyn til i det videre planarbeidet, slik at opplevelsen av kulturminnet i sine omgivelser ikke blir ytterligere svekket av utbygging. Dette er ivarettatt ved utbygging (ca. 100 meter fra freda gårdsanlegg) ved at deler av D3 reguleres som hensynsone H570 - bevaring kulturmiljø, med krav til terrengtilpasning og dempede farger og takflater. Utbygging av D3 vil avklares i egen detaljplan for feltet.

5.13 Sosial infrastruktur

Det foreligger ikke planer om konkrete tiltak for sosial infrastruktur innenfor planområdet.

5.14 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Plan for vann og avløp er redegjort i egen VA rammeplan.

5.15 Plan for avfallshenting og renovasjon

Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan, se vedlagt. Avfallshåndtering i planen er lagt opp med nedgravde containere på to plasseringer, som vist på plankartet. Det er planlagt for til sammen 13 nedgravde avfallsanlegg med containere, henholdsvis fem i delområde D1 og åtte i delområde D2, plassert i tilknytning til fellesparkering.

Anleggene er plassert slik at man unngår unødig kjøring med renovasjonsbil inne i boligområdene og i mindre gater. Dette medfører at noen boliger får en avstand til renovasjonsanlegget på over 100 meter. Lengste gangavstand fra bolig til nærmeste avfallsstasjon er ca. 150 meter. Avfallsstasjonene ligger slik at de passerer av beboerne på vei ut av området og vil ikke medføre ekstra gange eller kjøring.

5.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Skred/ras
- Flom
- Radon
- Terrengformasjoner
- Høyspent

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for skred/ras og flom, og det ble derfor utført en risikoanalyse av disse. Denne analysen viser at hendelsene er vurdert til å ha akseptabel risiko.

Det er allikevel, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i planområdet. Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Skred/ras	Rassikring i form av rensk, bolter og rassikringsvoller. Se vedlagt skredfarevurdering. Regulere registrerte faresoner for steinsprang med hensynssone H310 og tilhørende bestemmelser som sikrer nødvendige tiltak ved detaljprosjektering. Innenfor regulerte faresoner tillates ikke tiltak før planer for sikring mot rasfare/steinsprang under og etter bygging er ivaretatt.
Flom	Tilstrekkelig kapasitet på fordrøyningsarealer.
Radon	Bebyggelsen prosjekteres iht. TEK17
Terrengformasjoner	Uteområder prosjekteres iht. TEK17
Høyspent	Nedgraving/fjerning av høyspentkabler. Eventuelt opprettholde avstand på 30 meter mellom bolig og høyspenttrasé.

5.17 Rekkefølge utbygging

Utbyggingen vil starte i sør med utbygging av delområde D1, etterfulgt av delområde D2. Videre rekkefølge avklares ved detaljplan for delområdene D3 og D4.

5.18 Rekkefølgebestemmelser

I planbestemmelsene er det følgende rekkefølgebestemmelser:

- 3.1 Før anleggsarbeidene innenfor planområdet kan igangsettes skal:
 - Massedisponeringsplan jf. pkt. 2.7 være godkjent.
 - Avkjørsel fra Ålgårdsheiå være opparbeidet til bruk for anleggstrafikk.
- 3.2 Før igangsetting av grave- og grunnarbeider kan igangsettes skal:
 - Tekniske planer for det enkelte området, og utomhusplaner beskrevet under pkt. 2 være godkjent av Gjesdal kommune.
- 3.3 Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til første bolig innenfor planområdet skal:
 - Kryss mot Ålgårdsheiå og veg inn til plangrensen, jfr. Plan 2008 002, skal være ferdigstilt.
 - Veg o_SKV1, skal være ferdig bygget fram og langs det enkelte delfelt som søknaden om igangsettingstillatelse gjelder
- 3.4 Før igangsetting av utbygging av B28.1 og B28.2 (D3) og B29 (D4) skal foreligge godkjent detaljplan i henhold til 2.1.
- 3.5 Det skal sikres adkomst til høydebasseng o_BKT fra offentlig veg gjennom B29. Fram til permanent adkomstveg er etablert skal det sikres midlertidig kjøreadkomst.
- 3.6 Før igangsetting av anleggsarbeider på B28.1 og B28.2 (D3) må sikringstiltak mot steinsprang være utført.
- 3.7 Før i igangsetting av anleggsarbeider på B29 (D4) må tiltak innenfor hensynssone H370 – høyspent være avklart med selskap som drifter ledningene.

3.8 Gater, fortau, gangveier, kommunaltekniske anlegg, renovasjon, lekeplasser, offentlig og privat grønnstruktur skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med oppføring av tilhørende boliger. Arbeidene kan utbygges etappevis og må være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for de tilhørende boliger.

Kvartalslekeplass o_BLK10 skal ferdigstilles senest når det er gitt brukstillatelse for 25 boliger innenfor delfeltene B1-B13

Kvartalslekeplass o_BLK12 og ballplass o_BLK11 skal ferdigstilles senest når det er gitt brukstillatelse for 25 boliger innenfor delfeltene B14-B27

Tabellene 3.9 og 3.10 viser hvilke gater, fortau, gangveier, kommunaltekniske anlegg, renovasjon, lekeplasser, offentlig og privat grønnstruktur som skal sikres ferdigstilt og eierforhold.

5.19 Tolking reguleringsbestemmelser

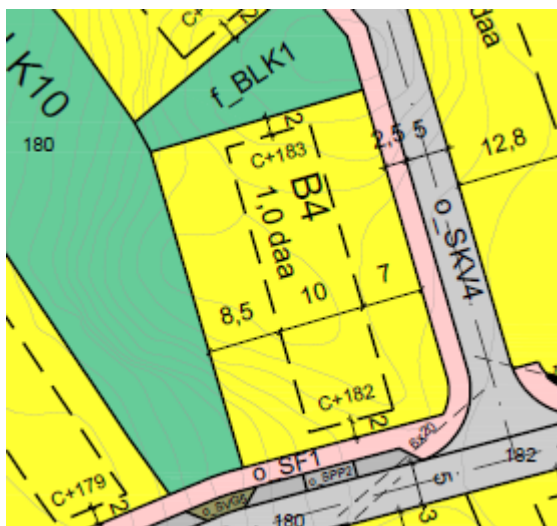
For reguleringsbestemmelsene er følgende lagt til grunn:

§2.1 Krav om detaljplan

Da det kan være langt fram i tid til at område B28.1/B28.2 og B29 skal utbygges er arealene overflateregulert med krav om at det skal utarbeides egen plan for disse områdene. En slik plan skal være detaljert på nivå med kravene i plan- og bygningsloven for en detaljplan. I praksis betyr det at det må søkes om reguleringsendring for disse områdene, med utgangspunkt i denne planen.

§ 5.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene vist i plankartet. Boligene skal plasseres med gulv i hovedplan på høyde som er vist på plankartet med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Husrekker skal trappes slik at bebyggelsen tilpasses ferdig opparbeidet terreng.



Figur 28 Utsnitt plankart.

Med dette menes det at huskroppen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Boligene plasseres med ferdig gulv på høydene vist på plankartet, benevnt som hovedplan i bestemmelsene. For boliger med sokkeletasje plasseres gulv sokkeletasje en etasje under gulv hovedplan. For tilgjengelige boliger skal hovedplan inneholde definerte rom og funksjoner iht. krav for tilgjengelige boliger.

For hus i rekke skal gulv hovedplan gradvis avtrappes langs gaten fra høyeste gulv.

Eksempel: for B4 trappes gulv hovedplan fra C+183 i nord til laveste gulv C+182 mot sør)

§5.1 Utnyttelse

Tabellene i 5.1.1 og 5.1.2 angir minimum og maksimum antall boliger samt boligtyper som kan bygges på hvert enkelt delfelt. Maks BYA angir hvor mye av tomten som kan bebygges (husets fotavtrykk). I BYA inngår i tillegg til hus, garasje/carport, boder og terrasser som er mer enn 0,5 meter over ferdig opparbeidet terreng. I tillegg medregnes utvendig parkering på egen tomt samt eventuell hagestue.

Sum prosent BYA beregnes for det enkelte felt samlet for husrekken.

Eksempel: for B4 med BYA 55 % skal summen av BYA for alle hus i rekken regnes samlet. Arealet skal samlet ikke overstige 55 % av arealet på delfelt B4.

§5.9 og §5.10

For hvert delfelt fremgår det type bebyggelse, om husene kan bygges med sokkel, tillatt antall etasjer, overskridelse av byggegrense, takform og byggehøyde. Under er det vist et eksempel med tolking.

§5.9.4 B4 rekkehus

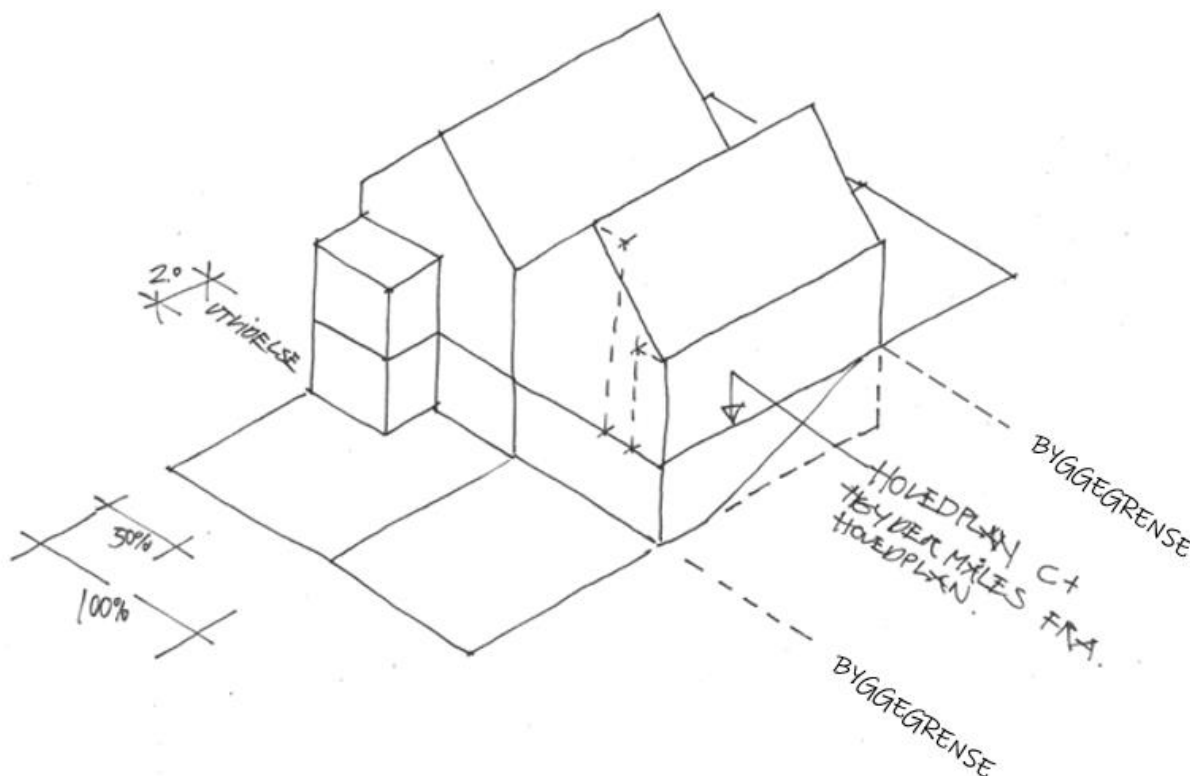
Innenfor felt B4 tillates rekkehus i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Fasadene i første etasjen og sokkeletasjen mot sørvest tillates å overskride byggegrensen med 2 meter i halve fasadebredden.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50 % av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, en plassert i åpen carport med maks bredde 4 meter plassert 2 meter fra veg, og en plassert ved siden av carport. Carport tillates plassert i nabogrense og sammenbygget med bolig.



Figur 29 Illustrasjon som viser tolking av bestemmelser for B4.

Hus på B4 kan bygges i en og en halv etasje pluss sokkel. Huset skal ligge innenfor byggegrensen markert i plankartet, men for B4 kan halve fasadebredden på det enkelte hus gå 2 meter utover byggegrensen på sørvestsiden.

Hus i rekken kan bygges med saltak (som vist over) i en etasje pluss taketasje, pluss en sokkeletasje. Maks gesimshøyde er da satt til 4,5 meter og maks mønehøyde er satt til 7,5 meter. Alle mål tas målt fra gulv hovedplan (C+, vist i plankartet).

Alternativt kan husrekken bygges med flatt tak i en etasje pluss en halv taketasje på hvert hus, også med flatt tak, pluss en sokkeletasje. Maks gesimshøyde er da satt til 3,5 meter og maks høyde taketasje er satt til 7,5 meter. Alle mål tas målt fra gulv hovedplan (C+, vist i plankartet).

Alternativt kan husrekken bygges med pulttak i en etasje pluss sokkeletasje. Maks gesimshøyde er da satt til 4,5 meter målt fra gulv hovedplan (C+, vist i plankartet).

6 Virkninger av planen

6.1 Overordnede planer

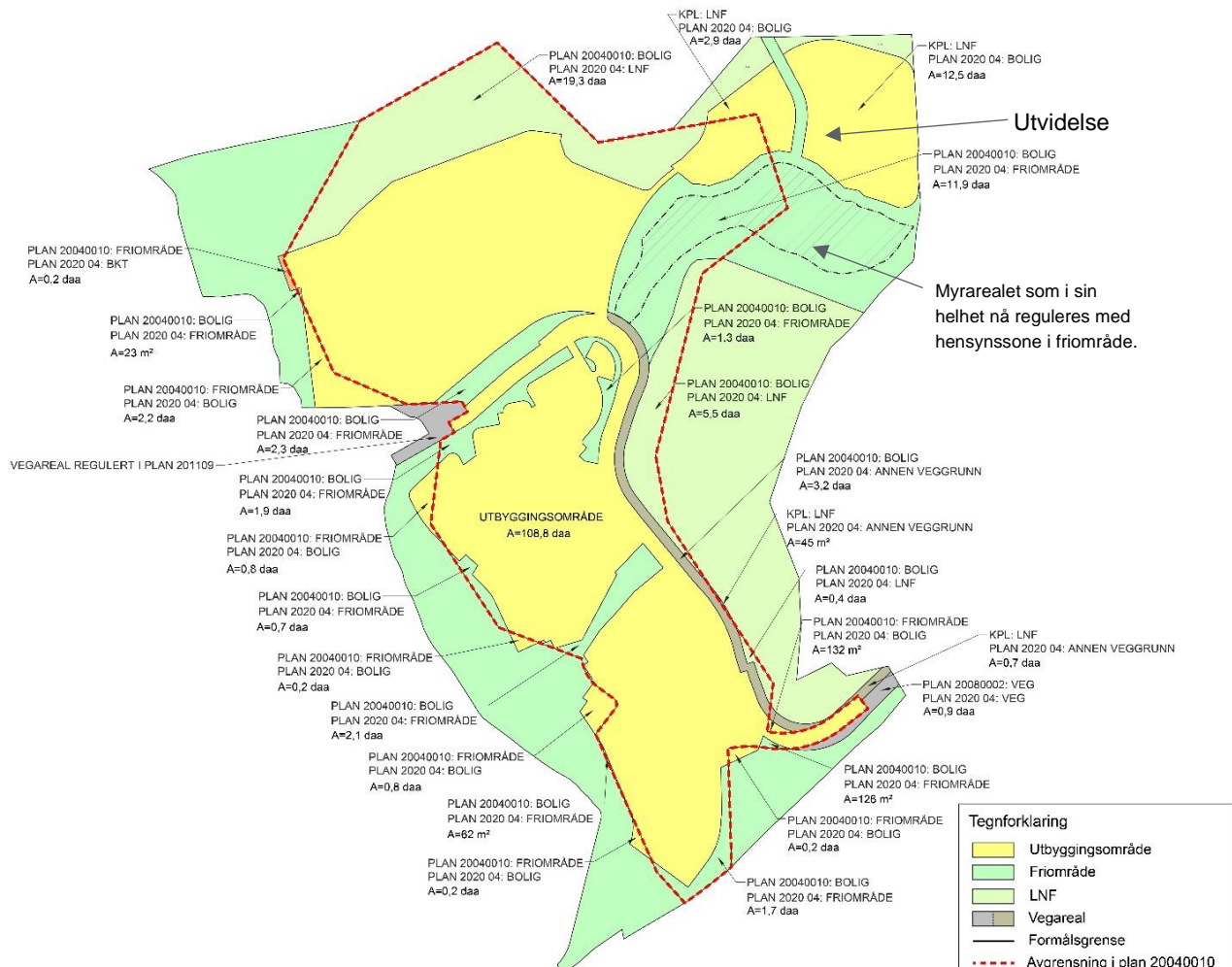
6.1.1 Kommuneplanens arealdel 2019 – 2030, Gjesdal kommune

Planen forholder seg til overordnede planer, men planområdet er utvidet i nordøst ut over areal avsatt til boligformål i kommuneplanen. Utvidelsen er en videreføring av byggeområdet regulert i plan 20040010 og vil både omfatte og sikre myrområdet i øst med egen hensynssone. Planen har tilpasset seg eksisterende myrområde og bekkedrag som inngår i håndtering av overvann.

6.1.2 Områdeplan for Ålgård nord – plan 20040010

I forhold til områdeplan for Ålgård nord – plan 20040010 er det gjort justeringer i boligformål, og areal avsatt til barnehage er tatt ut i samråd med Gjesdal kommune. Ringvegen gjennom området er flyttet mot øst og plassert inn mot Ålgårdsnuten for å unngå gjennomkjøring/trafikk inn i/gjennom boligområdene.

Endringer i boligformål skyldes terrengtilpasninger for å sikre en bedre arealutnyttelse og bedre overganger mot fri- og LNFR-områder. Endringene medfører totalt en reduksjon av boligareal til fordel for utvidelse av fri- og LNFR-arealer sammenlignet med plan 20040010. Endringen frigir også hele myrarealet som nå reguleres med hensynssone. I plan 20040010 var omtrent halve myrarealet regulert til boligformål, som vist under. Totalt medfører justeringene en reduksjon i boligareal på 24 daa. Fri- og LNFR-arealer økes med 27 daa.



Figur 30 Omdisponering og arealtilpasninger i forhold til utbyggingsområde i plan 20040010.

Planen berører følgende bestemmelser fra plan 20040010:

Område for boliger:

- 2.1 For de enkelte boligfelt, A – F, skal det utarbeides bebyggelsesplaner og bestemmelser som kommer i tillegg til herværende reguleringsbestemmelser. Planene for delområdene skal ikke oppdeles. Nærmere bestemmelser om boligene, inkludert byggelinje mot vei, fastsettes i bebyggelsesplanene.
- 2.2 Bebyggelsesplanene skal vise god tilpasning til reguleringsplanens friområder, turstier og gang- og sykkelveier. Bebyggelsesplanene skal dokumentere at de enkelte byggeområdene, med unntak for felt B1, ikke er utsatt for steinsprang.
- 2.4 Boligfeltene C1, C2, D1, D2, D3 og F tillates oppført med minimum 2 boliger pr. dekar, maksimum 3 boliger pr. dekar.
- 2.5 Internt i boligfeltene skal det legges til rette for en variert grad av utnyttelse og varierte boligtyper. Felt E skal utbygges med boligtyper spesielt tilrettelagt for særlig skrånende terreng.
I felt C1, D3 og F skal minimum 25% av nettoarealet settes av til frittliggende eneboliger med gjennomsnittlig tomtestørrelse 500 m². På det øvrige arealet skal det oppføres boligtyper som kjedehus og rekkehus, eventuelt terrasshus og lavblokker.
- 2.6 Ved utarbeidelse av de enkelte bebyggelsesplanene skal det vurderes og ved behov avsettes nødvendig areal til boliger for vanskeligstilte.
- 2.7 Arealer for lek og plasskrevende aktiviteter for barn og ungdom skal avsettes i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Arealene skal vises og beskrives i bebyggelsesplanen. I boligfeltene C1, D3 og F skal det i tillegg avsettes kvartalslekeplass med minimumsareal på 5 dekar. Kvartalslekeplassene bør plasseres på solrike områder og samlokaliseres inntil friområder som naturlig innbyr til fri lek. Bakker for skilek og aking skal ha en minste lengde på 30 m.
- 2.9 Bekkeløp med årsikker vannføring skal opprettholdes åpne i dagen. Langs bredden skal det avsettes areal for et naturlig vegetasjonsbelte og med tilstrekkelig bredde slik at folk kan ferdes langs bekken.
- 2.13 Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres i naturstein.
- 2.14 Før bebyggelsesplan for det enkelte felt godkjennes skal alternativ energi til oppvarming vurderes og avklares. På grunnlag av konklusjonen og eventuelt derav følgende avtaler om bruk av alternativ energi, skal det i bebyggelsesplanen, i samråd med elnetteier Lyse Nett, legges til rette for nødvendig antall nettstasjoner.
- 2.16 Uteareal skal ha soleksponering ved vår-/høstjevndøgn på minst 50 % av arealet kl. 15.00.

Krav til rekkefølge:

- 8.4 Felt D1, D2, D3, E og F skal ha sin adkomst fra rundkjøring på E39 via vei 1 og tunnel som vist i planen. Før boligene i disse feltene kan igangsettes skal veg 1 føres fram gjennom vist tunnel og videre fram til og langs de enkelte boligfeltene.
- 8.5 Kvartalslekeplassene skal ferdigstilles med lekeapparater før 50 % av boligene i felt C1, D3 og F er igangsatt. Rekkefølgekrav tilknyttet ferdigstillelse av småbarnslekeplassene skal fastsettes i bebyggelsesplanene.
- 8.6 Turveiene / gangveiene 1, 2, 3, 4 og 5 skal ferdigstilles før boligene i boligfelt C1 blir igangsatt. Turveiene / gangveiene 6, 7 og 8 skal ferdigstilles før boligene i henholdsvis felt D1, D2 og C2 blir igangsatt.

Krav til båndlegging:

- 9.0 Så lenge det er 50 kV linje gjennom området, skal 28 meter båndlagt belte opprettholdes i forhold til ny bebyggelse og terreng/vei.

Avvik og endringer:

Områdeplane er fra 2005 og det er siden den gang kommet nye krav i både kommuneplan og regionalplan. I Plan 2020 04 Detaljregulering for Ålgård Nord, D-feltene er det i tillegg til endringer på plankartet følgende vesentlige avvik fra bestemmelsen over:

- 2.1 Boligfelt i de ulike delområdene har fått annen utforming og ny oppdeling.
- 2.4 Boligtettheten er økt fra 2 – 3 bol/daa til 2,6 – 3,5 bol/daa.
- 2.5 Areal avsatt til eneboliger er mindre enn 25% av totalt areal regulert til boligformål.
- 2.6 Planen legger opp til variasjon av boligstørrelser og boligtyper, men det er ikke avsatt egne områder med bolig for vanskeligstilte.
- 2.14 Det er ikke gjort egne vurderinger med hensyn til alternativ energi. Plan- og bygningslovenes krav sikrer god energieffektivitet. Samtidig går utvikling innen energiløsninger så fort at løsninger må vurderes fortløpende gjennom utbyggingen.
- 8.5 Kvartalslekeplasser ferdigstilles innenfor hvert delområde når mer enn 24 boliger er ferdigstilt, som er i tråd med kommuneplanens bestemmelser, men ballfelt, 50 boliger, kan utsettes så det opparbeides samtidig med tilgrensede boligfelt.
- 8.6 Turveiene ferdigstilles sammen med boligutbyggingen, men det skal sikres midlertidige adkomster gjennom hele utbyggingsperioden.

6.2 Landskap

6.2.1 Topografi og landskap

Landskapet i utbyggingsområdene vil endre karakter fra kupert utmark til boligområde. Ålgårdsnuten, med en høyde på 236 m.o.h, vil fortsatt dominere i landskapet. I planen er det lagt vekt på å ivareta de landskapsmessige kvalitetene som finnes i området slik at utbyggingen i stor grad tilpasses det omkringliggende terrenget. Under utbyggingen vil eksisterende terreng, som er meget kupert og vanskelig å bebygge, bli bearbeidet slik at det får jevnere stigninger inn mot terrenget rundt.

Terrenget innenfor delområdene D1 og D2 skråner fra øst til vest. Bebyggelsen og vegene er lagt slik at det i størst mulig grad faller med terrenget. Noen av boligene er planlagt med sokkel for å ta opp noe av høydeforskjellene i området.



Figur 31 Ny bebyggelse sett i retning mot Ålgårdsnuten. Eksisterende boliger i Blåklukkeveien er vist i front.

6.2.2 Solforhold

Solforhold er dokumentert i vedlagt illustrasjonshefte.

Solforhold på tilgrensende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse ligger i vest med et større friområde mellom planlagt bebyggelse. Planforslaget vil dermed ikke påvirke solforholdene her.

Solforhold på felles leke- og uteoppholdsarealer

Planlagt bebyggelse kaster i liten grad skygge på sentrale leke- og uteoppholdsarealer. Planen oppfylder kravene til 50% sol på felles uteoppholdsareal den 21. mars kl. 15 og den 21. juni kl. 18.

Solforhold på private uteoppholdsareal

Delområdene D1 og D2 som i planen detaljreguleres har meget gode sol- og utsiktsforhold gjennom store deler av dagen. Planen oppfylder kravene til 50% sol på felles uteoppholdsareal den 21. mars kl. 15 og den 21. juni kl. 18.

6.3 Stedets karakter

Stedets karakter vil endres fra utmark til boligområde. Med utbygging av småhusbebyggelsen generelt i to etasjer vil ny bebyggelse danne en jevn flate inn mot de store fjellformasjonene. Fjellandskapet rundt planområdet vil fortsatt prege landskapet.

6.4 Byform og estetikk

Planen legger opp til en utbygging preget av småhusbebyggelse underordnet det storslåtte landskapet. Byggene plasseres i rekker langs kotene og bebyggelsen terrasseres jevnt med terrenget.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert fornminner innenfor planområdet, en liten del av utbyggingen vil bli synlig fra område id 64629 sørøst for planen. Den synlige delen er regulert med avstand til kulturminnet, og som hensynssone bevaring kulturmiljø med krav om terrengtilpasning av bebyggelse, takflater og farger.

6.6 Forhold til naturmangfoldet

Planområdet omfatter et stort myrareal regulert med hensynssone bevaring naturmiljø, samt en liten bekk som løper fram til myrområdet. Videre går bekken fra myren til et lukket system ved dagens avslutning av

vegen Høljaberget i vest. Reguleringsplanen sikrer at myrområdet bevares med unntak av passasje under vei.

Det er vurdert at myrarealet kan brukes som en naturbasert løsning for håndtering av overvann. Myren vil derfor nyttes som et naturlig fordrøyningsareal for de øvre delene av planområdet og dempe virkningen av flom og tørke. I tillegg inneholder myrområdet store mengder karbon og er viktig for naturmangfold og klimatilpasning. Jf. Ny rødliste for arter (Artsdatabanken 2021) så er myrarealer viktige for biologisk mangfold og kan inneholde mange trua arter og andre viktige naturverdier av både nasjonal og regional interesse. At myren, som et karbonrikt areal, sikres i planen med hensynssone vil være positivt både for naturmangfoldet og klimatilpasning i området.

Bekken øverst bevares. Gjennom planområdet renner bekken åpent og vil inngå som en del av planens fordøyingsystem.

Endring fra utmarksbeite til småhusbebyggelse med hager og opparbeidede friområder vil endre områdets vegetasjon og grunnlag for naturmangfold. Planen vil allikevel sikre store grønne fri- og LNFR-arealer som kan videreføre dagens naturmangfold.

6.6.1 Naturmangfoldloven

Reguleringsplanen faller inn under kravet om vurderinger for naturmangfold ved Naturmangfoldloven kap. II, §8-§12.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Temakart-Rogaland og artsdatabanken er benyttet som kunnskapsgrunnlag ved utarbeidelsen av dette reguleringsplanforslaget.

Det vurderes kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i reguleringssaken, og at planforslaget ikke bryter med prinsippet i naturmangfoldloven.

§9 Føre-var-prinsippet

I forbindelse med bygge- og anleggsarbeidet stiller bestemmelsene krav til godkjent gjennomføringsplan før igangsettelse av bygge- og anleggsperioden for å sikre at arbeidet ikke fører til uønsket forurensning i vannet som igjen kan påvirke naturmangfoldet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Bestemmelsene sikrer at myrområde bevares. For arealer utenfor byggeområder opprettholdes terreng og vegetasjon og områder som berøres revegeteres.

Samlet belastning, jfr. naturmangfoldloven § 10 er vurdert, og samlet sett vurderes planforslaget å gi lite negative virkninger for naturmiljø.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltak på arealer utenfor byggeområdene er begrenset og skje mest mulig skånsomt. Eksisterende vegetasjon opprettholdes i arealene og selv om det skjer store inngrep i byggeområdene vurderer det samlet å ha begrenset miljøforringelsen i området.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Overvann skal håndteres lokalt ved en kombinasjon av infiltrasjon og fordrøying. Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensning til vassdrag. I nødvendig grad skal tiltak som sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng, renseparker og lignende anlegges for å hindre forurensning. Disse kravene gjelder også etter ferdigstilling av anleggsarbeidene.

6.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Området er i dag utmark, men fungerer som et viktig turområde som ligger tilgjengelig og er brukt av mange. Utbyggingen vil forbedre tilgjengelighet til området og det vil etableres stier som tilknyttes etablerte turstier inn i området i øst. Det er derfor store muligheter til å bruke friluftsområdet som et positivt element i tilknytning til boligområdet.

6.8 Uteområder

Planen vil legge til rette for boligområder med solfylte uteområder og med tilknytning til tilgrensende turområder. Lekeområdene koples sammen innbyrdes og sammen med tilstøtende friområder.

6.9 Trafikkforhold

Utbyggingen vil medføre trafikk inn i området. Biltrafikken ledes fra Ålgårdsheiå inn til planområdet fra øst. Fra Ålgårdsheiå vil biltrafikken fra planområdet i hovedsak ledes via Ålgårdsheiå gjennom ny tunnel videre ned til E39.

6.10 Støy

Utbyggingen vil medføre økt trafikk og støy i anleggsfasen. Her sikres begrensning i støyen med pkt 4.2 i bestemmelsene: «*For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.*»

For trafikkstøy i planområdet har Brekke & Strand utarbeidet støyrapport som konkluderer med at støyen er begrenset. Det er kun enkelte boliger som berøres i den grad at det må foretas tiltak ved de utsatte fasadene. Alle boliger har uteområder som ligger utenfor 55 dB sone.

Støyforhold er dokumentert i vedlagt støyrapport.

6.11 Barns interesser

Planen legger opp til et grønt boligområde, i kort avstand fra skole og idrettsanlegg, og med store leke- og friområder. Skolevei for etablerte boligområder i vest vil bedres og sikres gjennom utbyggingsperioden.

6.12 Sosial infrastruktur

Planområdet inneholder ingen sosial infrastruktur, men vil ved utbygging styrke skolegrunnlag og de etablerte barnehagene.

6.13 Universell utforming

Området er i dag kun tilgjengelig gjennom mindre opptråkkede stier og traktorveier. Utbyggingen vil øke tilgjengeligheten og etablere et boligområde tilrettelagt med universell utforming.

6.14 Energibehov – energiforbruk

Utbyggingen vil medføre energibehov i form av elektrisitet hvor en økende elektrifisering av bilparken vil medføre det største behovet. Det reguleres arealer til to nettstasjoner i planområdet.

6.15 Risiko- og sårbarhet

ROS-analysen avdekket at følgende forhold ble vurdert å innebære mulig risiko:

- Skred/ras
- Flom
- Radon
- Terrengformasjoner
- Høyspent

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for skred/ras og flom, og det ble derfor utført en risikoanalyse av disse. Analysen viser at hendelsene er vurdert til å ha akseptabel risiko. Planområdet fremstår, gitt at foreslåtte tiltak utføres, samlet sett som lite sårbart.

6.16 Jordressurser/landbruk

Utbyggingen medfører nedbygging av landbruksareal. For områdene som berøres er mesteparten av området er registrert som åpen fastmark, ca. 40 daa, og innmarksbeite, ca. 54daa. En mindre del i nordvest er registrert som fulldyrka mark, ca. 12 daa. Det er ikke registrert jordkvalitet i NIBIO sine kartgrunnlag for arealene innenfor planområdet.

6.17 Teknisk infrastruktur

Tilstøtende VA-anlegg er forberedt for planlagt utbygging. Overvannshåndtering vil sikres innenfor planområdet uten å medføre økt overvann nedstrøms enn i dag.

6.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen legger til rette for en økning av innbyggere i Gjesdal kommune og vil videre kunne øke kommunens skatteinntekter. Samtidig vil en utbygging som denne, som i stor grad appellerer til barnefamilier, medføre krav om skoleplasser og barnehageplasser for planområdets barn. Med en gradvis utbygging over tid kan utbyggingen sikre et forutsigbart og stabilt behov for skole og barnehageplasser.

6.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Utbyggingen vil ikke påvirke næringsinteresser direkte, men vil styrke handel og tilgang til arbeidskraft i kommunen.

6.20 Interessemotsetninger

Planen er avklart i tidligere planprosess, så det eneste som kan stå igjen er fylkeskommunens ønske om at det automatisk freda gårdsanlegget id 64629 blir tatt hensyn til i det videre planarbeidet, slik at opplevelsen av kulturminnet i sine omgivelser ikke blir ytterligere svekket av utbygging.

6.21 Avveining av virkninger

Løsninger i planområdet er godt tilpasset områdets primære målgruppe, som er barnefamilier. Planområdets plassering nær tur- og friluftsområder gir gode muligheter for en aktiv fritid for beboere i området. Planen vil medføre positive virkninger for Gjesdal kommune. Etablering av barnevennlige boligområder gir grunnlag for framtidige boligetableringer i kommunen. Dette med grunnlag i at et godt oppvekstmiljø gir etterspørsel fra etterfølgende generasjoner etter boliger i tilsvarende miljø i kommunen.

7 Oppsummering av merknader

Ved planoppstart ble det sendt ut varsel 3. september 2020. Da fristen utløp 30 oktober var det kommet inn 8 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

- Lyse Elnett AS, datert 08.10.2020
- Rogaland brann og redning IKS, datert 22.10.2020
- Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 22.10.2020
- Fylkesmannen i Rogaland, datert 28.10.2020
- NVE, datert 30.10.2020
- Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, datert 02.11.2020

Grunneiere og andre rettighetshavere

- Øyvind Madland Gran, Blåklukkeveien 8, datert 16.10.2020
- Solbakkane vel,

Utvidelse av planen ble varslet 03.12.2021 og ved fristens utløp var det kommet inn totalt 3 merknader

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

- Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 10.12.2021
- Statsforvalteren i Rogaland, datert 03.12.2021
- Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, datert 16.12.2021

Nedenfor oppsummeres merknadene som kom inn ifm. varsel om oppstart og varsel om utvidelse.

7.1 Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

7.1.1 Lyse Elnett AS, datert 08.10.2020

Lyse orienterer om Lyses regionalnett (50 kV) og distribusjonsnett (22 kV) som går gjennom planområdet. Her er det ønskelig fra Lyse å bygge om linjenett til kabelnett innenfor planområdet.

Det vil også være behov for en eller flere nye nettstasjoner til å forsyne de nye boligene som er planlagt.

Ny nettstasjon i planområdet

For å sikre strøm til ny bebyggelse må det settes av et areal på 5 x 5 meter til etablering av en ny nettstasjon i planområdet. Nettstasjonen må etableres på bakkenivå, ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte kjøreadkomst hele døgnet for stor lastebil.

Arbeid nær eksisterende infrastruktur

Ved graving må det gis melding til Lyse i god tid før gravearbeider påbegynnes. I tillegg må det inngås en såkalt «Nær ved» avtale.

Flytting av eksisterende infrastruktur

Dersom planen utløser behov for å flytte eksisterende infrastruktur må det settes av areal/plass til ny trase, nettstasjon/noderom/energisentral, kabelskap mv.

Avstandskrav til nettstasjoner

Nybygg må planlegges slik at brannkrav blir ivaretatt. Ta kontakt med Lyse for å få informasjon om oljemengde og ventiler i nettstasjon.

Adkomst

Det må ikke iverksettes tiltak som forringer adkomst til Lyses anlegg.

Terrengendringer

Det må ikke iverksettes tiltak som fører til endring av overdekning over kabler/rør eller redusert høyde opp til luftledninger.

Bebyggelse over rør- og kabeltrase

Det er viktig at det ikke planlegges eller startes bygging over rør- og/eller kabeltrase. Det er byggeforbudssone på hver side av kabel/rør. Bredden på byggeforbudssonen/byggeforbudsbeltet varierer etter type kabel/rør.

Magnetfelt

Lyse informerer om regelverk for krav om utredning av magnetfelt.

7.1.1.1 Forslagsstillers kommentar:

Sikkerhetsavstand og overdekning til eksisterende infrastruktur innenfor planområdet skal ivaretas ved at området er regulert som hensynsone H370 - Høyspent med krav om omlegging ved eventuell utbygging. Eventuell omlegging vil bli vurdert og avklart med Lyse i planfasen.

Det er avsatt areal til nye nettstasjoner i planområdet.

7.1.2 Rogaland brann og redning IKS, datert 22.10.2020

Brannvesenet ber om at deres behov ivaretas i planleggingen, mtp. adkomst, oppstillingsplasser, belastning, høyde og vannleveranse mv. Tabell for redningsmateriell som brannvesenet disponerer er vedlagt brevet.

7.1.2.1 Forslagsstillers kommentar:

Rammeplan for VA redegjør for slokkevann. Maks høyde på boliger vil være lavblokker på opptil tre etasjer. Behov for tilkomst med stigebil og oppstillingsplass for denne er vurdert og avklart i planprosessen. Det er kort veg fra boliggate/gatetun til alle boliger i planområdet.

7.1.3 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 22.10.2020

Fylkesrådmannen har vurdert varselet om oppstart av regulering i det aktuelle området som sektormyndighet innenfor kulturminnevern, med henblikk på forholdet til automatisk freda kulturminner.

Automatisk freda kulturminner nær planområdet

Seksjon for kulturarv gjør oppmerksom på at det fra tidligere er registrert et automatisk freda kulturminne nært opptil planområdet. Dette dreier seg om et gårdsanlegg med id 64629, nær plangrensen i øst.

- For at id 64629 skal få det beste vern, ber seksjon for kulturarv om at gårdsanlegget og dets sikringssone blir innlemmet i planen.
- Grensen for friområdet vest for Ålgårdsnuten i områdeplanen må videreføres. Dette for at Ålgårdsnuten da vil fungere som en naturlig buffer for det automatisk freda gårdsanlegget id 64629.

- Fylkesrådmannen vil varsle at det kan bli aktuelt å fremme innsigelse til planen dersom forholdet til automatisk freda kulturminner ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planen.

Potensial for automatisk freda kulturminner innenfor planområdet

Seksjon for kulturarv opplyser om at vestlige deler av planområdet er vurdert i 2004 ifm. områdeplanen for Ålgård nord. Den nordligste delen av varslet planområde er imidlertid ikke vurdert tidligere.

- Da det tidligere er registrert flere automatisk freda kulturminner nær planområdet, ønsker seksjon for kulturarv å befare området før de kan gi endelig uttale til planen.
- Endelig uttale til planen kan gis når resultatet av befaringen, og om nødvendig ytterligere registreringer foreligger og forholdet til automatisk freda kulturminner er avklart.

7.1.4 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 27.08.2021

Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at den utvida delen av planområdet mot nordøst er konfliktfylt med tanke på innsyn/utsyn fra dette ødegårdsanlegget.

Opplevelsen av ødegårdsanlegget er allerede negativt påvirket av bl.a. idrettsanlegg og veganlegg tett på mot sør og øst. Utvidelsen av planområdet for D-feltene mot nordøst vil føre til at anlegget blir ytterligere innebygget. Kulturminnet vil da miste så mye av den siste rest av sitt opprinnelige miljø og kulturhistoriske kontekst at utbyggingen vurderes å få en utilbørlig skjæmmende virkning på gårdsanlegget id 64629. En utbygging av den utvida delen av planområdet vil derfor være i konflikt med kulturminnelovens § 3 – utilbørlig skjemming

7.1.4.1 Forslagsstillers kommentar:

Automatisk freda kulturminner nær planområdet

Merknad tas til orientering. Kulturminnet id 64629 er regulert i egen reguleringsplan og vil vernes gjennom denne.

For vår plan er synlig bebyggelse fra område id 64629 sørøst for planen regulert med avstand til kulturminnet, og som hensynssone bevaring kulturmiljø med krav om terrengtilpasning av bebyggelse, takflater og farger.

Grensen for friområdet i vest for Ålgårdsnuten videreføres i planen. Arealet reguleres til LNFR-formål.

Potensial for automatisk freda kulturminner innenfor planområdet

Det er foretatt undersøkelse på området (utvidelsen i øst). Ved registreringen ble det ikke registrert nye automatisk fredete kulturminner. Det ble registrert flere spor etter spor av kulturminner fra nyere tid i form av rester fra produksjon av torv fra myra samt et eldre veifar.

Utvidet planområde i øst

Det aktuelle område ligger mere end 150 meter fra nordlige del av kulturminnet id 64629. Bebyggelse er her regulert som hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø med krav om at bebyggelsen må bebyggelse avtrappes med terreng, ha dempede farger og takflater for å ikke utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne 64629.

7.1.5 Fylkesmannen i Rogaland, datert 28.10.2020

Fylkesmannen forutsetter at planen utarbeides i tråd med føringer i gjeldene kommuneplan for Gjesdal, områdeplan for Ålgård nord og Regionalplan for Jæren, blant annet med tanke på boligtetthet, uteoppholdsareal og krav til nærlekeplass og områdelekeplass.

Plangrense

Utvidelse av plangrense mot øst gjelder areal avsatt til LNFR i kommuneplanen. En utvidelse vil derfor kunne være konfliktfylt. Det skal samtidig gjøres justeringer av byggeområdene i forhold til områdeplanen for å gi en god arealutnyttelse og gode overganger mot friområdene og LNFR-områdene. Fylkesmannen kan være åpen for en slik justering dersom dette sikrer en bedre løsning for friluftinteressene samlet sett.

Klimatilpasning

Det går flere avrenningslinjer gjennom planområdet. Det er viktig at flomveier kartlegges og eventuelle avbøtende tiltak innarbeides. Flere tette flater kan også gi flomproblematikk nedstrøms. Avrenningen bør derfor sikres, forsinkes eller avgrenses ved hjelp av naturbaserte løsninger. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Regionalplan for massehåndtering Jæren

For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges. Vi viser til kapittel 8 Retningslinjer for massehåndtering i Regionalplan for massehåndtering Jæren.

Kantvegetasjon

Dersom det skal gjøres inngrep i kantvegetasjonen langs vassdrag krever dette en avklaring etter vannressursloven § 11, hvor Fylkesmannen er myndighet.

Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen opplyser om at området er skredutsatt. Forventninger om et endret klima og økt nedbør kan bidra til flere utfordringer med flom og skred. Dette er viktige tema i risiko- og sårbarhetsanalysen. Skredfaren i området må utredes av fagkyndig. Funn fra denne utredningen må innarbeides i planen i form av hensynssoner med tilhørende bestemmelser.

Natur

Alle saker som berører natur, skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven.

7.1.5.1 Forslagsstillers kommentar:

Plangrense

Byggeområdene er justert i forhold til opprinnelig områdeplan for sikre en bedre arealutnyttelse og å gi bedre overganger mot friområder/LNFR-områder. Samlet sett medfører justeringene at planområdet vil få en større andel frilufts- og LNFR-områder sammenlignet med opprinnelig områdeplan. Kvaliteten på friluftsområdene og arealet avsatt til LNFR er vurdert i planprosessen. Sammenlignet med områdeplanen reduseres utbyggingsarealer i planen med totalt over 27 daa, selv om planområdet utvides i nordøst.

Klimatilpasning

Temaene flom og overvann redegjøres for i VA rammeplan.

Regionalplan for massehåndtering Jæren

Det planlegges for intern masseutskifting/justering for å minimere massetransport til og fra planområdet. Bestemmelsene stiller krav om utarbeiding av massehåndteringsplan.

Kantvegetasjon

Kantvegetasjon langs vassdrag vil ses i sammenheng med overvannsløsning for å sikre gode løsninger mot eksisterende myr og ved nyetablering av nye overvannsføringer.

Samfunnssikkerhet

Vedlagt ROS-analysen har utrede ras og skredfaren i området.

Natur

Planen bevarer eksisterende myrområde. Utbyggingsområdene berører ikke særlige naturområder.

7.1.6 NVE, datert 30.10.2020

NVE opplyser om at tema skred, overvann, flom, verna vassdrag og energianlegg må ivaretas i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

NVE viser til referat fra oppstartsmøte datert 15.09.2020 hvor overvann og bekker er pekt på som utfordringer for planområdet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.

NVEs aktsomhetskart indikerer at det i deler av planområdet kan være fare for snøskred/steinsprang/jord- eller flomskred. Dersom planen skal åpne for bygging i disse aktsomhetssonene må tilstrekkelig sikkerhet være dokumentert når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det må også sikres at reguleringsplanen ikke åpner for tiltak som kan øke faren for skred som går ut av planområdet. Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som gir krav om sikring.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

NVE opplyser om at varslet planområde ligger innenfor nedbørsfelt for det vernede vassdraget Figgjo.

Energianlegg

NVE opplyser om at planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Planen kommer i berøring med energiinteresser og det er positivt om Lyse er involvert tidlig.

7.1.6.1 Forslagsstillers kommentar:

Merknad tas til orientering.

Steinsprang er vurdert av Multiconsult og det er regulert inn faresoner (hensynssone H310 - ras og skredfare). Aktuelle tema om flom og overvann redegjøres for i VA-rammeplan.

Planen berører eksisterende høyspentledning, som er medtatt i planen som hensynssone, se merknad Lyse.

7.1.7 Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, datert 02.11.2020

Fylkesrådmannen forutsetter at det legges opp til en utbygging som sikrer god utnyttelse av området, og som vektlegger kvalitet, blant annet gjennom uteoppholdsarealene. Det opplyses om at overordnet planverk må følges opp, herunder krav til tetthet, leke- og uteoppholdsareal og parkering i regionalplan for Jæren.

Ut over dette har regionalplanavdelingen ingen merknader på det nåværende planstadium.

7.1.7.1 Forslagsstillers kommentar:

Merknad tas til orientering og lagt til grunn i planforslaget.

7.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

Nedenfor oppsummeres merknadene som kom inn fra grunneiere og andre rettighetshavere ifm. varsel om oppstart.

7.2.1 Øyvind Madland Gran, Blålokkeveien 8, datert 16.10.2020

Gran protesterer på at deler av det som var avsatt til friluftsområde planlegges og omdisponeres til boligformål, vist i figur 8 i planinitiativ. Dette gjelder arealene som vender ned mot Solbakkane, på oversiden av eksisterende tursti.

Gran mener at dette vil forringe friluftsområdet på oversiden av turstien, som han observerer at er mye brukt av blant annet skoleklasser, barnehager og pensjonister. Området har særpreg og er en blanding av utmark og hei. Gran mener at ved å forholde seg til opprinnelig plan, vil friområdet fremstå mer landlig.

7.2.1.1 Forslagsstillers kommentar:

Byggeområdene er foreslått justert i forhold til opprinnelig områdeplan for sikre en bedre arealutnyttelse og å gi bedre overganger mot friområder/LNFR-områder. Samlet sett medfører justeringene at planområdet vil få en større andel friluftsområder/LNFR-områder sammenlignet med opprinnelig områdeplan. Tilstrekkelig buffersone mellom ny boligbebyggelse og nabobebyggelse i vest hensyntas iht. krav i kommuneplanen.

7.2.2 Solbakkane vel, datert 29.10.2020

Styreleder i vellaget for Solbakkane felt C kommer på vegne av styret med merknad vedrørende omdisponering av deler av friluftsområdet som nå ønskes benyttet til boligformål. Dette gjelder arealene som vender ned mot Solbakkane på oversiden av eksisterende tursti.

Styret mener det er uheldig at eksisterende friområde skal reduseres på grunn av dette og opplyser om at områdene er mye brukt. Området har særpreg og er en blanding av utmark og hei. Styret mener at om man holder seg til opprinnelig plan, og ikke omdisponerer arealene, så vil det være et godt tilskudd til "byområdet".

7.2.2.1 Forslagsstillers kommentar:

Byggeområdene er foreslått justert i forhold til opprinnelig områdeplan for sikre en bedre arealutnyttelse og å gi bedre overganger mot friområder/LNFR-områder. Samlet sett medfører justeringene at planområdet vil få en større andel friluftsområder/LNFR-områder sammenlignet med opprinnelig områdeplan. Tilstrekkelig buffersone mellom ny boligbebyggelse og nabobebyggelse i vest hensyntas iht. krav i kommuneplanen.

7.3 Varsling utvidelse planområde

Ved varling om utvidelse av plangrense kom det inn følgende merknader

7.3.1 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 10.12.2021

Utfra våre arkiver kan vi ikke se at planen vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner. På dette grunnlag har fylkesrådmannen ingen merknader til utvidelsen av plangrensa.

7.3.2 Statsforvalteren i Rogaland, datert 03.12.2021

Saken gjelder varsel om utvidet plangrense på bakgrunn av vurdering av om fordrøyningsareal kan plasseres i dette området. Området skal opprettholdes som grønnstruktur, offentlig friområde.

Statsforvalteren har ingen merknader.

7.3.3 Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, datert 16.12.2021

Plangrensen utvides i sørvest i et område hvor det vurderes å plassere fordrøyningsareal. Det fremgår av varselet at arealet vil bli opprettholdt som grønnstruktur, offentlig friområde.

Fylkesrådmannen ved plan-, miljø- og samfunnsavdelingen har ingen merknader til utvidelsen.

7.3.3.1 Forslagsstillers kommentar:

Fra ovennevnte myndigheter var det ingen merknader og området er tatt med i planen.

8 Vedlegg

- Vedlegg 1.1 Oppstartvarsel, brev og innkomne merknader
- Vedlegg 1.2 Varsel utvidelse planområde og innkomne merknader
- Vedlegg 2. Plankart
- Vedlegg 3. Bestemmelser
- Vedlegg 4 ROS-analyse
- Vedlegg 5 Illustrasjonshefte med sol/skyggediagram
- Vedlegg 6 Støyrapport
- Vedlegg 7. VA Rammeplan rapport
- Vedlegg 8 Arkeologisk rapport
- Vedlegg 9 Skredfarevurdering
- Vedlegg 10 Renovasjonsteknisk plan