

---

Arkivsak-dok. 20/04452-74  
Saksbehandler Reidun Skjørestad

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	26.01.2023	4/23
Kommunestyret	06.02.2023	6/23

---

## Saksframlegg

### 2. gangs behandling/sluttbehandling av detaljregulering for Ålgård nord, felt D1 og D2 - planid 202004

#### Forslag til vedtak:

Gjesdal kommune vedtar detaljregulering for Ålgård nord, felt D1 og D2, planid 202004 med tilhørende plankart sist dat. 29.09.2022 og bestemmelser sist revidert 10.01.2023.

#### Bakgrunn for saken:

Formannskapet vedtok i sak 12/22 i møte den 17.02.2022 at detaljreguleringen for Ålgård nord, D-feltene (D1-D4) skulle legges ut på høring og offentlig ettersyn: [Politiske møter og sakspapirer - Møter - Formannskapet \(17.03.2022\) \(360online.com\)](#)

Reguleringsplanen var ute til offentlig ettersyn i april/mai 2022 med høringsfrist 12.05.22: [Offentlig ettersyn: Detaljregulering for Ålgård nord, D-feltene, planid 202004 - Gjesdal kommune](#)

Etter innsigelse fra Fylkeskommunens seksjon for kulturarv og faglige råd som kom inn i høringen, er reguleringsplanen delt i to deler, slik at den nå kun omfatter felt D1 og D2 med tilliggende veier, friområder mv. (Reguleringen av felt D3 og D4 er utsatt på ubestemt tid).

Detaljregulering for Ålgård nord, felt D1 og D2, ble sendt ut på begrenset høring til berørte parter med frist for innspill 22.11.2022. [Begrenset høring: Detaljregulering for Ålgård nord, felt D1 og D2, planid 202004 - Gjesdal kommune](#)

Planen legges fram til 2. gangs behandling/sluttbehandling.

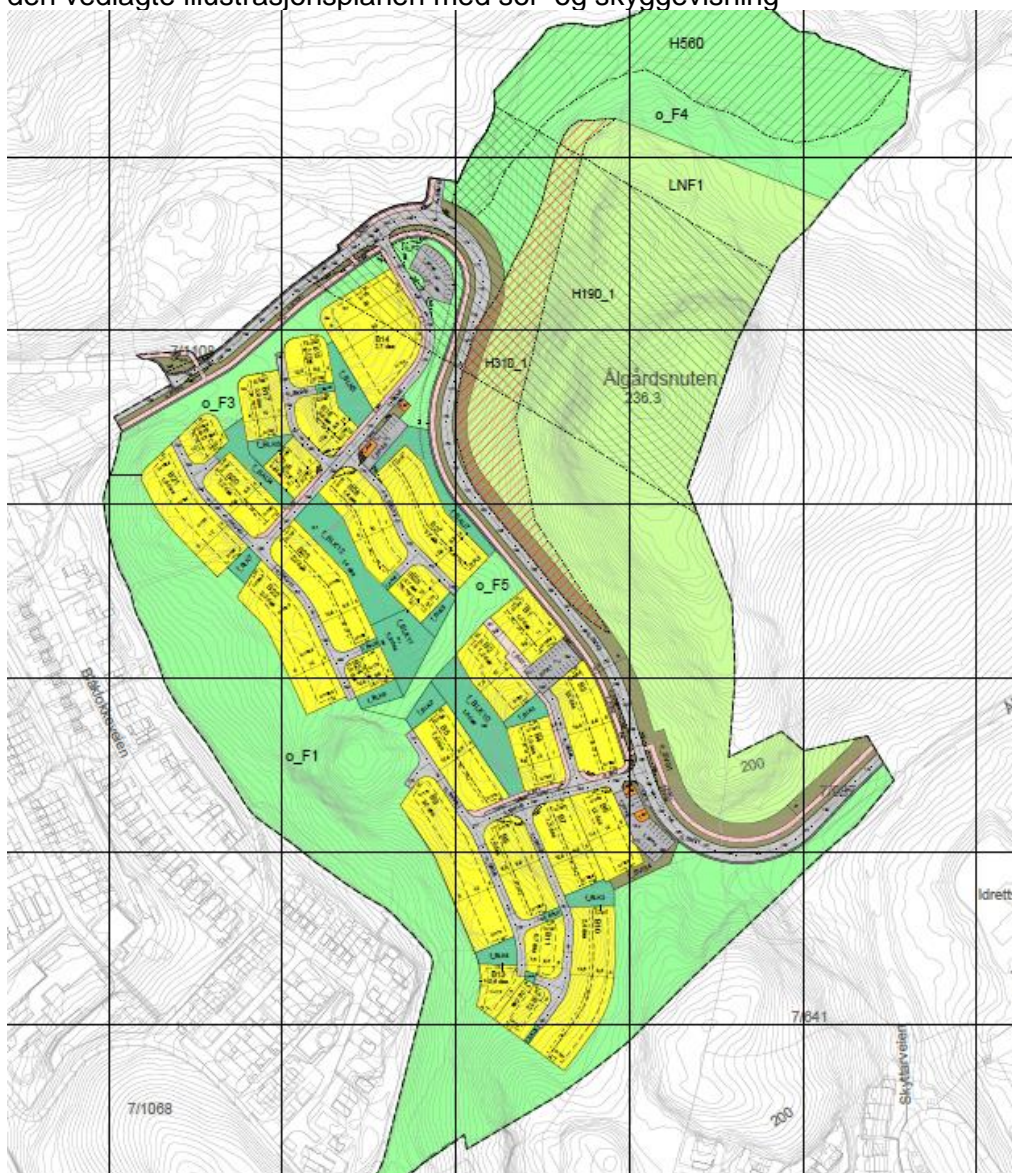
#### Saksopplysninger

Detaljreguleringen er innsendt fra Norconsult AS pva. Solbakkane AS som utbygger.

## Planforslaget

Planområdet ligger nordøst for Solbakkane-feltet (Blåkklokkeveien m.fl.) med adkomst fra nordsiden av Husafjelltunnelen.

Detaljreguleringen legger til rette for oppføring av 68-85 boenheter i felt D1 og 73-96 boenheter i felt D2. Dvs. at planområdet kan bygges ut med 141-181 boenheter i form av lavblokker, rekkehus, kjedehus og eneboliger. Hustyper mv. framkommer i bestemmelsenes pkt. 5.1 og i den vedlagte illustrasjonsplanen med sol- og skyggevisning



*Utsnitt fra plankartet, felt D1 og D2*

Området skal ha adkomst fra øst, nord for Husafjelltunnelen. D1, feltet lengst sør, skal bygges ut først. Hovedveien gjennom området, Høljaberget, forutsettes ferdigstilt når felt D2 igangsettes. Høljaberget stenges med bussluse i vest (før kryss mot Kløverveien).

Det vises i tillegg til opplysninger saksframlegget til 1. gangsbehandling av reguleringsplanen: [Politiske møter og sakspapirer - Møter - Formannskapet \(17.03.2022\) \(360online.com\)](#)  
Utbyggingsplanene for felt D1 og D2 er ikke endret vesentlig etter den forrige behandlingen.

Plankart, bestemmelsene, planbeskrivelsen og illustrasjoner ligger vedlagt denne saken. Endringene etter 1. gangsbehandling er beskrevet under og i eget notat.

Kommunen har inngått utbyggingsavtale med Jadarhus AS om utbygging i området. Det arbeides med revisjon av denne avtalen. Et forslag til endret utbyggingsavtale vil bli framlagt for formannskapet til behandling.

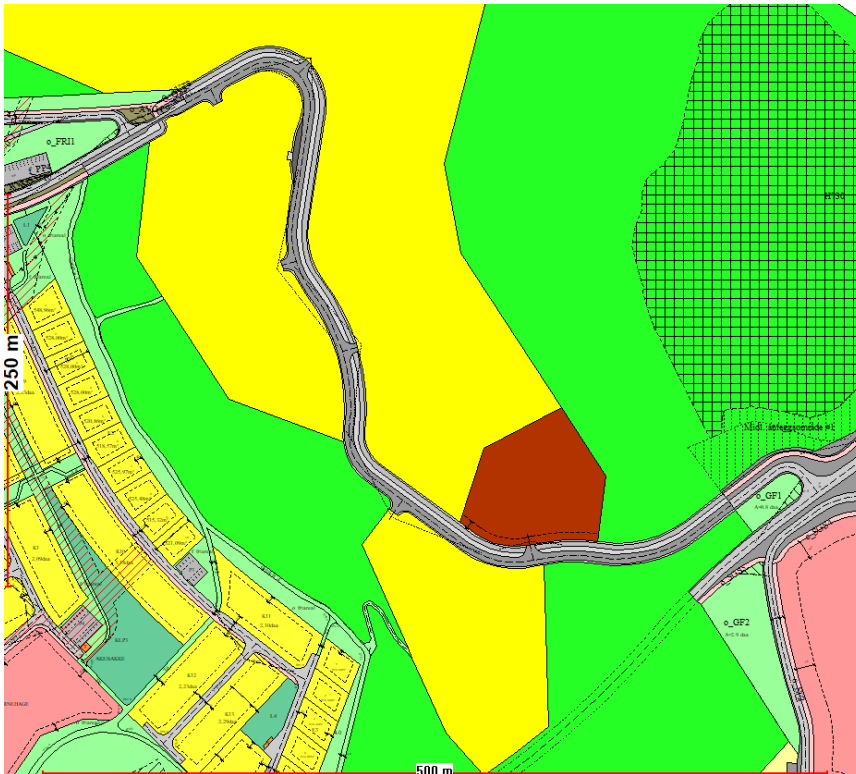
### **Hensikten med reguleringsplanen**

Detaljreguleringen for D1 og D2 endrer og detaljerer den overordnede reguleringsplanen for Ålgård nord, planid 20040010, vedtatt i 2006.

Hensikten er å legge til rette for god framtidig boligutbygging med tilhørende veier, lekeplasser mv.

### **Forholdet til overordnede planer**

Området er i kommuneplanen 2019-2030 vist som boligbebyggelse, tjenesteyting, grønnstruktur og ny vei. Arealbruken i kommuneplanen følger arealbruk og avgrensningen i reguleringsplanen for Ålgård nord, planid 20040010, som viser boligfelt D1, D2, D3 og ei tomt til barnehage, jf. kartet under.



*Gjeldene reguleringsplaner. Mørkerødt område er barnehage. Stiplet linje i sørøst, i grøntområdet, viser trase for Husafjelltunnelen. I sørvest ligger Solbakkene-feltet.*

### **Vei og arealformål:**

I områdeplanen for Ålgård nord, plan 20040010, forutsettes det at D-feltene skal ha adkomst fra «vei 1» nord for tunnelen. Kommunestyret har gitt dispensasjon for utsatt ferdigstillelse av «vei 1», Ålgårdsheiå, med underganger og langsgående gang- og sykkelvei, fram til 31.12.2025.

I planforslaget for D1 og D2 er veien gjennom området lagt lengre mot øst enn det områdeplanen viser, og all boligbebyggelsen kommer på vestsiden av hovedveien. Barnehagen utgår og er erstattet av boligformål. Ny detaljplan avviker dermed fra den gjeldende områdeplanen.

### Tetthet:

Områdeplanen for Ålgård nord, planid 20040010, stiller krav om en tetthet på 2 – 3 boenheter pr. dekar i område D1, D2, D3. Kommuneplanen stiller krav om minimum 3 boenheter pr. dekar (i avstand 500 m – 1000 m fra torget). Tettheten i planforslaget er 2,6 – 3,4 boenheter per dekar, og det er derfor mulighet for å bygge med noe høyere tetthet enn områdeplanen fastsetter og noe lavere enn kommuneplanens krav.

Bilparkering: Regionalplanen setter krav om maks 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet for blokkbebyggelse og 1,8 for småhusbebyggelse, inkl. gjesteparkering. Kommuneplanen krever 1 bilparkeringsplass for boenheter under 80 m<sup>2</sup> og 1,5 for de over 80 m<sup>2</sup>. I tillegg er det krav til 0,2 gjesteplasser. Parkeringsdekningen i detaljplanen er i samsvar med kommuneplanens krav.

### **Førstegangsbehandling**

Formannskapet behandlet planforslaget for D-feltene i sak 12/22 den 17.03.2022. [Politiske møter og sakspapirer - Møter - Formannskapet \(17.03.2022\) \(360online.com\)](#)

Utvalget vedtok at detaljreguleringen, kart dat. 14.12.2021 og bestemmelser sist revidert 25.02.2022, kunne utlegges til høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren fikk myndighet til å foreta enkelte mindre justeringer/rettinger av plandokumentene før planen ble lagt ut.

### **Endringer etter førstegangsbehandling**

Det ble foretatt noen mindre endringer av plankartet og bestemmelsene, før høring og offentlig ettersyn. Plankart og bestemmelser dat. 28.03.2022 ble utlagt til offentlig ettersyn; [Offentlig ettersyn: Detaljregulering for Ålgård nord, D-feltene, planid 202004 - Gjesdal kommune](#)

### Endringer av plankartet:

Fylkeskommunens seksjon for kulturarv reiste innsigelse til felt D3 pga. nærhet til det automatisk fredede gårdsanlegget, Litla Ålgård. Videre uttalte Statsforvalteren at felt D3 og D4 måtte detaljeres i planen. På bakgrunn av dette ønsket utbygger og plankonsulenten at felt D3 og D4 ble tatt ut av planen slik at den nå kun omfatter felt D1 og D2.

### Det er gjort følgende endringer i bestemmelsene på bakgrunn av innsigelser, faglige råd, innspill, forbedringer og feilrettinger:

Bestemmelsene som gjelder D3 og D4 er tatt ut.

Bestemmelsene er omstrukturert for boligbebyggelsen.

Pkt. 2.1 er supplert med krav til helhetlige planer for å ivareta overvann og flom og krav om vurdering av alternativ energiforsyning, faglig råd fra Statsforvalteren og kommunedirektørens kvalitetssikring,

2.4, er supplert med krav om forsegling av myr, faglig råd fra Statsforvalteren,

3.3, kravet om ferdigstilling av tunell er fjernet (retting av feil),

3.4, krav om trafikkanalyse før utbygging av felt D2, innsigelse fra Statens vegvesen,

3.5, ny bestemmelse med krav om tilfredsstillende avløpskapasitet før byggetillatelse, innsigelse fra Statsforvalteren,

4.2, tillegg til støykrav i bygge- og anleggsfasen, innspill fra kommuneoverlegen,

4.5.1, endret krav til antall bilparkeringsplasser i tråd med kommuneplanen, innsigelse fra Statsforvalteren,

5.1, supplert med at utnyttelsen også vil gjelde hver enkelt tomt etter fradeling/seksjonering (klargjøring),

5.5, supplert med bestemmelsesområde #1 (omstrukturering),

5.6, supplert på bakgrunn av omstrukturering av bestemmelsene,

5.7, justert,

9.4, supplert etter faglig råd fra Statsforvalteren,

10.1 klargjøring av #1, jf. pkt. 5.5.

### Endringer i planbeskrivelsen:

Planbeskrivelsen er oppdatert i tråd med endringer i plankart og bestemmelsene.

Det vises i tillegg til plankonsulentens notat dat. 06.10.2022, som beskriver endringene i kartet, bestemmelsene og planbeskrivelsen.

### Høring og høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentarer

Reguleringsplanen for Ålgård nord, D-feltene var ute til offentlig ettersyn med høringsfrist 12.05.22. Det ble mottatt innsigelser og innspill fra; Statens vegvesen, Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, LNett, kommuneoverlegen og ungdomsrådet, brukerrådet og eldrerådet i Gjesdal.

Detaljregulering for Ålgård nord, felt D1 og D2, ble sendt ut på begrenset høring til berørte parter og vellaget med frist for innspill 22.11.2022. [Begrenset høring: Detaljregulering for Ålgård nord, felt D1 og D2, planid 202004 - Gjesdal kommune.](#) Det ble mottatt uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, og Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen.

Alle innspillene er referert og kommentert av Norconsult i notat dat. 06.12.2022 og de vesentligste uttalelsene er vedlagt saken. Under følger kommunedirektørens referering med kommentarer:

#### A1 Statens vegvesen, brev av 13.05.2022 og 14.11.2022

Statens vegvesen viser i brev av 13.05.2022, til at det etter at reguleringsplanen ble vedtatt i 2006, har vært en utvikling som har bidratt til økt aktivitet i Ålgård sentrum. Dette har også medført økende trafikkutfordringer på eksisterende E39 gjennom Ålgård. Samtidig vises det til usikkerhet knyttet til framdrift for ny E39-trase. Vegvesenet **fremmer innsigelse** til regulering av boligformål i planområdet grunnet manglende vurderinger av planforslagets virkninger på trafikkbelastningen i krysset E39/Ålgårdsheiå/ Bruhammaren og på overordnet vegnett (E39) gjennom Ålgård sentrum. Det anmodes om å utarbeide trafikkanalyse for å dokumentere framkommeligheten.

Det vises til pkt. 4.9.6 i planbeskrivelsen og bemerkes at nærmeste busstopp er 2 km fra planområdet. Vegvesenet stiller spørsmål ved det å planlegge et nytt boligfelt uten et eksisterende kollektivtilbud, og ved når kollektivtilbud vil bli etablert. De er positive til at det kun er buss som skal kjøre gjennom feltet i framtiden.

Vegvesenet bemerker at avkjørselen o\_SKV8 er uheldig plassert og minner om behovet for frisikt. Det anbefales regulert inn busslomme/kantstopp med ventesone, selv om vi ikke vet hvilken vei bussen skal gå.

I brev av 14.11.2022 **frafalles innsigelsen.**

Vegvesenet etterlyser valg av kollektivløsning og har planfaglig råd om å regulere inn busslomme/kantstopp. Det forutsettes grundige vurderinger ved valg av plassering og detaljering av løsning.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

*I pkt. 3.4 i bestemmelsene er det nå stilt krav om trafikkanalyse før igangsetting av boligbygging på felt D2. Kommunedirektøren er usikker på hva som kan være resultatet av en trafikkanalyse på E39 og om den ev. kan stoppe gjennomføring av deler av reguleringsplanen. Det går nok en del år før felt D2 blir utbygd, og vi får håpe at ny E39 Ålgård – Hove fullføres før D2-feltet skal bygges ut.*

*Felt D1 som bygges ut først, vil selvfølgelig øke trafikken ned mot E39 (på lik linje med Kodlidalen-utbyggingen). Det blir altså foreløpig ikke avklart hvor stor virkning trafikkøkningen vil ha på køene på E39.*

*Det er regulert inn busslomme på begge sider av Høljaberget ved inngangen til felt D1 og D2 fra vest. Videre er det regulert busslomme på sørsiden av Ålgårdsheiå nord for Husafjelltunnelen. Det er usikkert når det kommer buss i Høljaberget, hvilken vei bussen vil kjøre, hvilken type buss det vil være og hvor busstoppet bør være. Kommunedirektøren forventer at det uansett vil være en del år fram i tid før det vil kjøre en buss gjennom området. Vi vurderer det derfor som mer fornuftig ev. å regulere inn busstopp senere, når vi vet noe mer.*

#### A2 Statsforvalteren i Rogaland, brev av 23.05.2022, 23.09.2022 og 24.10.2022

Uttalelsen fra Statsforvalteren dat. 23.05.2022 er på fem A4-sider. Under gis en meget forkortet referering med kommentarer.

Statsforvalteren **reiser innsigelse** til:

1. at parkeringsdekningen er høyere enn fastsatt i kommuneplanen
2. manglende avklaring av hvordan bortledning av avløpsvann kan sikres på bakgrunn av at kapasiteten på hovedledningen på Ålgård er i ferd med å bli for liten.
3. til at det kan tillates små skånsomme inngrep innenfor o\_F6 (bekk).

Det gis **faglig råd** om:

4. at o\_SKV2 og o\_SGV1 (kjørevei med sideareal) plasseres utenom myrområdet
5. at forsvarlig håndtering av myrreal må sikres i bestemmelsene
6. at kanten rundt myra må utvides og at det ikke må tillates inngrep i o\_F7 (nå o\_F4)
7. å avklare hvor gulspurv og sandsvalekoloni er i dag og å avklare hvordan disse kan hensyntas
8. å fastsette bredden på vegetasjonsbeltet langs bekken.
9. at minstekravet til boligtettheten økes til minimum 3 boliger pr dekar i tråd med kommuneplanen
10. at kommunen vurderer dimensjoneringsgrunnlaget i rammeplan for VA der det brukes 20 års nedbør over 10 minutter.
11. å få inn energikrav i bestemmelsene til planen

I brev av 23.09.2022 **trekker Statsforvalteren innsigelsen** knyttet til kapasiteten på avløpsnettet under forutsetning av at det legges inn et nytt rekkefølgekrav, jf. bestemmelsenes pkt. 3.5.

I brev av 24.10.2022 vurderer Statsforvalteren at innsigelsene er tilstrekkelig imøtekommet og løst og **trekker innsigelsene** til planen.

*Kommunedirektørens kommentarer:*

*Innsigelser:*

1. *Parkeringsbestemmelsene er endret, og de er nå i tråd med bestemmelsene til kommuneplanen, jf. pkt. 4.5.*
2. *Det er innarbeidet et nytt rekkefølgekrav, pkt. 3.5, som sikrer at det ikke kan tas i bruk nye boliger i planområdet før kapasiteten på hovedavløpsledningen til tettstedet Ålgård, er sikret. Dette er et strengt krav som kan stanse utbyggingen av området. Kommunen har imidlertid påbegynt et arbeid med å redusere innlekk av overvann til avløpsledningen, og vi må prioritere dette arbeidet for å kunne fortsette å legge til rette for ny boligbygging, også andre steder på Ålgård.*
3. *Bekken med område o\_F6, er tatt ut av denne detaljreguleringen. Ut fra dette har Statsforvalteren trukket innsigelsene.*

*Faglige råd:*

4. O\_SKV2 som er hovedveien gjennom området og o\_SGV1 som er sideareal til vei, berører en liten del av myra (H560). Pga. stigningsforhold og krav til veikurvatur er det krevende å endre denne veien.
5. Pkt. 9.4 til hensynssonen på myra, sikrer at det ikke tillates tiltak som er skadelig for myrområdet. Det skal også utarbeides en egen plan for myra, jf. bestemmelsenes pkt. 2.4.
6. På plankartet er det vist et relativt bredt område til «annen veggrunn» langs veien ved myra. Det legges til grunn at dette arealet må kunne benyttes for å tilrettelegge skråningen slik at myra også kan fungere som overvannsmagasinet. Det vil være uheldig å redusere bredden og risikere at tilretteleggingen dermed ikke blir ideell.
7. Det er registrert gulspurv og sandsvaler så vidt innenfor og nær planområdet uten nøyaktig lokalitet. Samtidig består den nordre delen av området av opparbeidede sandhauger der det er sannsynlig at sandsvaler vil hekke. Sandhaugene forventes å ligge relativt uberørt fram til felt D2 er ferdig opparbeidet, men det er ikke mulig å beholde de ved ferdig utbygd område. Reguleringsplanen er såpass detaljerte at det er vanskelig å tilpasse planen til fuglenes behov dersom det viser seg at observasjonene ligger innenfor planområdet.
8. Bekken, o\_F6, er tatt ut av plankartet og innspillet er ikke relevant til denne planen.
9. Boligfeltene ligger 800 m – 1000 m i luftlinje fra torget på Ålgård, og de kommer dermed så vidt innenfor grensen der det kreves minimum 3 boenheter per dekar (tetthetskrav ved 500 m – 1000 m fra torget). I de øvrige områdene lengre fra torget og i områdeplanen for Ålgård nord, kreves det 2 - 3 boenheter per dekar. Det er lagt opp til at området kan bygges ut med en tetthet på 2,6 – 3,4 boenheter per dekar. Området er planlagt for varierte boligtyper og boligstørrelser. Kommunedirektøren mener at det i dette såpass store området relativt langt fra sentrum og som bygges ut over en del år, bør kunne tillates noe fleksibilitet i tettheten. Dette sikrer en god boligbygging tilpasset behovet når utbyggingen skjer. Med en tetthet på 2,6 – 3,4 boenheter vil snittet bli ca. 3. Noen områder blir tettere og noen blir mindre tette.
10. Bestemmelsenes pkt. 2.1 og 3.1 er supplert med et krav om en plan som ivaretar 200-årsflom for å sikre overvannshåndteringen.
11. Hvilken energiløsning og hvilke energikrav som kan og bør innarbeides, synes å forandre seg raskt. Selv om alternative energiforsyninger skulle ha vært utredet i startfasen av reguleringsplanen, synes det å være viktigst at løsningen treffer på utbyggingstidspunktet. Det er derfor innarbeidet et krav i bestemmelsenes pkt. 2.1 som sikrer at disse vurderingene gjøres før utbyggingen påbegynnes.

A3 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, brev av 09.05.2022, 07.07.2022 og 28.10.2022

Fylkeskommunens seksjon for kulturarv **fremmer i brev av 09.05.2022, administrativ innsigelse** til detaljregulering for D-feltene. Dette på bakgrunn av at utbyggingen i den utvidede delen av planområdet, D3, vil være i konflikt med kulturminnelovens § 3 på grunn av utilbørlig skjemming av automatisk freda gårdsanlegg Litla Ålgård (id 64629). Det foreslås å innskrenke utbyggingsområdet slik at B28.2 (lengst øst) blir liggende som friområde/LNF og B28.1 reguleres til hensynssone H570 bevaring kulturmiljø. Det gis samtidig faglig råd om å utarbeide en plan for god skilting, skjøtsel og tilrettelegging av kulturminnet.

I brev av 07.07.2022 kommenterer Fylkeskommunen at det ikke er grunnlag for ny befaring eller ny vurdering i saken. De mener at det er flere forhold som taler for at B28.1 og B28.2 (D3) bør vurderes tatt ut av planforslaget, og Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om å øke boligtettheten innenfor D1 og D2 i tråd med føringene i kommuneplanen.

Fylkeskommunens seksjon for kulturarv **frafaller innsigelsen** i brev av 07.07.2022, på bakgrunn av at detaljplanen ikke lenger omfatter felt D3 og D4.

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Fylkeskommunens seksjon for kulturarv har trukket innsigelsen, og det foreligger ikke innsigelse til reguleringsplanen for felt D1 og D2 som nå er oppe til behandling.*

*Gårdsanlegget bør sikkert skiltes og tilrettelegges slik at dette kan få mer synlig verdi som kulturminne. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at dette er et naturlig rekkefølgekrav til denne detaljplanen, spesielt ikke når kulturminnet ligger på en annen grunneiers eiendom.*

*Boligtetthet, se kommunedirektørens vurdering til Statsforvalterens faglige råd, pkt. 9 over.*

A4 Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, brev av 11.05.2022 og 15.11.2022

Fylkeskommunen plan-, miljø og samfunnsavdeling gir følgende **faglige råd**:

1. minstekravet til boligtetthet økes til minst tre boliger per dekar i tråd med kommuneplanen
2. krav til minste felles uteoppholdsareal per boenhet, samt lekeareal iht. retningslinjene i kommuneplanen og regionalplanen, tas inn for B28.1, B28.2 og B29 (D3 og D4).
3. parkeringskrav settes som anbefalt i parkeringsnorm i regionalplanen med 1,2 plasser pr boenhet for blokkbebyggelse og 1,8 plasser pr. boenhet for småhusbebyggelse, og at kravet må overholdes på områdenivå.

I brev av 15.11.2022 skriver Fylkeskommunen at de registrerer at det nå er gjort endringer i planen som imøtekommer flere av deres innspill.

*Kommunedirektørens kommentarer:*

1. *Boligtetthet, det vises til pkt. 9 i kommentarer til Statsforvalterens uttalelse*
2. *Område D3 og D4 er tatt ut av reguleringsplanen og innspillet er ikke lenger relevant til denne planen.*
3. *Parkeringsbestemmelsene er endret, og de er nå i tråd med bestemmelsene til kommuneplanen, jf. bestemmelsenes pkt. 4.5.*

A5 Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, brev av 27.04.2022

NVE har sendt generell tilbakemelding med råd og veiledning. De minner om kommunens ansvar for at det blir tatt nødvendige hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg.

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Kommunedirektøren har tatt en ny gjennomgang av VA-planen og gjennomgått problemstillingene som gjelder flom og overvann. Bestemmelsene er supplert med krav om en overordnet plan som ivaretar 200-årsflom med sikring av flomveier under og over bakken.*

A6 Kommuneoverlegen, brev av 18.05.2022

Kommuneoverlegen viser til at området planlegges med en tetthet på 2,6 – 3,4 boenheter per dekar, mens kommuneplanen krever 3 boenheter per dekar. Ved maks utnyttelse vil antallet boenheter være over vedtatte bestemmelser. Kommuneoverlegen ber om at makskravet overholdes.

Det vises til kravene om støyreduserende tiltak. Kommuneoverlegen mener at det i første omgang er støykilden som må skjermes og ikke kun støyreduserende tiltak på fasaden på berørte boliger.

Kommuneoverlegen viser til slutt til at kapittel 6 i T-1442 omhandler bygge- og anleggsstøy. I de situasjoner der det forventes overskridelser av grenseverdiene for bygge- og anleggsstøy, anbefales det utarbeidet prognoser som viser støysituasjonen. Det påpekes at støyreduserende tiltak for anleggsperioden skal gjennomføres i tråd med T-1442 før anleggsarbeidene starter. En plan for bygge- og anleggsstøy bør legges ved byggesaken.

*Kommunedirektørens kommentarer:*



*Når det gjelder boligtetthet vises det til kommentar nr. 9 til Statsforvalterens uttalelse. Statsforvalteren og Fylkeskommunen ber om høyere tetthet. Kommunelegen ber om lavere tetthet. Kommunedirektøren mener at det er bra med en viss fleksibilitet.*

*Bestemmelsenes pkt. 4.2 som gjelder anleggsperioden, er supplert i tråd med kommuneoverlegens innspill.*

#### A7 Ungdomsrådet i Gjesdal, møte 21.04.2022

Ungdomsrådet har kommet med en rekke innspill til hvordan området kan tilrettelegges for barn og unge. Dette inkluderer bl.a. bysykler og buss. Ungdomsrådet stiller spørsmål ved om det er nødvendig med ballslette her, så nær idrettsanlegget og ber om at det i stedet anlegges skatepark e.l.

*Kommunedirektørens kommentarer:*

*Ungdomsrådet har kommet med mange gode innspill til hvordan dette boligfeltet kan tilrettelegges for barn og unge på en god måte. Det er ikke mulig å innarbeide alle disse i reguleringsplanen, men det er gode tips som kan benyttes i den videre detaljplanleggingen. Retningslinjene for regulering av grønnstruktur setter krav om ballfelt/ballbinge, som utløses ved 50-600 boliger, og dette kravet er innarbeidet i reguleringsplanen. Det er flere ballplasser ved idrettsplassen i øst og i Solbakkane-feltet nedenfor. Samtidig arbeides det med tilrettelegging for flere forskjellige aktiviteter på uteområdene ved ungdomsskolen. Det er dermed et spørsmål om hva det er mest fornuftig å tilrettelegge for i dette området som kan supplere og fylle ut de eksisterende tilbudene. Dette punktet bør nok vurderes nærmere når utomhusplanene utarbeides.*

#### A8 Brukerrådet i Gjesdal, sak 10/22 i møte 21.04.2022

Brukerrådet tok saken til orientering.

#### A9 Eldrerådet i Gjesdal, sak 8/22 i møte 21.04.2022

Eldrerådet tok saken til orientering.

#### A10 Lnett AS, brev av 19.04.2022

Lnett hadde ingen kommentarer utover det som er formidlet tidligere i planprosessen, og det vises til at deres anmerkninger er med i planbestemmelsene for prosjektet.

### **Innsigelser**

Alle innsigelser er trukket og reguleringsplanen kan vedtas slik den nå foreligger.

### **Lovhjemler**

Reguleringsplanen behandles i tråd med plan- og bygningslovens § 12-12; [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\)](#) - Lovdata

### **Vurdering**

Denne saken gjelder 2. gangsbehandling/sluttbehandling av detaljregulering for Ålgård nord, felt D1 og D2 (del av detaljregulering for Ålgård nord, D-feltene). Statens vegvesen, Statsforvalteren og Fylkeskommunens seksjon for kulturarv, reiste innsigelse til reguleringsplanen for D-feltene, men innsigelsene er trukket etter at reguleringsplanen ble redusert i størrelse og etter endring av bestemmelsene. Detaljplanen for felt D1 og D2 har vært på ny begrenset høring, og alle innsigelsene er trukket.

Reguleringsplanen kan vedtas slik den nå foreligger, eller det kan gjøres endringer. Dersom endringene anses vesentlige eller blir i strid med overordnede føringer, må detaljplanen sendes i retur til kommunedirektøren for ny høring før sluttbehandling.

### Innkomne merknader og innsigelser

Det har vært holdt flere møter og vært skriftlig dialog med Statens vegvesen, Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, i forbindelse med innsigelsene og faglige råd. Alle innsigelser og noen faglige råd er imøtekommet.

### Endringer etter 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn

Den største endringen etter 1.gangsbehandlingen er at planområdet er redusert slik at detaljplanen nå kun gjelder felt D1 og D2 med veier, lekeplasser, friområder mv. Reduksjonen av planområdet innebærer også at grunnlaget for flere av innsigelsen falt bort.

Noen av endringene i bestemmelser sist rev. 10.01.2023, er gjort på grunn av reduksjonen av planens størrelse. Plankonsulentene har omstrukturert bestemmelsene for boligbebyggelsen for å forenkle bruken, og noen bestemmelser har fått ny nummerering. Totalt sett er det vanskelig å beskrive alle endringene, men endringene har vært på begrenset høring til berørte parter.

Endringer knyttet direkte til innsigelser og faglige råd:

- Bestemmelsenes pkt. 2.1 er supplert med krav til tekniske planer som skal ivareta 200års-flom og krav om vurdering av alternativ energiforsyning, som f.eks. solfanger. (faglige råd fra Statsforvalteren, SF)
- Pkt. 2.4 er supplert med; «*Den delen av myrområdet som berøres av vei SKV2 skal forsegles med tettere mineraljord/leirjord inn mot veien.*» (faglig råd Statsforvalteren)
- Pkt. 3.4, nytt rekkefølgekrav; «*Før igangsetting av boligbygging på D2 (B14-B27), skal det foreligge en trafikkanalyse som skal forelegges og godkjennes av Statens vegvesen. Trafikkanalysen skal vise kapasitet og konsekvenser for trafikkavvikling basert på dagens situasjon, framskriving av trafikk og nyskapt trafikk fra utbyggingsområdene. Trafikkanalysen skal inkludere rundkjøringene Ålgårdsheiå /E39/Bruhammeren og Solåsveien/ E39/Rettetdalen.*» (innsigelse, Statens vegvesen).
- Pkt. 3.5, nytt rekkefølgekrav; «*Avløp fra planområdet går til hovedavløpsledningen på Ålgård som i dag har kapasitetsproblemer. Før det gis byggetillatelse til nye bygg må avløpskapasitet for planområdet være sikret, enten gjennom bygging av nye hovedavløpsledninger, eller ved iverksetting av andre tiltak som sikrer at belastningen på hovedledningen ikke økes. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Gjesdal kommune v/teknisk drift før byggetillatelse gis for nye bolighus og senest være gjennomført før det søkes om brukstillatelse/ferdigattest.*» (innsigelse SF).
- Pkt. 4.5.1, endret; «*Boenheter med bruksareal under 80 m<sup>2</sup>: 1 bilparkeringsplass pr. boenhet. Boenheter med bruksareal over 80 m<sup>2</sup>: 1,5 bilparkeringsplass pr. boenhet. Gjesteparkering: 0,2 bilparkeringsplass pr. boenhet. Det skal anlegges felles gjesteparkering.*» (innsigelse SF).
- Pkt. 9.4, endret; «*Hensynssone H560 – bevaring naturmiljø. Innenfor H560 tillattes det ikke tiltak som er skadelig for eksisterende myrområde.*» (faglig råd SF)

### **Samlet vurdering**

Dette er en detaljplan som legger til rette for en relativt stor utbygging der det er krevende å holde oversikt over alle bestemmelsene og konsekvensene av disse. Det kreves utarbeidet en del planer før anleggs- og byggearbeidene kan igangsettes, og disse skal avklare at detaljløsninger blir i tråd med kravene. Samtidig er det svært omfattende og detaljerte rekkefølgekrav/ forutsetninger som ligger til grunn for byggingen. Det er vanskelig å sikre seg

helt mot feil og mangler og å ha full oversikt over hvordan dette blir i gjennomføringsfasen. Vi har imidlertid gått mange runder med utbygger og plankonsulentene og benyttet intern kompetanse sammen med de offentlige høringsinnspillene for å ivareta krav til å ivareta naturmangfoldet, god kvalitet for nye boliger og nødvendig sikkerhet.

Fremdeles er det noen ubesvarte spørsmål i reguleringsplanen. Dette gjelder både plassering av busstopp, om det er sandsvaler i området som kan/må ivaretas og om beregningen for flom/stormflo tilsier at ROS-analysen må suppleres med bestemmelser i damforskriften.

Rekkefølgekravene som gjelder konsekvensene av trafikkanalysen før utbygging av felt D2 og kapasitet på hovedavløpsledningen på Ålgård, kan stoppe utbyggingen/ videre utbygging. Dette er risiko som utbygger må vurdere, men der kommunens prioriteringer kan være med på å påvirke f.eks. kapasiteten på hovedavløpsledningen.

Utbyggingen må ses i sammenheng med oppgradering/utvidelse av Ålgårdsheiå. Dette fordi adkomstveien til felt D1 og D2 går nord for Husafjelltunnelen og det er forutsatt at krysset mot Ålgårdsheiå skal ferdigstilles før boligbyggingen på begynnes. Det er kommunen som er ansvarlig for at Ålgårdsheiå blir ferdigstilt med langsgående gang- og sykkelvei og underganger. Kostnadsdelingen av opparbeidelsen av tunnelen og veianleggene avklares i utbyggingsavtalen.

Kommunedirektøren mener at reguleringsplanen tilfredsstillende de viktigste kravene som må ivaretas på det nåværende tidspunktet og anbefaler kommunestyret å vedta reguleringsplanen slik den foreligger.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 28.12.2022

Pål Larsson  
kommunedirektør

Årstein Skjæveland  
kommunalsjef kultur og samfunn

### **Vedlegg:**

Plankart 29.09.2022, Ålgård nord D1 og D2  
Bestemmelser sist rev. 10.01.2023, Ålgård Nord D1 og D2  
Planbeskrivelse 28.09.2022, Ålgård nord, D1 og D2  
Illustrasjonshefte, Ålgård nord, D1 og D2  
Notat endringer i plandokumentene 06.10.2022  
A1 Statens vegvesen, høringsuttalelse med innsigelse  
A1 Statens vegvesen, trekking av innsigelse  
A2 Statsforvalteren i Rogaland med innsigelse  
A2 Statsforvalteren, trekking av innsigelse  
A2 Statsforvalteren i Rogaland, uttalelse til begrenset høring  
A3 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, innsigelse  
A3 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, svarbrev  
A3 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, uttalelse til begrenset høring  
A4 Rogaland Fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen  
A4 Rogaland fylkeskommune, uttalelse til begrenset høring  
A5 NVE, generell tilbakemelding  
A6 Kommuneoverlegen, Gjesdal kommune  
A7 Ungdomsrådet i Gjesdal kommune  
Gjennomgang av høringsinnspill 06.12.2022, Ålgård nord, D1 og D2