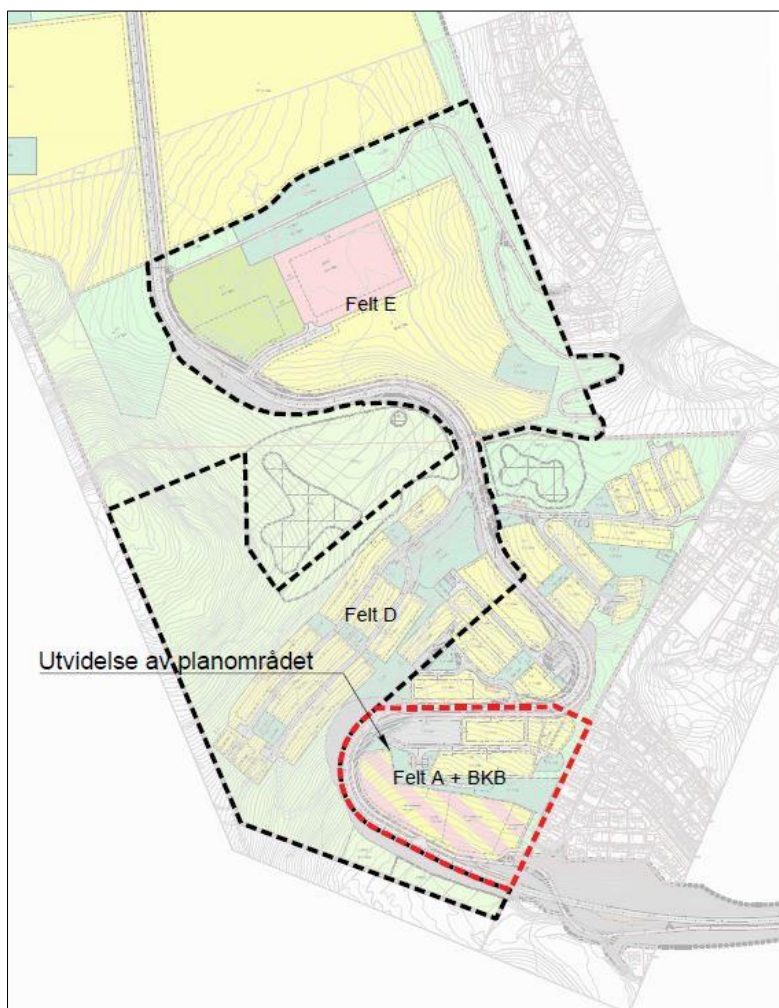


---

**PLANINITIATIV**

---

**Varsel om utvidelse av plangrense  
Detaljregulering felt A, D og E Midtfjell, plan 201901**

**Kunde:** Midtfjell Utbyggingssselskap AS  
**Prosjekt:** Detaljregulering felt A, D og E Midtfjell  
**Prosjektnummer:** 10210727-003  
**Dato** 19.02.2021

## Innholdsfortegnelse

1	Innledning .....	3
2	Formålet med planen (jf. § 1 andre ledd bokstav a).....	3
3	Planområdet og omgivelsene (jf. § 1. andre ledd bokstav 1) .....	3
4	Plansituasjon og føring (jf § 1 andre ledd bokstav g) .....	4
5	Kort presentasjon av prosjektet/planideen .....	5
6	Virkning på omgivelsene (jf. § 1 andre ledd bokstav b og f) .....	6
7	Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (jf. § 1 andre ledd bokstav l).....	8
8	Sentrale temaer i planarbeidet.....	8
9	Konsekvensutredning (jf § 1 andre ledd bokstav l).....	9
10	Planprosessen, samarbeid og medvirkning (jf. § 1 andre ledd bokstav h, j, k). .....	9

## 1 Innledning

Forslagsstiller skal utarbeide planinitiativ jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

Det ble varslet oppstart av planarbeid for Midtfjell felt D og E den 22.05.2019. Formålet med planen var å se på en omdisponering innenfor felt D og E for å optimalisere planen samt detaljregulere felt E. Detaljreguleringen ønskes utvidet slik at den også omfatter felt A og BKB.

## 2 Formålet med planen (jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Detaljregulering felt D og E Midtfjell ble varslet oppstart i 22.05.2019. Formålet med planen var å legge til rette for bolig, barnehage, idrettsformål og LNF.

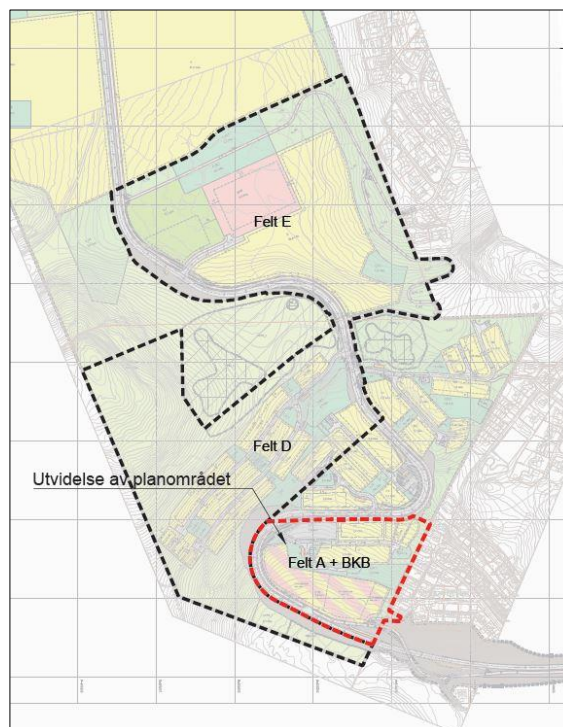
Det er ønskelig å utvide plangrensen til også å omfatte felt A og BKB i gjeldende områdeplan for å omdisponere arealet fra nærbutikk til undervisning, samt videreføre tjenesteyting og boligformål. Det er ønskelig å sikre en sammenhengende plan, det søkes derfor om en utvidelse av pågående detaljplan istedenfor å starte en egen detaljplan. Dette planinitiativet omhandler i hovedsak utvidelsen med felt A og BKB.

## 3 Planområdet og omgivelsene (jf. § 1. andre ledd bokstav 1)

Planavgrensning og lokalisering:

- Beliggenhet: Midtfjell i Gjesdal kommune.
- Avgrensning: Felt A og BKB grenser til eksisterende beitemark og boligbebyggelse i øst.
- Størrelse: Felt A og BKB er på ca. 21,2 dekar (hele arealet som ligger innenfor gang-/og sykkelveien og planavgrensningen). Areal regulert til bebyggelse og anlegg og samferdselsformål er på 19,4 daa.

Illustrasjonen nedenfor viser forslag til utvidelse av planområdet med rødt (tidligere varslet planområdet er markert med sort).



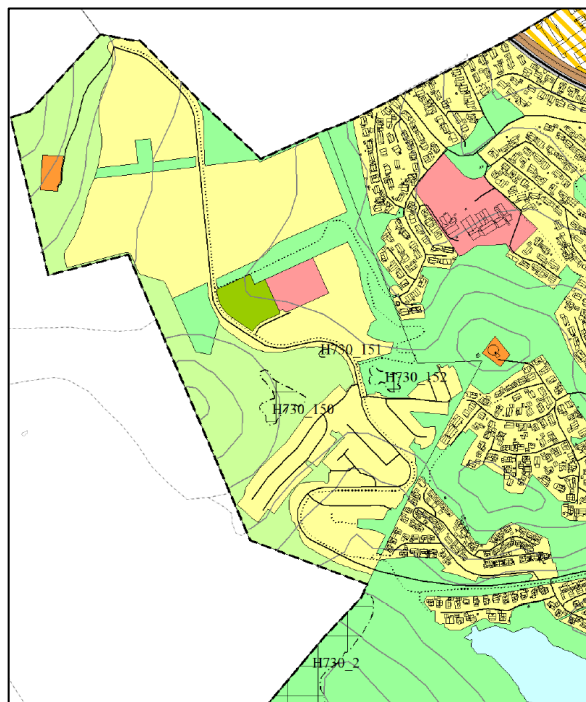
Figur 1 Foreslått utvidelse av planområdet.

Beskrivelse av planområdet:

- Dagens bruk: Det utvidede arealet består av kulturbeite og lynghei og benyttes som beitemark.
- Eiendomsforhold: Felt A og BKB ligger innenfor eiendom med gnr/bnr 6/1134. I grunnboken er Idar Fjermestad oppgitt med hjemmel til eiendomsrett, mens det foreligger en erklæring/avtale fra 2016 hvor Aalgaard Bygg AS har opsjonsavtale.
- Tilstøtende arealbruk: Feltene grenser til eksisterende beitemark samt boligbebyggelse i øst.
- Bebyggelse: Det finnes ingen bebyggelse innenfor planområdet i dag.
- Landskap: Felt A og BKB består av et skrånende terreng som heller fra ca. kote + 161 i nordøst til kote + 134 i sørvest.

#### 4 Plansituasjon og føring (jf § 1 andre ledd bokstav g)

Forhold til kommuneplan for Gjesdal kommune 2018-2030



I kommuneplanen for Gjesdal kommune er området som ønskes at skal inngå i planforslaget avsatt til boligformål.

Kommuneplanen angir en tetthet på 2-3 boliger per dekar i gjennomsnittlig tetthet innenfor boligområder som ligger over 1 000 m fra sentrum.

*Figur 2 Utklipp av kommuneplanen (både gjeldende og ny) som viser eksisterende områdeplan for Midt fjell.*

Gjeldende områdeplan:

I gjeldende plan er det regulert nærbutikk på 1 000 m<sup>2</sup> BRA og inntil 500 m<sup>2</sup> BRA tjenesteyting. I tillegg er det regulert mellom 65 – 88 boliger. Formål regulert til bebyggelse og anlegg og samferdselsformål innenfor felt A/BKB er på ca. 19,4 daa, som gir en boligtetthet på 3,4-4,5 boliger per dekar. I gjeldende områdeplan tillates det inntil 10 630 m<sup>2</sup> BRA for felt A/BKB, dette gir en utnyttelse på 55 %-BRA.

Det er regulert inn en buffer i form av friområde mot eksisterende boliger i øst på minimum 10 meter.

Det er regulert inn en kvartalslek på 1,5 daa og to sandlekeplasser på til sammen 0,5 daa. Det er også regulert 1,5 daa med annet uteoppholdsareal, som i hovedsak har til hensikt å ta opp høydeforskjeller i feltet.

I områdeplanen er det regulert inn byggegrenser som ligger min. 5 meter fra regulert samlevei. Internt i felt A er det regulert byggegrenser som er trukket 2-4 m inn fra den interne adkomstveien.

#### Tilgrensende reguleringsplaner:

Felt A og BKB grenser til gjeldende reguleringsplan Rundaberget del av gnr. 6 bnr. 992, plan 20020011. Reguleringsplanen omfatter eksisterende boligområde som ligger like øst for de to feltene.

## 5 Kort presentasjon av prosjektet/planideen

### Formålet med planen:

Formålet med utvidelsen av planen er å legge til rette for en barne- og ungdomsskole, i tillegg til tjenesteyting og boliger. Barne- og ungdomsskolen dimensjoneres for 120 elever, med tilhørende gymsal og skolegård.

### Adkomst:

De to eksisterende adkomstene til feltene fra samleveien videreføres, med mindre justeringer. Adkomstveien i nord vil i stor grad videreføres som i gjeldende områdeplan. Skolens parkeringsplass og dropp-off sone planlegges i tilknytning til adkomsten i sør.

### Utforming og plassering:

Barne- og ungdomsskolen er tenkt plassert i den sørlige delen av feltet sammen med tilhørende gymsal og skolegård. Boligene er foreslått plassert i den nordlige delen av feltet, tilsvarende som i områdeplanen. Tjenesteyting og parkering er også plassert i den nordlige delen. Bebyggelsen er plassert slik at de følger det skrånende terrenget og tar opp noe av høydeforskjellene med sokkeletasjer. Det vil tilrettelegges for en skolegård på ca. 6 daa i den sørlige delen av feltet. Dette gir 50 m<sup>2</sup> uteareal per elev, som er i tråd med Helsedirektoratets anbefalinger.

Planen vil legge opp til en boligtetthet på mellom 2-3 boliger per dekar, i tråd med kommuneplanen. Nøyaktig tetthet vil bli avklart i planprosessen hvor det gjøres en nærmere studie av hvilken boligtetthet området tåler i forhold til stedstilpasning og boligkvaliteter. 3,0 boliger per dekar tilsvarer 28 boenheter. Bebyggelsen vil i hovedsak være på 2-3 etasjer inkl. sokkeletasje.



Figur 3 Skisse som viser omtrentlig fordeling og plassering av de ulike formålene.

## 6 Virkning på omgivelsene (jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

### Tiltakets virkning, og tilpasning til landskapet og omgivelsene:



Figur 2. Flyfoto av planområdet som i dag består hovedsakelig av beitemark. Den røde sirkelen markerer omtrentlig plassering av felt A og BKB.

Planområdet ligger i Gjesdal kommune, rundt 1,5 km nordvest for Ålgård sentrum. Planområdet består hovedsakelig av kulturbeite, lynghei og myrområder.

Innenfor områdeplanen er det flere kulturminner som er regulert med hensynssone i planen, men det er ingen innenfor felt A og BKB.

Planforslaget vil medføre at beitemark bygges ned. Den planlagte bebyggelsen vil også kreve større terrenginngrep da terrenget skråer bratt i retning nordøst til sørvest. Gjennom planarbeidet vil det søkes å tilpasse bebyggelsen til terrenget i størst mulig grad, og ta opp høydeforskjeller internt i feltene i hovedsak med sokkeletasjer og beplantede skråninger. Det vil også være nødvendig med noen støttemurer.

### Endret arealbruk:

Planforslaget medfører endret arealbruk av feltene, hvor regulert nærbutikk tas bort og erstattes med en barne- og ungdomsskole og tilhørende gymsal. Skolen dimensjoneres for 120 elever og det vil tas utgangspunkt i å legge til rette for 50 m<sup>2</sup> uteareal per elev, som tilsvarer 6 daa. Skolen er i dag lokalisert i midlertidige lokaler på Ålgård og ønsker derfor å etablere et mer permanent tilbud. I planprosessen vil det vurderes om det er behov for kvartalslek, og om denne evt. kan plasseres i tilknytning til skolen.

### Trafikk/mobilitet:

Gjeldende områdeplan:

I gjeldende områdeplan tillates det 65-88 boliger innenfor felt A/BKB. Det legges til grunn en turproduksjon på 5 bilturer per bolig som gir en trafikkmengde på 440 ÅDT. Nærbutikken estimeres å generere en trafikkmengde på 400 ÅDT og tjenesteytingen på 50 ÅDT. Felt A/BKB vil i gjeldende områdeplan generere en samlet trafikkmengde på ca. 890 ÅDT.

Det er regulert kollektivholdeplass i områdeplanen, like sør for felt A/BKB.

Planforslaget:

Planforslaget legger til rette for en boligtetthet på 2-3 boliger per dekar. Det innebærer maks 28 boenheter, som gir ca. 140 ÅDT. Skolen estimeres å generere en trafikkmengde på rundt 270 ÅDT. Tjenesteytingen videreføres i planen og vil produsere en trafikkmengde på 50 ÅDT. Den samlede trafikkmengden generert av planforslaget estimeres å ligge på rundt 460 ÅDT, som innebærer litt under en halvering fra områdeplanen.

### Parkering:

Det vil etableres parkeringsplass i tilknytning til skolen for ansatte og for levering/henting av elevene, samt en dropp-off sone. Det tenkes også etablert parkering i tilknytning til tjenesteytingen. For boligene planlegges det for parkering på egen tomt i tillegg til en felles gjesteparkeringsplass for feltet. Det tas utgangspunkt i gjeldende kommuneplan iht. parkering. For skolen vil det gjøres en egen vurdering av behov for parkering i planprosessen.

### Støy:

Planforslaget estimeres å generere en betydelig lavere trafikkmengde for felt A/BKB sammenlignet med gjeldende områdeplan. Dette skyldes i hovedsak et lavere antall boliger innenfor feltet, samt at nærbutikken utgår. Nesten en halvering av trafikkmengde vil kunne gi noe redusert veitrafikkstøy. Støy vil vurderes nærmere i planprosessen.

### Høyder/utsikt:

Gjeldende plan legger til rette for en høyde på inntil fire etasjer inkl. sokkeletasje, med maks bygningshøyde på 16 meter for felt BKB. For felt A tillates det inntil 3 etasjer med maks byggehøyde på 12 meter. Planforslaget tillater 2-3 etasjer inkl. sokkeletasje for hele feltet. Det vil søkes å plassere bebyggelsen naturlig i terrenget. Skolegården kan benyttes til å ta opp noe av høydeforskjellene i feltet, samtidig som det skapes et spennende og variert terreng i skolegården.

### Buffer mot eksisterende boliger:

Planforslaget vil videreføre friområdet med 10 m bredde som ligger mellom felt A/BKB og eksisterende boliger i øst. Friområdet danner en grønn buffer mellom eksisterende og planlagt bebyggelse. Siden planen legger til rette for etablering av skole og tilhørende skolegård vil feltet få en større luftighet og betydelig større grønne arealer og lekeområder.

## 7 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Det utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett, som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

Planområdet består av morenemateriale og torv.

## 8 Sentrale temaer i planarbeidet

I henhold til plan – og bygningsloven § 4-2 skal det utarbeides planbeskrivelse i forbindelse med planforslaget. Planbeskrivelsen beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Sentrale temaer i planarbeidet vil være:

Planfaglig tema	Forslagsstillers vurdering/kommentar
Offentlig og felles trafikkareal	Det planlegges ingen endringer av hovedveien gjennom Midt fjell, men plassering av adkomst til feltene vil vurderes.
Tilgjengelighet/ universell utforming	Følger teknisk forskrift, TEK 17. Forslagsstiller ser ikke tematikken som problematisk og forventer at den blir løst etter forskriften.
Høyder	Bebyggelsens høyde vil være i tråd med områdeplanen som foreligger.
Barn og unges interesser	Forslagsstiller vurderer at tiltaket vil ha virkninger på barn og unges interesser. Etablering av skole og tilhørende skolegård innenfor feltet vurderes å være positivt for barn og unge. Virkninger for barn og unge utredes som normalt i planarbeidet.
Parkering	Tiltaket fører til et parkeringsbehov som er i henhold til kravene i gjeldende kommuneplan.
Vann og avløp	Eksisterende VA-rammeplan som er utarbeidet for områdeplanen, vil revideres slik at den er tilpasset justeringene av felt A og BKB.
Naturmangfoldloven og kulturminneloven	Tiltaket vil ha konsekvenser for naturmangfold og kulturmiljø/kulturminner. Dette temaet er utredet i eksisterende KU og vil ved en omdisponering ikke medføre ytterligere konsekvenser.
Kulturminner	Det er registrert kulturminner innenfor områdeplanen, men ikke innenfor felt A og BKB.



## 9 Konsekvensutredning (jf § 1 andre ledd bokstav I)

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet.

I kommuneplanen for Gjesdal er området disponert til boligformål. I gjeldende områdeplan for Midtfjell er området disponert til bolig, nærbutikk og tjenesteyting. Det foreligger konsekvensutredning for områdeplanen.

Planlagt tiltak skal etableres innenfor områder som er regulert til utbyggingsformål i gjeldende plan. Gjeldende plan legger til rette for et samlet BRA på 10 630 m<sup>2</sup> BRA som gir en utnyttelse på 55 %-BRA og en boligtetthet på 3,4-4,5 boliger per dekar. I foreløpige skisser for planlagt tiltak er maks utnyttelse for skolen og gymsalen beregnet til 1 800 m<sup>2</sup>. I tillegg er det foreslått 500 m<sup>2</sup> til tjenesteyting. Felt A er på ca. 9,4 daa (inkl. kjørevei). Antall boliger vil ligge innenfor kommuneplanen på 2-3 boliger per dekar, som utgjør 19-28 boliger innenfor felt A. Felt A/BKB vil få inntil ca. 5 500 m<sup>2</sup>-BRA.

Det foreligger konsekvensutredning for områdeplanen. Detaljplan for felt A, D og E legger ikke til rette for en utvidelse av bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>. Justeringen av felt D og E omhandler i hovedsak en omdisponering av formål, for å optimalisere planen. Maks tillat BRA for felt A/BKB vil reduseres fra gjeldende områdeplan. Tiltaket faller dermed ikke inn under § 6 vedlegg I.

Det foreligger KU for områdeplanen og vurderes dermed at det ikke er behov for KU for en omdisponering innenfor feltene BKB/A. Det vurderes at tiltaket ikke får vesentlig konsekvens for miljø eller samfunn, og faller ikke under § 7 eller § 8 i forskriften. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg II.

## 10 Planprosessen, samarbeid og medvirkning (jf. § 1 andre ledd bokstav h, j, k).

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.