
Arkivsak-dok.	20/04210-26
Saksbehandler	Reidun Solli Skjørestad

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	07.10.2021	59/21

Saksframlegg

Førstegangsbehandling av detaljregulering for Midtfjell, delfelt A, D og E - planid 201901

Forslag til vedtak:

Kommunen legger detaljregulering for Midtfjell, felt A, D og E, planid 201901, ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10, jf. kart dat. 09.07.21 og bestemmelser sist revidert 20.09.21

Før planen legges ut skal følgende rekkefølgekrav legges inn i § 5.1:

1. Område o_l, idrettshall, skal opparbeides med ballbinge, skatebane e.l. som må være ferdigstilt før bolig 151 kan tas i bruk innenfor områdeplanen for Midtfjell, planid 201301. En detaljplan for opparbeidelse av området skal godkjennes av kommunen før arbeidene påbegynnes.

2. Støyskjerming av eksisterende bebyggelse skal være ferdigstilt senest når første bolig innenfor planområdet blir tatt i bruk.

Planbeskrivelsen justeres og tilpasses til rekkefølgekravene. Kommunedirektøren kan også gjøre andre mindre justeringer/rettinger av plandokumentene før detaljplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken:

Et forslag til detaljregulering for Midtfjell, delfelt D og E ble framlagt for formannskapet til møte den 02.04.20. Saken ble trukket etter ønske fra utbygger. Saken med vedlegg ligger her: https://innsyn.onacos.no/gjesdal/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020008584&

Etter at reguleringsplanen ble trukket ble det holdt en del møter med rådmannen/ administrasjonen bl.a. for å avklare rekkefølgekrav.

Planområdet er utvidet to ganger og det omfatter nå også A-området med skole og adkomstveien.

Sweco Norge AS har i samarbeid med ArkVest fremmet forslag til detaljregulering for Midtfjell, felt A, D og E pva. Midtfjell Utbyggingsselskap AS.

Reguleringsplanen framlegges for formannskapet til 1. gangsbehandling der hensikten er å avklare om det innsendte planforslaget skal utlegges til offentlig ettersyn, ev. med revisjoner.

Saksopplysninger

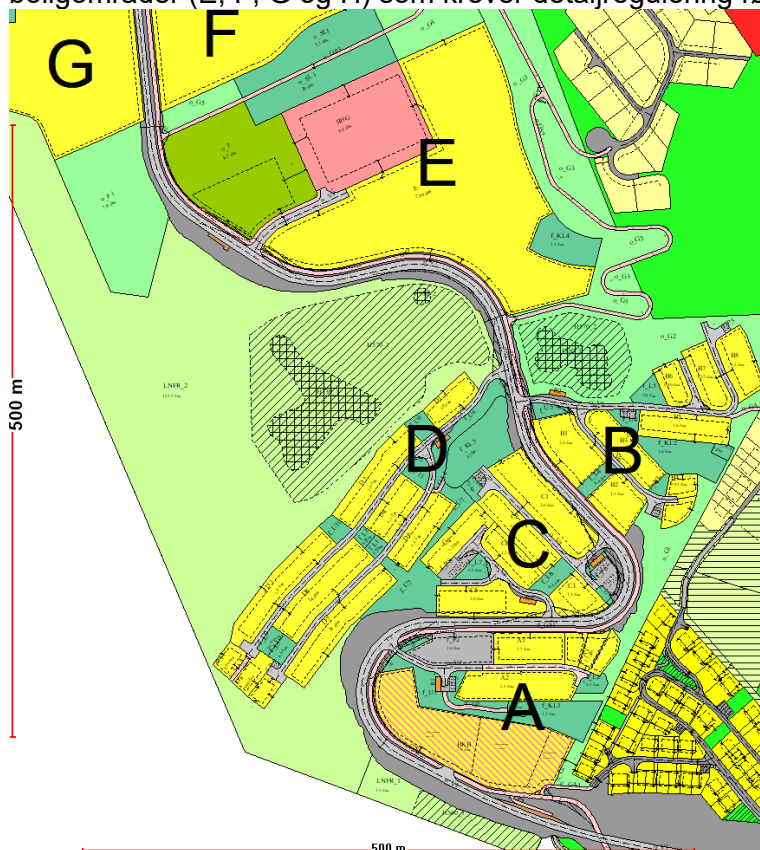
Midtfjell-området ligger på vestsiden av Ålgård sentrum med adkomst fra Sandvikveien. Området ble tilrettelagt for boligbygging etter utvidelse av Gjesdal kommunes grense inn i Time kommune. Det ble deretter lagt inn boligformål i kommuneplanen. Reguleringsplanen for Midtfjell, planid 201301, ble vedtatt første gang i 2015 (planen ble opphevd av Statsforvalteren ved klagebehandling og vedtatt på nytt i 2018).

Sweco Norge AS har i samarbeid med ArkVest, fremmet forslag til detaljregulering for felt A, D og E og deler av veiarealet i områdeplanen for Midtfjell. Arealene reguleres til bolig, skole, barnehage og idrettsformål med tilhørende anlegg.

Planforslaget innebærer delvis omdisponering i forhold til den gjeldende områdeplanen. Som bakgrunn for omdisponeringen beskrives det at den gjeldende planen ikke er økonomisk bærekraftig.

Litt opplysninger om **områdeplanen for Midtfjell**, planid 201301, vedtatt første gang i 2015:

- Områdeplanen for Midtfjell har en kombinasjon av detaljregulering (felt A, B, C og D) og fire boligområder (E, F, G og H) som krever detaljregulering før byggesøknad.



Utsnitt av områdeplanen for Midtfjell, planid 201301, med tilgrensende planer.

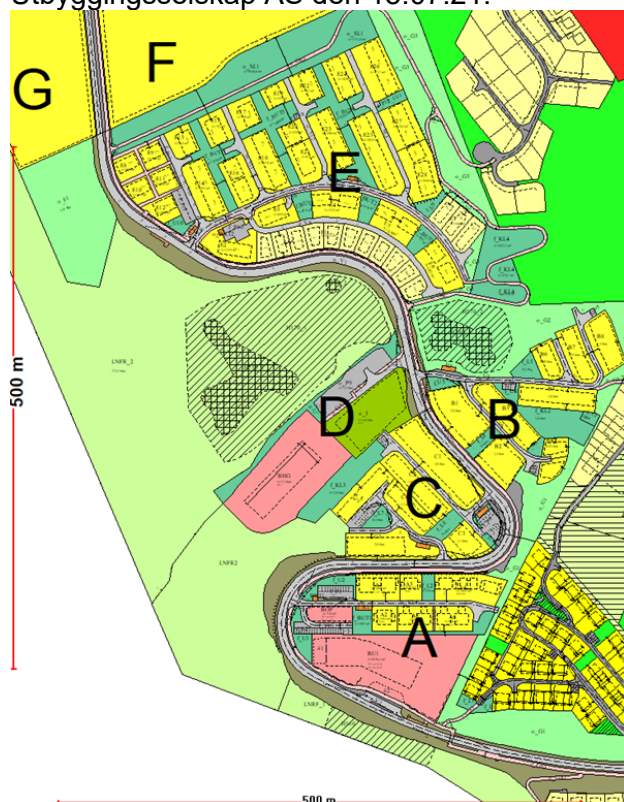
- Planen legger til rette for 581 – 905 nye boenheter, i tillegg til barnehage, idrettsanlegg, nærbutikk og annen tjenesteyting.
- Planområdet har en størrelse på ca. 500 daa.

- Planen grenser mot Time kommune i vest og Sandnes kommune i nord (Rossåsen).
- Adkomsten til området går fra sentrum på Ålgård via Sandvikveien. Det er regulert bussveiforbindelse videre inn i Sandnes kommune i nord.

Reguleringsplanen for Midtfjell med tilhørende bestemmelser, ligger som vedlegg til denne saken.

Planforslaget, detaljregulering for Midtfjell, felt A, D og E, planid 201901:

Forslaget til detaljregulering for Midtfjell, delfelt A, D og E ble mottatt fra Sweco pva. Midtfjell Utbyggingsselskap AS den 15.07.21.



Utsnitt av forslaget til detaljplan for felt A, D og E, med områdeplanen og tilgrensende planer.

Planområdet har en størrelse på ca. 170 daa.

Planforslaget legger til rette for:

Felt A

Undervisning (skole) med plass til maks 120 elever, tjenesteyting og boligformål. Det legges til rette for 28 boenheter fordelt på firemannsboliger og rekkehus

Felt D

Barnehage, idrettsformål og kvartalslekeplass.

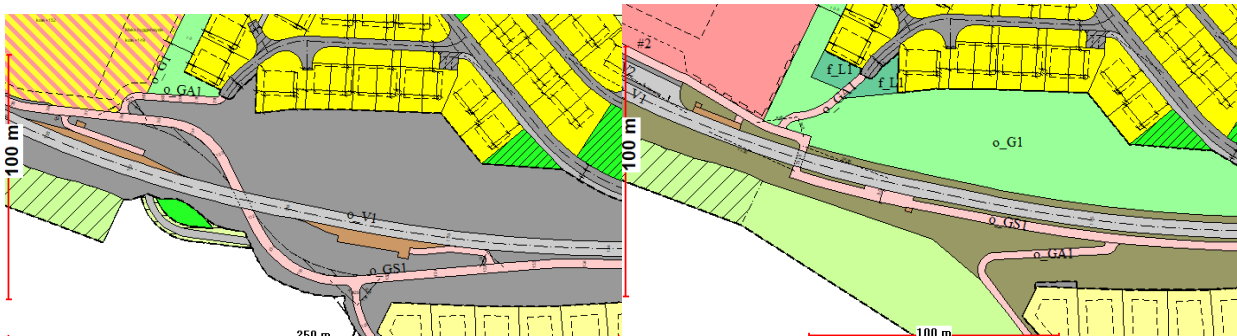
Felt E

Boligformål med maks 175 boenheter. Det er mulighet for eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og leiligheter.

Det innsendte plankartet ligger som vedlegg til saken.

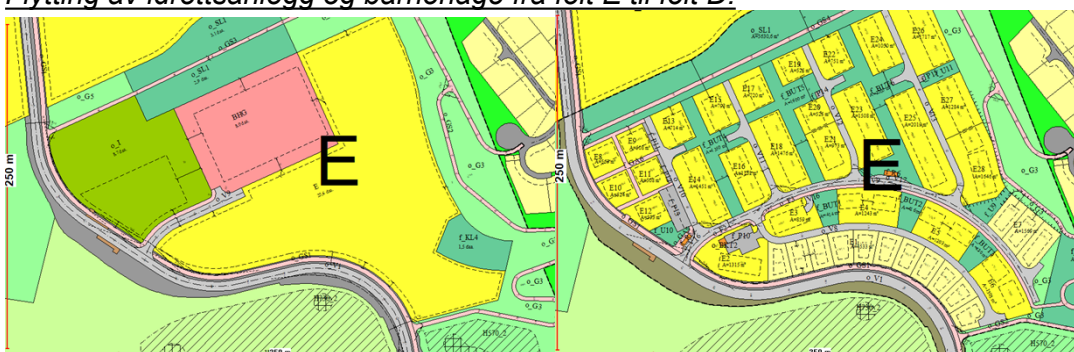
Beskrivelse av endringene fra områdeplanen til detaljplanen:

Endring fra planskilt kryssing til kryssing i plan:

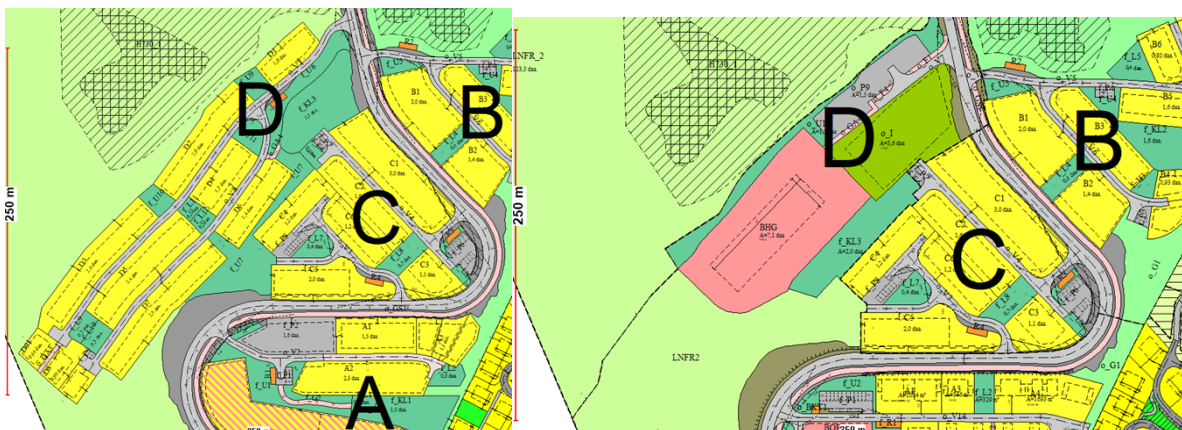


I den områdeplanen på kartet til venstre, er det regulert undergang under adkomstveien. Kryssing i plan i nytt planforslag til høyre. Store deler av området vist som grått, annen veggrunn, er samtidig endret til grønnstruktur. (Tegnereglene er endret etter at områdeplanen ble vedtatt og dette er bakgrunnen for at deler av det grå arealet er brunt).

Flytting av idrettsanlegg og barnehage fra felt E til felt D.

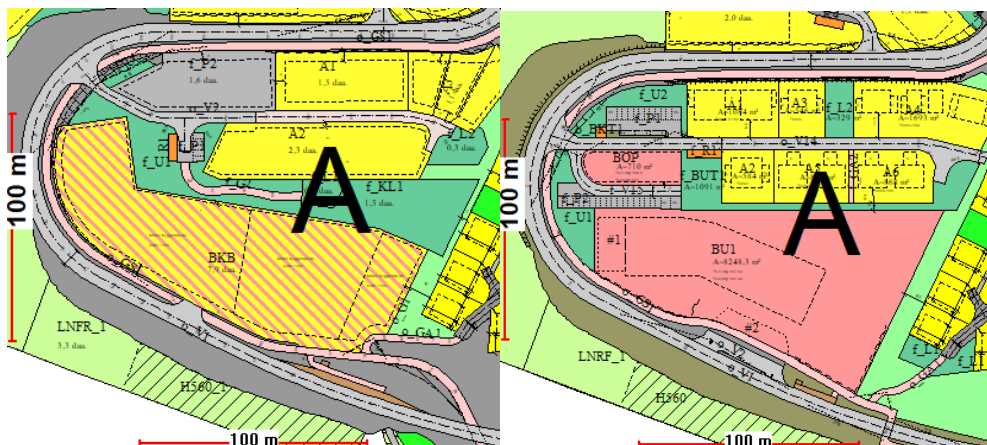


I områdeplanen til venstre, vises idrettsanlegg og barnehage i tilknytning til felt E. I ny plan, til høyre, bygges det kun boliger i felt E.



I områdeplanen til venstre, er det boliger i felt D. I detaljplanen er deler av området tilbakeført til LNF-formål. I det resterende området er det barnehagen og idrettsanlegg (som er flyttet fra felt E).

Innregulering av skole i felt A



I områdeplanen til venstre, er det regulert inn nærbutikk/tjenesteyting og leilighetsbygg med 40-50 boenheter i BKB i felt A. I detaljplanen er det skole (BU1) og tjenesteyting (BOP). Gatetun i boligbebyggelsen endres til vei åpen for biltrafikk.

Endringene er nøyere beskrevet og begrunnet i den vedlagte planbeskrivelsen fra s16.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Planbeskrivelse datert 09.07.21
- Plankart datert 09.07.21
- Reguleringsbestemmelser sist revidert 20.09.21
- Illustrasjonshefte felt A, dat. 12.06.21
- Illustrasjonsplan og snitt felt D, datert 19.12.19
- Illustrasjonshefte felt E, dat. 13.03.20
- VA-rammeplan datert 26.05.21
- ROS-analyse datert 09.07.21
- Støyvurdering datert 10.06.21
- Massedisponeringsplan dat. 09.07.21
- Oppsummering av merknader med kommunedirektørens kommentarer
- Illustrasjon av plankart med områdeplan i bakgrunnen

Hensikt med reguleringen:

Formålet med detaljplanen er å legge til rette for en omdisponering av områdeplanen for Midtfjell, felt A, D og E. Samtidig blir felt A tilrettelagt for bygging av skole og felt E detaljreguleres og klargjøres for anleggsarbeider og byggesøknad. Det vises til en mer omfattende beskrivelse av hensikten med planen på s. 6 i den vedlagte planbeskrivelsen.

Eiendomsforhold:

Hjemmelshavere innenfor planområdet er:

Gnr. 6, bnr. 1134, Idar Fjermestad

Gnr. 6, bnr. 1135, Linda K. Fjermestad Lunde

Gnr. 6, bnr. 992, Vidgård AS (gjelder lekeareal i ved Bjørnahiet/den eksisterende bebyggelsen)

Gnr. 6, bnr. 515, 517 og 992, Gjesdal kommune (område til adkomstvei m.fl.)

Midtfjell utbyggingsselskap AS har avtale med grunneierne om utbygging av Midtfjellområdet.

Forholdet til overordnede/tilgrensende planer:

Både kommuneplanen og områdeplanen for Midtfjell tilrettelegger for bygging av boliger m.m. i området og kommuneplanen er lik områdeplanen mht. arealformål. Detaljplanen for felt A, D og E legger imidlertid opp til en flytting/endring av idrettsplassen og barnehagen og tilrettelegging for skole i felt A. Dette innebærer en endring i forhold til de gjeldende overordnede planene.

Detaljplanen for felt A, D og E, grenser til følgende reguleringsplaner:

Opstad, del 3, planid 19820005, i nordøst.

Rundeberget, del av gnr. 6, bnr. 992, planid 20020011, i sørøst

Del av området G7, gnr. 6, bnr. 518, Ålgård-Figgjo ved Fjermestadvatnet (Raudvika)

Planoppstart og innkomne merknader:

Sweco har varslet oppstart av planarbeidet i tre omganger. Detaljregulering for felt D og E ble varslet til berørte parter i brev av 22.05.19 og oppstart av planarbeid ble samtidig kunngjort i Stavanger Aftenblad. Planoppstart ble også varslet på Gjesdal kommunes hjemmeside. Utvidelsen av planen til også å skulle omfatte felt A, ble varslet til berørte parter 26.02.21. Utvidelsen av planen til også å skulle omfatte adkomstveien, ble varslet 03.06.21.

Sweco har mottatt innspill fra Statens vegvesen, Fylkesmannen i Rogaland/Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen og seksjon for kulturarv, Lyse Elnett AS, Rogaland brann- og redning IKS, IVAR IKS, Ånundlia vellag, Sigmund Nilssen, Bjørnahiet 13 og Sigmund Nilssen med 18 underskrifter.

Hovedtrekkene i innspillene er referert i eget vedlegg med kommentarer fra både Sweco og kommunedirektøren. Brevene følger saken som trykte vedlegg.

Andre aktuelle saker i området:

Det pågår ikke annet reguleringsarbeid eller byggesaker i området som har betydning for planarbeidet. Administrasjonen har imidlertid nylig godkjent en reguleringsendring av områdeplanen Midtfjell i form av tilrettelegging for tilleggsareal til Raudvigveien 25.

Utbyggingsavtale:

Administrasjonen er i dialog med Midtfjell Utbyggingssselskap AS om utbyggingsavtale for området. Det forventes at kommunen bl.a. vil bidra økonomisk ved oppføring av høydebassenget til Midtfjell. Et forslag til utbyggingsavtale vil bli framlagt for formannskapet i et møte senere i høst.

Vurdering

Denne saken gjelder avklaring av om forslaget til detaljregulering for felt A, D og E skal utlegges til offentlig ettersyn slik den nå foreligger, ev. om det skal gjøres endringer. De vesentligste avvikene mellom områdeplanen og detaljplanen gjelder flytting av barnehage og idrettsanlegg, innregulering av skole og endring fra undergang til kryssing i plan. I tillegg ønsker utbygger å endre mange rekkefølgekrav.

Det foreligger mange vedlegg til detaljplanen. Det vises spesielt til planbeskrivelsen som inneholder mange kart, illustrasjonsskisser og beskrivelser. Fra kap. 6, s. 16, i planbeskrivelsen, beskrives endringene i forhold til områdeplanen, planforslaget og virkninger av planforslaget, og den gir en god og omfattende beskrivelse av mange av forholdene i reguleringsplanen.

Det er vært holdt mange møter mellom utbygger (Midtfjell Utbyggingssselskap AS), forslagsstiller (Sweco Norge AS), arkitekt (ArkVest) og kommunen i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget. Planarbeidet har gått over lang tid.

Kommunedirektøren må innrømme at det er svært krevende å holde oversikt over alle detaljene i planen og å sikre at alle konsekvenser er tilfredsstillende vurdert. Det er spesielt krevende å kvalitetssikre at kapasitet på vann, avløp og overvann blir tilfredsstillende mot tilstøtende/nedenforliggende områder. Når det gjelder rekkefølgekravene er det vanskelig å legge inn konsekvensen av alternative utbyggingsrekkefølger og sikre at det ikke oppstår utilsiktede krav eller å være sikker på at det ikke er krav som er uteglemt. Når det gjelder kravene til lekeareal mv. må vi ta hensyn til både Regionalplan for søre Ryfylke, kommuneplanen og områdeplanen.

I sakvurderingene under vil kommunedirektøren konsentrere seg om de vesentligste opplysningene om detaljplanen og de viktigste problemstillingene i tilknytning til det innsendte forslaget. Det er ikke mulig å beskrive og kommentere alle detaljer.

Innkomne merknader med vurderinger

Forslagsstiller og kommunedirektøren har referert og kommentert innspillene til planoppstartene i et eget notat som ligger vedlagt denne saken. Kommunedirektøren mener at merknadene fra offentlige myndigheter i hovedsak er imøtekommet og innarbeidet i planforslaget.

Gjesdal bondelag har i innspill til den første planoppstarten, bedt om at planen ikke godkjennes. De mener bl.a. første byggetrinn må starte nærmest eksisterende bebyggelse.

Sigmund Nilssen, Bjørnahiet 13, er en av de nærmeste naboene til skolebygningen. Han protesterer mot omreguleringen til skole. Nilssen har også levert et brev med 18 underskrifter der de bl.a. etterlyser konsekvensutredning for utbyggingen av Midtfjell. De mener også at skoleutbyggingen vil medføre signifikante endringer i trafikkmønsteret.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er riktig av kommunen å styre rekkefølgen området bygges ut. Det er imidlertid uheldig dersom f.eks. felt A og E blir bygd ut først og at resten av området blir liggende delvis opparbeidet i mange år framover.

Planendringen til skole utløser ikke krav til egen konsekvensutredning. Kommunedirektøren har imidlertid forståelse for at naboene kan mislike det å få en ny skole i nærområdet. Samtidig minnes det om at områdeplanen legger til rette for nærbutikk på inntil 1000 m² handel, tjenesteyting og inntil 40 – 50 boenheter, totalt 4300 m² bebygd areal. Det tillates bebyggelse i fire etasjer med maks bygningshøyde 16 m. Bygget kan oppføres inntil 12 m fra Bjørnahiet 11 og 13 (men med noe lavere høyde enn 16 m mot Bjørnahiet). Skolen er planlagt i to etasjer med en byggeavstand på ca. 45 m. Kommunedirektøren vil tro at skolen blir til mindre ulempe i form av trafikk m.m. enn utbyggingen områdeplanen legger til rette for.

Det vises ellers til merknadsoversikt med kommentarer i eget vedlegg.

Byggeplanene for felt A, D og E med vurderinger:

Felt A. Det er regulert tjenesteyting, undervisning (skole) og boligbebyggelse og foreslått etablering av skole i den sørlige delen av delfeltet. Planen tilrettelegger for at bygget kan etableres i to etasjer. Det kan oppføres et skolebygg med størrelse på 3000 m² (bruksareal), ballbinge og sykkelparkering.

Det er foreslått etablering av 500 m² tjenesteyting i BOP med funksjoner som fysioterapeut eller tilsvarende.

Den øvre delen av A-feltet er regulert til boligbebyggelse med tilhørende funksjoner. Det legges til rette for 22-28 boenheter i form av leiligheter eller rekkehus. Adkomstveien er endret fra gatetun til «normal» bilbruk og snuhammeren vil nå komme kun 3 m fra tomta fra eksisterende boligbebyggelse i øst.

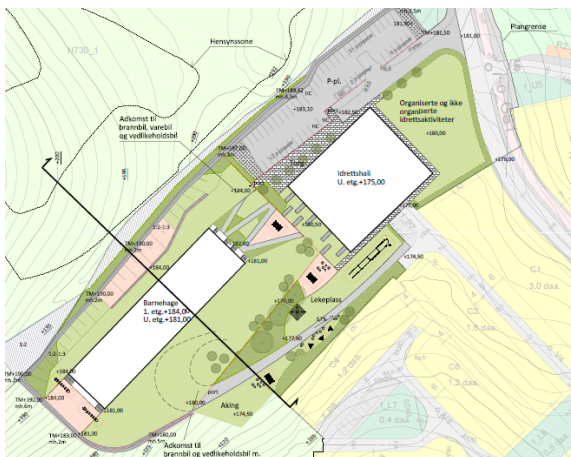


Illustrasjonsplan felt A

Vedlagt saken ligger det et illustrasjonshfte som viser løsningene planen åpner for og dette er beskrevet nøyere på s 26 i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren ser at bygging av skole i dette området er i strid med overordnede planer, og det er kanskje ikke ideelt å plassere en skole i såpass lang avstand fra sentrum på Ålgård, spesielt ikke en skole som skal ta imot elever fra hele Ålgård/utenfor Ålgård. Vi plasserer også skolen ved inngangen til et felt der det forventes å bli anleggsarbeider i mange år framover, noe som er uheldig trafiksikkerhet- og støyemessig. Det har imidlertid vist seg å være vanskelig å finne ideell plassering av en ny skole med ønsket bruk, og dette området er solrikt på dagtid og ligger nær flotte friluftsområder. Kommunedirektøren er derfor positiv til løsningen.

Felt D. Hovedformålet innenfor felt D er barnehage, idrettsanlegg og kvartalslek. I tilknytning til barnehagen og idrettsanlegget er det regulert en felles parkeringsplass. Det er satt av et areal på 7,1 daa til barnehage, og det åpnes for bygging av barnehage med maksimalt tillatt bruksareal 2500 m² i to etasjer (gesimshøyde 8 m målt fra topp gulv i sokkel). Arealet/tomta til idrettsformål er på 3,6 daa, og det åpnes for bygging av idrettshall med maksimalt tillatt bebygd areal, BYA 1700 m² med høyde opp til 14 m fra topp gulv i sokkel. Lekeplassen, f_KL3, vil tilhøre de tilgrensende områdene i sør og øst, men denne kan også benyttes av barnehagen.



Illustrasjonstegning, felt D

Hele illustrasjonstegningen, med snitt, er vedlagt saken. Løsningen beskrives nærmere på s. 27 i planbeskrivelsen.

Forslagsstiller har flyttet barnehagen og idrettsanlegget fra et relativt flatt og sentralt område ved områdeplanens felt E, til et brattere område som ligger litt lengre sør og med mindre kveldssol. Dette bl.a. for å bruke et område med mer kveldssol til boliger. Kommunedirektøren ser at det vil bli mer utfordrende å anlegge barnehage i felt D enn i felt E pga. det bratte terrenget. Forslagsstiller mener imidlertid at dette skal la seg løse, jf. vedlagte snitt og illustrasjonsplan felt D. Området har relativt godt med sol på dagtid, også på vinteren (se ev. sol- og skyggevisning i planbeskrivelsen side 35 og 36). Kommunedirektøren er etter en helhetsvurdering, positiv til løsningen.

Felt E. Planforslaget legger til rette for 150-175 boenheter fordelt på mange delfelt. Ved maks utbygging legges det til rette for 14 eneboliger, 92 rekkehus og tomannsboliger og 71 leiligheter. Bebyggelsen er i hovedsak planlagt i 2 etasjer, mens blokkene innenfor felt E2 og E3 tillates med 3 etasjer. Deler av bebyggelsen er foreslått med sokkeletasje for å ta opp høydeforskjellen i terrenget.



Illustrasjonsplan felt E

Vedlagt saken ligger et illustrasjonsheftet som også viser stier/snarveier og sol-/skyggeillustrasjoner og snitt. På s. 28 i planbeskrivelsen ligger det utfyllende opplysninger.

Kommunedirektøren har ikke motforestillinger mot løsningene i felt E. Det kunne kanskje ha vært flere områder med gatetun der barna i større grad kan benytte veiene som lekeareal på en trygg måte.

Utbyggingsløsningene for feltet er nøyere beskrevet i det vedlagte plankartet, bestemmelsene, illustrasjonsplaner og fra s. 24 i planbeskrivelsen.

Lekeplasser

Detaljplanen tar utgangspunkt i den gjeldende områdeplanen når det gjelder kravet til lekeareal, men med såpass mange og vesentlige endringer er det vanskelig å sammenlikne kravene direkte.

Kvartalslekeplassen i felt A, utgår på bakgrunn av at boligene i BKB utgår. Dvs. at de litt større barna i boligene i felt A, må benytte skolens lekeareal, f_KL2 i felt B i nord eller f_KL3 i felt D (på motsatt side av hovedveien). Det anlegges sandlekeplass f_L2 sentralt i området.

Kvartalslekeplassen i felt D, f_KL3, flyttes, slik at den blir liggende mellom de regulerte boligene i felt C og barnehagen. Lekeplassen kan dermed tilrettelegges og benyttes av både barnehagebarn og de som bor i felt C.

I tilknytning til felt E er det planlagt et sentralt, offentlig lekefelt i nord, o_SL1, og en felles kvartalslekeplass, f_KL4, i øst. Det er lagt opp til å anlegge en rekke sandlekeplasser innenfor felles uteoppholdsareal, f_BUT, som binder boligfeltene sammen. Intensjonen i områdeplanen med å sikre gode forbindelser gjennom feltet mot sentralt lekefelt i nord, er videreført. På denne måten blir det snarveier gjennom bebyggelsen (se også illustrasjonsplanen).

Kommunedirektøren mener at det er valgt gode løsninger med interne grøntområder i felt E, der sandlekeplassene plasseres i bilfritt område og der øvrige lekeplasser ligger i tilknytning til gang- og sykkelveier. I forhold til kravene i kommunens retningslinjer for regulering av grønnstruktur, blir det noe lang avstand fra kvartalslekeplass f_KL4 til boligene lengst borte. Disse boligene ligger imidlertid nær opp til det sentrale lekefeltet, o_SL1. Ut fra dette mener kommunedirektøren at den totale løsningen er god.

I områdeplanen var det lagt opp til at det skulle etableres sentralt lekefeltet innenfor, o_SL1 i sammenheng med de tilgrensende grønnstruktururområdene. Dette området lå også i direkte tilknytning til barnehagen og idrettsanlegget. Lekefeltet skulle ifølge § 2.5.3 i bestemmelsene i områdeplanen, tilrettelegges for større barn og unge med mulighet for lek og idrett, som f.eks. volleyball, terrengsykkel, skatebane, rulleskøytebane eller liknende.

I detaljplanen er det lagt opp til at det sentrale lekefeltet skal ha et naturlig uttrykk og tilrettelegges for mennesker i alle aldre, og spesielt i aldersgruppen 10 år og oppover. Bekken skal beholdes som er element i lekeområdet, og det skal etableres benker, gapahuk/grillhytte eller tilsvarende og flere trær.

Endringene avviker fra forutsetningene i områdeplanen, men de er gjort i dialog med administrasjonen. Kommunedirektøren mener at løsningen som ligger i planforslaget, i større grad gjør det mulig å opprettholde bekken og naturmangfoldet gjennom området, samtidig som området tilrettelegges for en mer kreativ lek og samlingsplass for hele familien. I området avsatt til idrettsanlegg, o_I, kan det tilrettelegges for volleyballbane, ballbinge, skatebane, rulleskøytebane eller liknende, med eller uten hall.

Det som gjør kommunedirektøren mest betenkt når det gjelder denne løsningen er at det

kanskje burde ha vært en ballbinge i tilknytning til felt E/F slik det var tenkt i områdeplanen. Dersom det kun anlegges ballbinge innenfor området til idrettsanlegget, i felt D, må barna krysse hovedveien og går opptil 300 m med en del meter høydeforskjell, for å komme til dette lekearealet.

Kravet til kvartalslekeplass utløses ved 25 boliger. Kommunedirektøren mener at det er forsvarlig ikke å kreve kvartalslekeplass i felt A, selv om det kan oppføres opp til 28 boliger. Dette pga. at området vil grense til en skole og fordi det kommer andre kvartalslekeplasser 170 – 200 m borte (målt i luftlinje, kravet til maks gangavstand er 150 m).

Grønnstruktur

I områdeplanen lå det sentrale lekefeltet, o_SL1, i sammenheng med de tilgrensende grønnstruktururområdene og i direkte tilknytning til barnehage og idrettsanlegg. Det var lagt opp til at barnehagen og idrettshallen skulle ligge 50 m fra det tilgrensende boligfeltet i nord (felt F). Til sammen ville dette arealet utgjøre en bred, sammenhengende grøntkorridor fra eksisterende bebyggelse i øst (Djupedalen mot Berland skole) og over til LNF-området i vest.

I planforslaget er det lagt opp til grøntkorridor med 40 m bredde i øst som reduseres til 26 m i vest (32 m fra byggeområdet i felt F i nord, til bebyggelsen i felt E).

Kommunedirektøren finner det noe uheldig at bredden på grøntkorridoren vesentlig smalere enn kravet på 40 m som framgår i pkt. C i retningslinjene til kommuneplanen.

Kommunedirektøren er imidlertid usikker på om det er riktig å kreve endring av reguleringsplanen. Det er lagt inn byggegrensler som tilsier at boligene i felt E må holde noe avstand til grønnstrukturuområdet. Videre kan den regulerte bredden uten bebyggelse utvides noe ved regulering av felt F, slik at korridoren kanskje kan få noe større bredde når begge områdene er utbygd.

Renovasjon

I felt A er det avsatt plass til renovasjon sentralt ved inngangen til boligdelen. Skolen vil ha renovasjon på eget område.

I felt D kan felles renovasjon plasseres på parkeringsplassen til barnehagen og idrettshallen.

I felt E er det lagt opp til to felles nedgravde avfallskonteinere. For enkelte av beboerne blir avstanden til disse felles avfallskontaineren noe lengre enn de ønskede maks 100 m.

Kommunedirektøren har ikke kommentarer til renovasjonsløsningen. Konteinerne er i felt E er plassert med noe lang avstand fra enkelte boliger, men i tilknytning til uteoppholdsarealer med sti helt fram og langs kjøreveien ut av feltet. Ut fra dette vil ikke kommunedirektøren kreve flere oppsamlingssteder.

Veier og gang- og sykkelveier

Detaljplanen følger opp hovedføringene i områdeplanen med den gjennomgående samleveien og langsgående gang- og sykkelvei. Avkjørslene til felt A, D og E, opprettholdes omtrent som i områdeplanen.

I områdeplanen er det imidlertid lagt opp til å etablere en undergang ved starten av boligfeltet. Det vises bl.a. til at løsningen med undergang medfører mye opp og ned for myke trafikanter, bratte veier og større arealinngrep. I detaljplanen er undergangen tatt ut og erstattet med kryssing i plan. (Løsningen og fordeler/ulempene er nøyere beskrevet i planbeskrivelsen pkt. 6.1 fra s. 17).

I den søndre delen av felt A legges det til rette for på- og avstigning for elever.

Innenfor felt E er det flere adkomstveier som forgreiner seg i feltet og betjener boligene. Hovedadkomsten i midten av feltet har en bredde på 5,5 m med fortau på sørsiden. Det er regulert gang- og sykkelvei rundt hele feltet. I den nordvestre delen av feltet er det planlagt gatetun med felles parkeringsplasser.

Kommunedirektøren er noe usikker på om det er tilrådelig å legge opp til at Sandvikveien krysses i plan ved inngangen til feltet. Dette er en gang- og sykkelforbindelse til det nye boligfeltet som også vil bli benyttet av beboere i Raudvika og det tilgrensende boligfeltet m.fl. Det er beregnet at Sandvikveien vil få opp mot 5000 i ÅDT når Midtfjell er ferdig utbygd (og hastighet 40 km/t?). Kommunedirektøren har ingen klare regler som sier at det må kreves undergang, og det kom ikke motforestillinger mot kryssing i plan ved varsel om planoppstart. Det anbefales derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn slik det foreligger. Vi må imidlertid sikre at løsningen ikke blir trafikkfarlig og at ikke kommunen må anlegge undergang på et senere tidspunkt.

Kommunedirektøren ser en mulig konflikt/fare i forbindelse med syklende som kommer ned bakken på vei til skole/jobb samtidig som elever skal til skolen i A-feltet. Det er uheldig at adkomst til skole skjer via en gjennomgående gang- og sykkelvei (på samme måte som ved nye Figgjo skole). Vi har imidlertid ikke forslag til en annen/bedre løsning. Det må kanskje anlegges sluse e.l. dersom løsningen viser seg å føre til farlige/uheldige situasjoner.

Parkering

I reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.3 foreslås det at frittliggende eneboliger og rekkehus skal ha 1 bilparkeringsplass per boenhet og 1 gjesteparkeringsplass pr. boenhet, med unntak av felt E10–E12 og leilighetene som skal ha maks 1 bilparkeringsplass pr. boenhet og 0,2 gjesteparkeringsplasser.

I områdeplanen er kravet til parkeringsplasser avhengig av boenhetens størrelse, fra 1-2 parkeringsplasser pr. boenhet. I kommuneplanen er det for boligområdene på Ålgård (med unntak av sentrum) krav om 1,5 parkeringsplass for bil pr. boenhet over 80 m² og 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet når det blir tre boenheter eller flere.

For skolen, tjenesteyting legges det til rette for parkering på den viste parkeringsplassen og i underetasjen til bygget (i BOP). Barnehagen og idrettsanlegget får parkering på den innregulerte parkeringsplassen.

Det er stilt krav til 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i tråd med kommuneplanens krav, og 0,5 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² tjenesteyting, idrettshall og barnehage. Innenfor undervisning/skolen skal det etableres 70 sykkelparkeringsplasser.

Når det oppføres rekkehus med carport/garasje mener kommunedirektøren at det er fornuftig og riktig at det blir to parkeringsplasser pr. boenhet når den ene av disse kan bli under tak. Det er krav om 1,5 som rundes opp til 2, og det vil uansett bli en ekstra parkeringsplass i forbindelse med innkjøring i garasje/carport. Kommunedirektøren har ikke motforestillinger til bestemmelsene slik de ligger i planforslaget.

VA-rammeplan

Det er utarbeidet rapport av 26.05.20 som vurderer vann, avløp og overvannshåndtering for felt A, D og E. Bestemmelsene til områdeplanen og rapporten danner grunnlaget for bestemmelsenes pkt. 2.8 og forslaget til rekkefølgekrav, pkt. 5.1, i detaljplanen.

Det stilles en mengde krav og der mange av disse er overført fra områdeplanen.

Kommunedirektøren må innrømme at det er vanskelig å ha full kontroll på om det kreves riktige tiltak innenfor vann, avløp og overvannshåndtering, og på riktig tidspunkt. Bestemmelsene i

detaljplanen er i hovedsak hentet fra områdeplanen, og det forventes at bestemmelsene er tilfredsstillende kvalitetssikret i den prosessen. Det skal for øvrig utarbeides mer detaljerte planer før utbygging for å ivareta vannforsyning, avløp, forurensning og overvann/flom på en tilfredsstillende måte. Samtidig viser erfaring at dette er svært viktige krav i en reguleringsplan med denne størrelsen, og i E-området er det spesielt viktig med riktige tiltak for å møte styrtregn med avrenning mot Opstad.

Kommunedirektøren vil i forbindelse med høringen be NVE om hjelp til å kvalitetssikre dokumentene for i størst mulig grad å redusere risikoen for flomskader i områdene nedenfor E-feltet. Vi må også se næyere på om kapasiteten for det eksisterende avløpsanlegget er tilfredsstillende når mange nye bygg kommer opp.

Rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Det er en mengde rekkefølgekrav i områdeplanen, jf. reguleringsbestemmelsenes § 8. En del av rekkefølgekravene er videreført til pkt. 5 i bestemmelsene til detaljplanen for felt A, D og E, enkelte er omskrevet og enkelte er ikke videreført.

Selv om denne saken kun gjelder detaljplanen for felt D og E som utgjør deler av områdeplanen, er rekkefølgekravene svært viktige i denne behandlingen. Kravene i detaljplanen vil danne grunnlaget for en nødvendig endring av bestemmelsene i områdeplanen (en del av kravene i detaljplanen, må være sammenfallende med områdeplanens krav).

Rekkefølgekravene sier imidlertid ikke noe om *hvem* som skal betale for tiltakene. De sier bare *når* kravene skal være gjennomført (f.eks. ved bolig nr. 200). Dersom rekkefølgekravene ikke er gjennomført må utbyggingen stanses (eller det må gis dispensasjon og forlenget frist).

Rekkefølgekravene danner også noe av grunnlaget for utbyggingsavtalen som sier noe om partenes rettigheter og plikter ved gjennomføring av utbyggingen. Et forslag til utbyggingsavtale vil bli framlagt for formannskapet senere i høst.

Endringene i rekkefølgekravene fra områdeplanen til detaljplanen for Midtfjell felt A, D og E:
Her nevnes kun krav som *ikke* er videreført til detaljplanen.

- Barnehage. I områdeplanen (§ 8.3) stilles det krav om at barnehagen (BHG) skal oppføres med størrelse i samsvar med kommunens behov. Deles bygningen opp, skal første byggetrinn senest stå ferdig på det tidspunkt 200 boliger er tatt i bruk.

Kravet er ikke videreført i detaljplanen.

Kommunedirektøren har vært positiv til en flytting av barnehagen, og reguleringsplanen har vist muligheten for oppføring av barnehage med flere avdelinger i D-området. I dag er det flere ledige barnehageplasser på Ålgård. Dersom det blir behov for flere barnehageplasser, vil det være mulig å føre opp en barnehage i tilknytning til Midtfjell-området. Det er nok uansett fornuftig ikke å knytte tidspunktet for bygging til et konkret antall boenheter fordi dette ikke nødvendigvis treffer i tråd med behovet.

Kommunedirektøren er enig i at kravet kan utgå.

- Idrettsformål. I områdeplanen (§ 8.4) stilles det krav om at Idrettshall skal være ferdigstilt senest når 2/3 av boligene i området er tatt i bruk, og (§ 8.13, tabell) at ballfelt + parkering skal være ferdig før den første boligen i felt E tas i bruk.

Kravene er ikke videreført i detaljplanen.

Etter at Midtfjell-planen ble vedtatt første gang, i 2015, har det blitt oppført en rekke nye

idrettsanlegg på Ålgård, spesielt i tilknytning til idrettsplassen på østsiden av Ålgård. Bærland skole har fått 9er-bane og det er anlagt fotballbane både ved Øygardsvatnet barnehage og ved Ålgård skole.

Reguleringsplanen for Midtfjell omfatter 800-900 boliger. Selv om det kanskje ikke er riktig å knytte rekkefølgekrav til oppføring av en idrettshall, mener kommunedirektøren at det må knyttes rekkefølgekrav om tilrettelegging for aktivitet på område o_l.

Iht. kommuneplanens retningslinjer for grønnstruktur er det krav om ballfelt/ballbinge dimensjonert for 50-600 boliger. Iht. regionalplanen (pkt. 6.3.4 utforming av uteoppholdsareal) utløses et krav til aktivitetsflate (ballfelt) ved 150 boliger, og dekker inntil 600 boliger.

Det er ikke planlagt ballbinge andre steder i feltet, og slike baner er noe mange barn ønsker i nærområdet. Men det kunne kanskje like gjerne ha vært skatebane eller rulleskøytebane, siden det ikke finnes så mange anlegg av denne typen på Ålgård. Det bør være rimelig å kreve en slik opparbeidelse senest når 150 boliger er oppført innenfor områdeplanen, jf. Regionalplanens krav. Dette er viktige aktivitetstilbud for å gi kvalitet i området og for lek på tvers av boligfeltene.

Kommunedirektøren mener ut fra dette at rekkefølgekravet bør endres til å gjelde ballbinge, skatebane eller liknende som må anlegges før bolig 151 kan tas i bruk innenfor reguleringsplanen for Midtfjell, planid 201301.

- Støyskjerming. I områdeplanen (§ 8.5) er det bl.a. krav om at nødvendig støyskjerming av eksisterende bebyggelse senest skal være ferdigstilt når første bolig innenfor planområdet blir tatt i bruk.

I detaljplanen (pkt. 5.1) er det foreslått at nødvendig støyskjerming av eksisterende bebyggelse senest skal være ferdigstilt når 450 boliger er etablert, eller når skolen (BU1) og 396 boliger er etablert, dvs. når støynivået forventes å nå maksgrensene i T1442. (I tillegg er det krevd tiltak dersom at støy fra bygge- og anleggstiltak overskrider grensene i T-1442).

Kommunedirektøren er innforstått med at støyen pga. biltrafikken i Sandvikveien ikke når maksgrensa i T-1442 med en gang den første nye boligen tas i bruk. Spørsmålet er dermed om kravet til å gjennomføre støytiltak skal utsettes til grensenivået nås, eller om det bør støyisoleres umiddelbart når trafikken og dermed trafikkstøyen økes. Kommunedirektøren viser til at dette var et vesentlig punkt da områdeplanen var oppe til behandling og at det berører beboerne langs adkomstveien. Det anbefales derfor at rekkefølgekravet må opprettholdes slik det framgår i områdeplanen. Dvs. at nødvendig støyskjerming av eksisterende bebyggelse skal være ferdigstilt når første bolig innenfor planområdet blir tatt i bruk.

- VA-anlegg. I områdeplanen (§ 8.8) stilles det krav om trykkøkning for vanntilførsel når byggetiltak over kote 170 moh blir tatt i bruk. Tabellen under § 8.13 sier at høydebassenget (som ligger i nordvest på grensa mot Time og Sandnes kommuner) skal være etablert før det kan etableres boliger innenfor felt E, F, G og H.

I detaljplanen (pkt. 5.4) er det lagt opp til en deling. Før bygging igangsettes i felt E må eksisterende pumpestasjon som betjener Torvmyrå, oppgraderes. Før bolig 61 etableres over kote +170, skal høydebasseng for vann etableres.

Kommunedirektøren mener at bestemmelsene slik de nå foreligger, vil være forsvarlige for å sikre vannforsyningen til boligene i området. Ut fra dette synes det forsvarlig å endre rekkefølgekravet i forhold til områdeplanens krav.

- LNFR. I områdeplanen (§ 8.9) stilles det krav om at LNFR-området skal overtas til kommunen senest når 50% av boligene er tatt i bruk. I områdeplanen er LNFR-områdene regulert som

offentlige (lysegrønn farge, arealer mot vest, mot Time kommune).

I detaljplanen er ikke LNFR-området offentlige, og rekkefølgekravet er tatt ut.

Kommunedirektøren mener at kommunen ikke bør overta LNFR-områdene her. Disse utgjør skråninger som henger sammen med LNFR-områder i Time kommune, og som bør vedlikeholdes/ beites på tvers av kommunegrensa. Ut fra dette er kommunedirektøren enig i at rekkefølgekravet ikke bør videreføres.

- Sentralt lekefelt, o SL1. I områdeplanen (§ 8.13, tabell) er det krav om at sentralt lekefelt skal være opparbeidet før første bolig i byggeområdet E, F, G og H tas i bruk.

I detaljplanen (pkt. 5.4) foreslås det at det skal opparbeides en hensiktsmessig del av O_SL1 (minimum 1/3 av feltet) før det kan gis brukstillatelse for flere enn 70 boliger innenfor felt E.

Kommunedirektøren ser at det sentrale lekefeltet med en størrelse på ca. 7,7 dekar, skal være for alle områdene, og det er kanskje noe urimelig at dette må fullføres før første bolig tas i bruk i felt E. I kommuneplanens retningslinjer for grønnstruktur utløses kravet om sentralt lekefelt ved 600 boliger, og det synes rimelig at felt E med maksimalt 177 boenheter, dekker 1/3 av området. Samtidig blir det noe underlig når dette området med en gjennomgående gang- og sykkelvei, skal opparbeides bit for bit. Iht. pkt. 4.1.12 i bestemmelsene skal bekken beholdes, og området skal ha et naturlig uttrykk. Kommunedirektøren har under noe i tvil, kommet til at rekkefølgekravet kan endres slik forslagsstiller har foreslått. Det må imidlertid forutsettes at opparbeidelsen skjer som en helhet, men at området kanskje får mer utstyr etter hvert som nye boliger oppføres.

- Kvartalslek, f_KL3. I områdeplanen (§ 8.13) var det lagt opp til at f_KL3 skulle betjene felt C og D. Boligene er tatt ut av felt D og lekeplassen skal dermed bare betjene felt C (som ligger utenfor detaljplanen for felt A, D og E) og ev. som et supplerende lekeareal til barnehagen. Rekkefølgekravet anbefales tatt ut av detaljplanen for felt A, D og E, men at dette må justeres/rettes i områdeplanen.

Kommunedirektøren har ikke motforestillinger til at tidspunktet for ferdigstilling av f_KL3 tas ut av detaljplanen for felt A, D og E.

Se pkt. 6.5 fra s. 26 i planbeskrivelsen, for forslagsstiller begrunnelse for endring av rekkefølgekravene.

Konsekvensutredning

Detaljplanen bygger på områdeplanen for Midtfjell, planid 201301, som er konsekvensutredet. Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Det er ikke gjort endringer som faller inn under forskriften og planen utløser derfor ikke krav om ny konsekvensutredning.

Naturmangfoldsloven

I forbindelse med utarbeidelsen av områdeplanen med konsekvensutredning, ble det gjort omfattende utredninger i forhold til naturmangfoldloven. Planforslaget som nå foreligger, legger til rette for mindre grad av opparbeidelse av o_SL1 slik at bekken bl.a. kan beholdes, og deler av området tilbakeføres til LNFR-formål. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det er nødvendig med nye vurderinger etter naturmangfoldloven. Det henvises til utredningene i områdeplanen.

Samlet vurdering:

Kommunedirektøren ønsker å være positiv og tilrettelegge for en gjennomførbar reguleringsplan. Spørsmålet er hvor mange/store endringer som skal tillates i forhold til den gjeldende områdeplanen.

Hovedutfordringene er knyttet til rekkefølgekravene som også må ses i sammenheng med områdeplanen. Kommunedirektøren anbefaler formannskapet ikke å akseptere enkelte av endringene forslagsstiller har lagt opp til.

I tillegg er det knyttet noe usikkerhet til hva det i praksis vil innebære at barnehagen og idrettsplassen flyttes lengre syd i feltet, til et brattere område. Det sentrale lekefeltet o_SL1, som også skal utgjøre en grøntkorridor, blir noe smalt, og det er planlagt en skole ved starten av feltet, i strid med overordnede planer.

Kommunedirektøren har stilt seg positiv til følgende endringer:

- Grønnstruktur-området tillates delvis redusert fra 40 m til 26 m for bedre utnyttelse av E-feltet.
- Det aksepteres å ikke bygge kvartalslek i A-feltet.
- Barnehage og idrettshall flyttes fra E-feltet til et brattere område slik at utbygger kan bruke disse flatere og mer solrike områdene til boliger.
- Det legges til rette for skole i et område regulert til forretning/allmennyttig/boliger iht. utbyggers ønske.
- Undergangen tas ut av planen og det legges opp til en enklere løsning ved kryssing av Sandvikveien i plan.
- Opparbeidelsen av det sentrale lekefeltet utsettes fra å inntre når den første boligen tas i bruk til å måtte utføres når bolig nr. 70 tas i bruk og det kreves kun opparbeidelse av 1/3 av feltet.
- Bygging av høydebasseng kan utsettes til det er oppført 70 boliger i felt E.
- Rekkefølgekravet til oppføring av barnehage fjernes.
- Rekkefølgekravet til oppføring av idrettshall fjernes og det kreves «kun» opparbeidelse med skatebane e.l. når 150 boliger er oppført innenfor områdeplanen.

Det anbefales innarbeidet følgende rekkefølgekrav i pkt 5.1:

- Område o_I, idrettshall, skal opparbeides med ballbinge, skatebane e.l. som må være ferdigstilt før bolig 151 kan tas i bruk innenfor områdeplanen for Midtfjell, planid 201301. En detaljplan for opparbeidelse av området skal godkjennes av kommunen før arbeidene påbegynnes.
- Støyskjerming av eksisterende bebyggelse skal være ferdigstilt senest når første bolig innenfor planområdet blir tatt i bruk.

Det er noe mindre feil/mangler i plankartet og det anbefales noen endringer av rekkefølgekravene. Ut fra dette åpnes det for å foreta noen mindre justeringer av plandokumentene før offentlig ettersyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Midtfjell, felt A, D og E, planid 201901 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter at det er foretatt enkelte tillegg til rekkefølgekravene, jf. forslaget til vedtak.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 15.09.2021

Pål Larsson
Kommunedirektør

Årstein Skjæveland
Kommunalsjef kultur og samfunn

Vedlegg:

vedlegg 00_Planbeskrivelse (1)
vedlegg 01_Plankart_2021-07-09
vedlegg 02_Bestemmelser rev. 17.09.21
vedlegg 03_illustrasjonshefte felt A (1)
vedlegg 04_Illustrasjonsplan felt D (1)
Vedlegg 05_Illustrasjonshefte felt E
vedlegg 06_VA-rammeplan_rev4 (1)
vedlegg 07_ROS-analyse (1)
vedlegg 08_støyvurdering (1)
vedlegg 09_massedisponeringsplan
vedlegg 11_Plankart_2021-07-09_med_områdeplan
Oppsummering av merknader felt A, D og E
Innspill til planoppstart i 2019, samlet
IVAR IKS, utvidelse felt A
Rogaland fylkeskommune, kultur, utvidelse felt A
Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, utvidelse felt A
Rogaland brann og redning, utvidelse felt A
Statsforvalteren i Rogaland, utvidelse felt A
Sigmund Nilssen, Bjørnahlø 13, utvidelse felt A
Ånundlia Vellag, utvidelse felt A
Sigmund Nilssen m.fl. utvidelse felt A
Plankart, områdeplan for Midtfjell, 201301
Reguleringsbestemmelser til områdeplan for Midtfjell, 201301