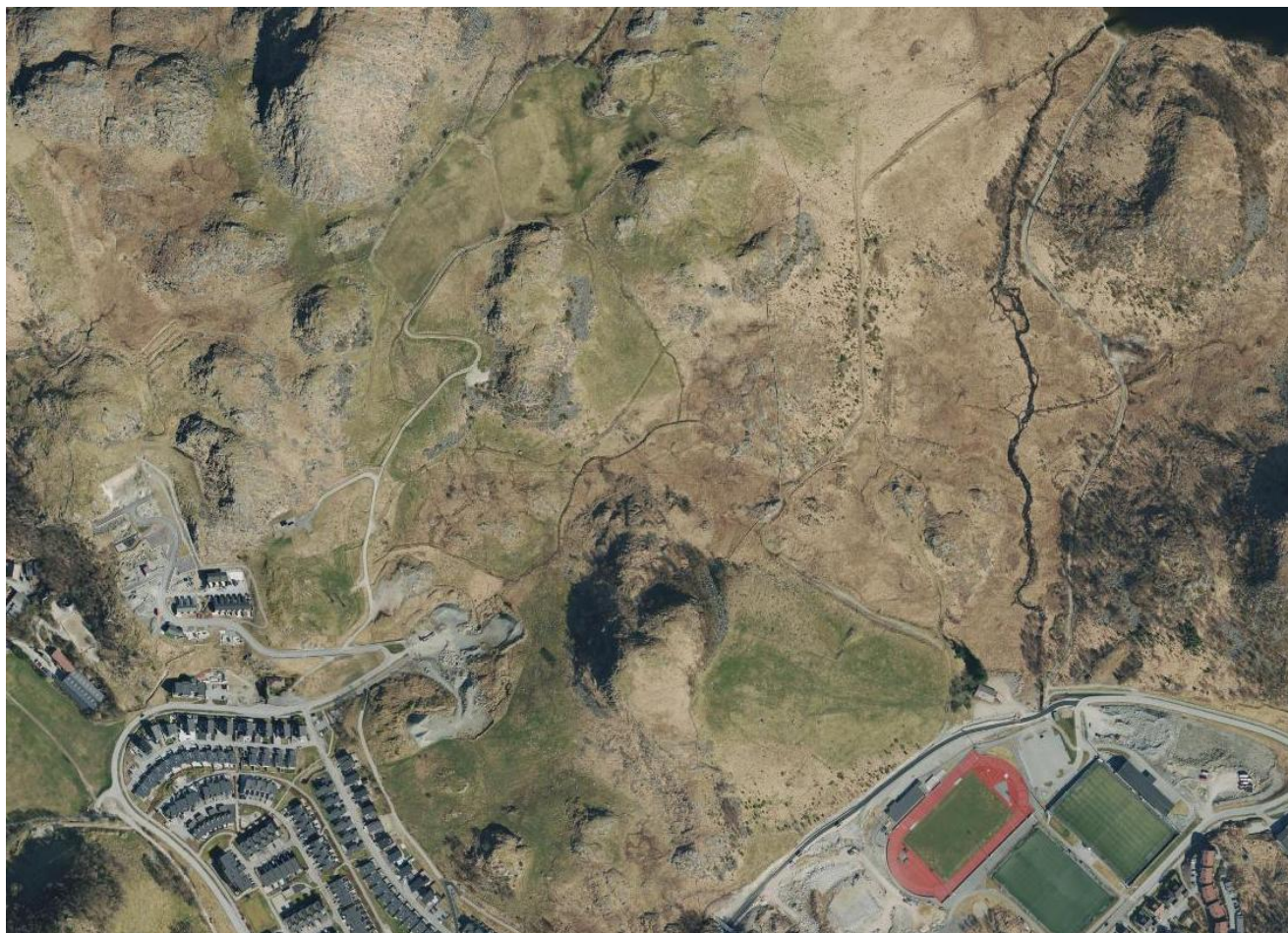




PLANINITIATIV

DETALJREGULERING AV ÅLGÅRD NORD, FELT D3,
ÅLGÅRDSNUTEN

GJESDAL KOMMUNE

19.12.2025

Planinitiativ

jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L.

Planinitiativ for Ålgård Nord, felt D3, Ålgårdsnuten

Utarbeidet av Aros Arkitekter AS

Datert 19.11.2025

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Aros Arkitekter AS
	Kontaktperson	Børge Goa
	E-post	bgo@aros.no
	Telefon	988 97 501
Forslagstiller/ Hjemmelshaver	Firma	Ålgårdsnuten AS
	Kontaktperson	Svein Olav Rege
	E-post	sor@prosjektutvikling1.no
	Telefon	917 99 329

Innhold:

Informasjon om planinitiativet	3
1 Formålet med planen	3
2 Planområdet og omgivelsene	3
3 Plansituasjon og føringer	4
4 Presentasjon av planidéen	5
5 Virkninger av planinitiativet	6
6 Samfunnssikkerhet – Risiko og sårbarhet	7
7 Konsekvensutredning	7
8 Planprosessen og medvirkning	7
9 Vedlegg	7

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1

1 Formålet med planen Jf. § 1 andre ledd bokstav a

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av nytt boligfelt ved Ålgårdsnuten i Gjesdal kommune. Nytt arealformål vil være boligbebyggelse og området vil kunne romme mellom 130 - 190 boenheter med tilhørende uteoppholdsarealer, lekeplass og parkeringsarealer. Området skal reguleres i tråd med prinsippene for detaljregulering jf. plan og bygningsloven § 12-3.

Planinitiativet er utarbeidet med utgangspunkt i innledende stedsanalyse som følger planinitiativet som eget vedlegg.

2 Planområdet og omgivelsene Jf. § 1 andre ledd bokstav b

Lokalisering og planavgrensning

Planområdet ligger på Ålgård i Gjesdal kommune. Området ligger innen ca. 1,4 km avstand til Ålgård sentrum med sine sentrumsfunksjoner og innen 900 m avstand til E39 som kobler Ålgård med andre byer og steder i regionen.

Planområdet består i hovedsak av felt D3 i gjeldende reguleringsplan for Ålgård Nord. Samlet størrelse for planområdet er ca. 80,5 daa. Området avsatt til boligformål i kommuneplanen er på ca. 72 daa, men grunnet utfordrende terrengform vil kunne ikke hele området utbygges.



1 Planområdets beliggenhet i forhold til Ålgård sentrum.

Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

Planområdet er i dag ubebygd. Sør og vest for planområdet ligger bl.a. småhusbebyggelsen Solbakkene og sørøst for området ligger Gjesdal idrettspark med Ålgård Stadion, samt større boligområder. Vest i planområdet er det etablert et høydebasseng med tilhørende adkomstveg som går gjennom planområdet. Adkomstvegen er ofte brukt som tursti for i tilknytning til bakenforliggende turområder med bl.a. Risfjellet og Flassavatnet. Planområdet er i dag delvis tilgjengelig for tur og friluftsliv etter allemannsretten da området nyttes til beiteområde. Sørøst og øst for planområdet ligger myrarealer og en liten bekk som renner fra nord mot sør. Planområdet ligger i et moderat kupert ås- og fjellandskap med Ålgårdsnuten i sørøst (**Feil! Fant ikke referansekilden.**). Innenfor planområdet stiger terrenget fra sørøst mot nordvest med en høydeforskjell på mellom 25 og 35 meter, med enkelte flate partier.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Reguleringsplan for Ålgård Nord, Plan 20040010 og tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til boligbebyggelse og friområde. Nord og østlige deler av området er uregulerte (**Feil! Fant ikke referansekilden.**). Bestemmelsene fra planen 20040010 vurderes opp mot gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.

Planområdet grenser til detaljregulering for Ålgård nord, D1 og D2, planid 202004 og detaljregulering for Ålgård nord, delfelt C2, 201109. Planavgrensningen, formål og bestemmelsene må tilpasses de tilgrensende reguleringsplanene.

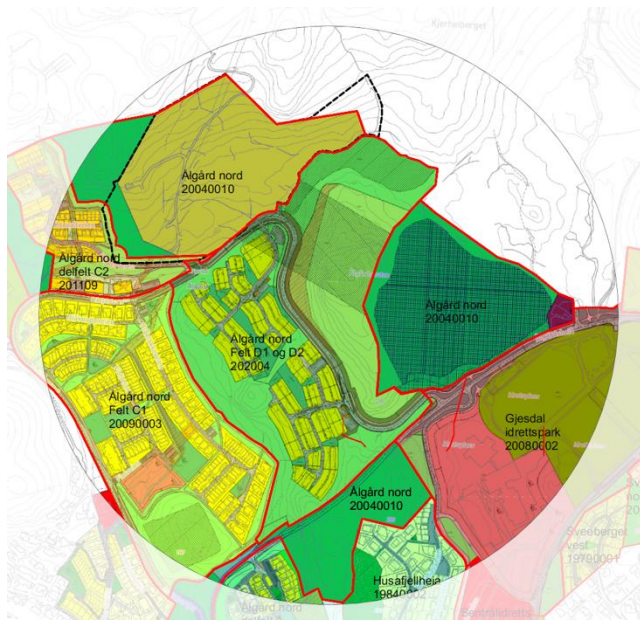
Kommuneplan for Gjesdal kommune 2023-2035

I kommuneplanens arealdel er hoveddelen av planområdet regulert til boligformål, en mindre del i vest er friområde og en del i øst er landbruks-, natur- og friluftsområde, LNFR-område. Området grenser til arealer regulert til bolig, LNFR og friområde.

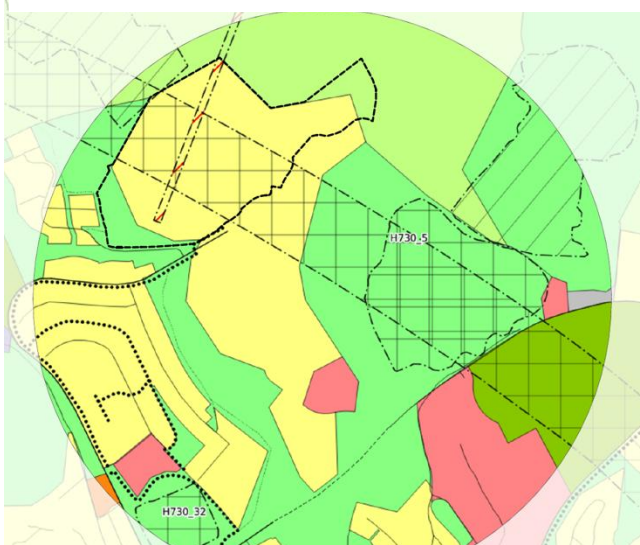
To hensynssoner krysser planområdet: «E39 Ålgård Hove» og en hensynssone for høyspentanlegg. Planområdet grenser til hensynssone bevaring naturmiljø i nord.

Følgende bestemmelser gjelder for planområdet:

- Boligområder skal ha sammenhengende grønnstruktur og uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold
- Utnyttelsesgraden være stedstilpasset, med vurderinger basert på retningslinjer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke kapittel 6, med tilhørende veileder «Bymessig fortetting på Jærsk».
- Tetthet:



2 Gjeldende reguleringsplaner i og ved området



3 Utsnitt som viser plankartet for kommuneplan for Gjesdal.

- 3-5 boenheter/daa for areal med avstand 500-1000m fra Ålgård torg
- 2-5 boenheter/daa for boligområder med avstand > 1000 m fra Ålgård torg
- Min. 6 m² privat uteoppholdsareal per bolig, samt minst 50 m² felles eller privat uteareal på bakkeplan, hvorav 50% skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15 og ved sommersolverv kl.18.
- Parkering:
 - boenheter med BRA < 80 m²: 1 bilparkeringsplass per boenhet
 - boenheter med BRA mer enn 80 m²: 1,5 bilparkeringsplasser per boenhet
 - parkeringsplasser med plass til 6 eller flere biler, skal minimum 5 %, og minst 1, av parkeringsplassene være universelt utformet
 - 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet foreller flere tre boenheter
 - minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- Utbygging må ikke skade, endre eller påvirke automatisk fredede kulturminner negativt, jf §§ 3 og 8.
- Eksisterende bekker skal bevare så nær opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates som hovedregel ikke.

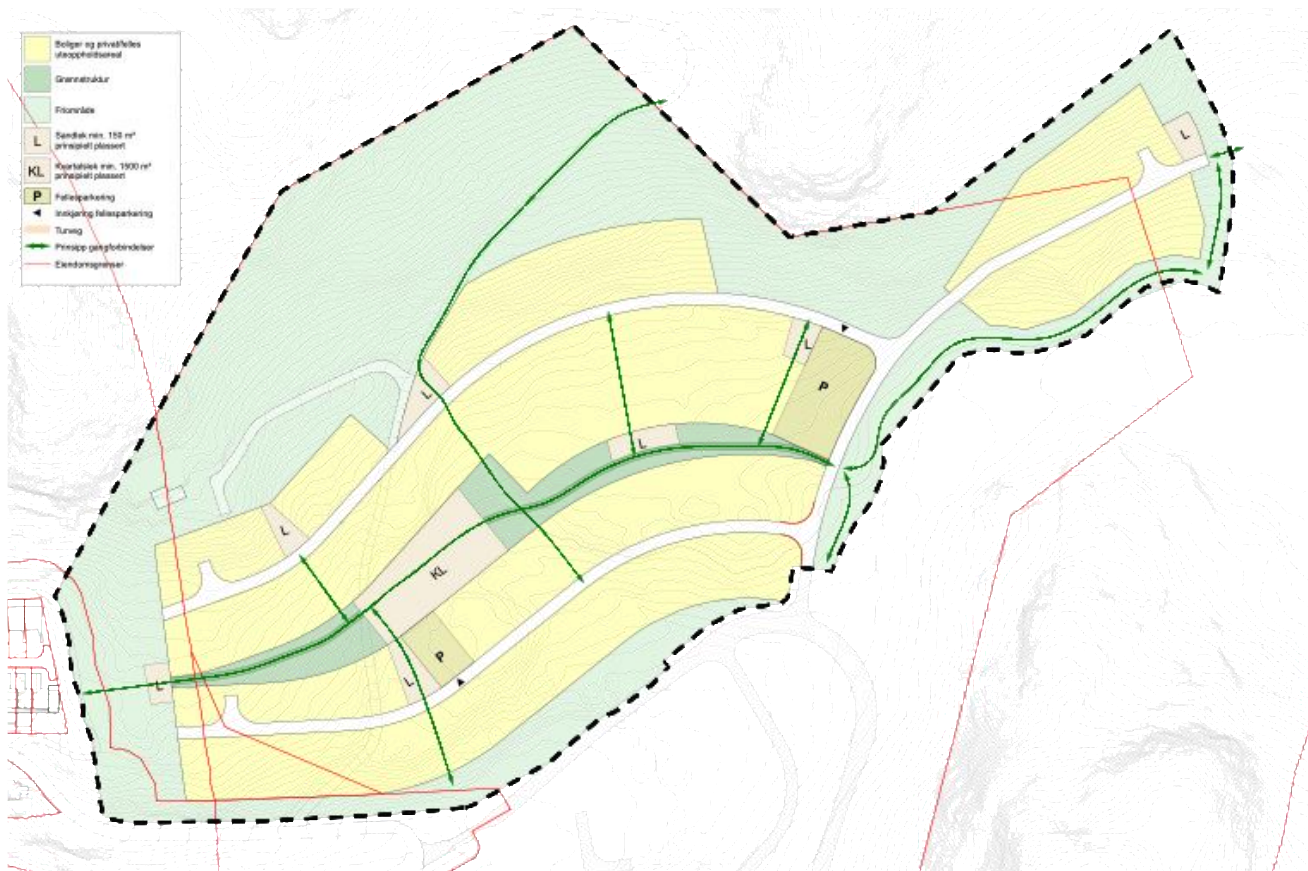
I tillegg inneholder kommuneplanen generelle bestemmelser som er relevante for planområdet, som: § 1.2, i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og nye bygge- og anleggstiltak, som må tilfredsstilles ved utarbeidelse av reguleringsplanen. § 1.4, 1.5 og 1.5 stiller hhv. krav til sikkerhet mot skred/ras, sikkerhet mot flom og forbud mot tiltak langs vassdrag, og disse kravene må ligge til grunn ved utarbeidelsen. Videre vil retningslinjene til kommuneplanen bli vurdert ved utarbeidelse av detaljreguleringen.

4 Presentasjon av planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Området planlegges med variert boligsammensetning, felles og privat uteoppholdsareal og nødvendig infrastruktur. Overordnede bestemmelser i kommuneplanen samt retningslinjene i regionalplanen vil bli fulgt.

Planområdet knyttes på regulert adkomst fra Ålgårdsnuten. Bebyggelsen vil tilpasses eksisterende terreng, og veier og byggeområder vil plasseres slik at behovet for terrenginngrep og masseforflytning reduseres mest mulig. Målet er en balansert massehåndtering der overskuddsmasser i størst mulig grad brukes innenfor planområdet.

Illustrasjonsplanen viser ønsket hovedgrep med lineær boligbebyggelse langs nye adkomstveier, sammenhengende bilfri grønnstruktur og felles uteoppholdsarealer som binder feltene sammen og kobler seg på mål utenfor planområdet, samt foreløpig plassering av felles parkeringsanlegg.



4 Illustrasjonsplan viser mulig løsning for planområdet.

Det legges til rette for en variert bebyggelsesstruktur i 2–3 etasjer, som eneboliger, flermannsboliger, rekkehus og tunboliger, tilpasset topografi og omkringliggende bebyggelse. Variasjonen i boligtypologier skal bidra til en sammensatt og variert beboergruppe med både mindre og større boenheter. Det er tenkt privat parkering for enebolig og rekkehus, og fellesparkering for flermannsboliger og tunboliger.

Det planlegges for varierte og gode felles uteoppholdsarealer og uformelle møteplasser med naturlig tilknytning til grønnstrukturen, turstier og eksisterende landskapselementer. Disse skal gi mulighet for lek, rekreasjon og møtepunkt for ulike aldersgrupper, og fremme sosial kontakt og trygghet i bomiljøet. Gangveier og stier vil koble sammen sand- og kvartalslekeplasser som plasseres ut fra avstandskrav.

Planidéen legger til grunn at videre fastsettelse og detaljering av bebyggelsestype, parkering, plassering og høyder skjer i neste fase, i videre dialog med kommunen og overordnede myndigheter.

5 Virkninger av planinitiativet (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Virkninger på landskap og eksisterende bebyggelse

Landskapsrommet åpner seg mot sør, og planområdet ligger dermed skjermet og med gode solforhold. Bygg- og veiplassering følger i stor grad eksisterende koter og tilpasses til terrenget. Denne tilnærmingen utnytter de naturlige utsiktsforholdene i området.

Den planlagte bebyggelsen vil bli tilpasset den eksisterende nærliggende bebyggelsen både i skala, typologi og materialbruk. Det foreslås en visuell oppdeling av volumene for å skape variasjon i fasadene og bryte opp bygningsmassen til menneskelig skala. Uteoppholdsarealene vil ligge i forlengelsen av den eksisterende grønnstrukturen.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det finnes ikke vesentlige interesser som berøres av planinitiativet. Det er registrert et kulturminne utenfor planområdets grenser, men ikke innenfor selve planområdet.

Det finnes ingen viktige målpunkt innenfor planområdet, men det legges til rette for lek og uteoppholdsarealer.

6 Samfunnssikkerhet – Risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

En ROS-analyse ble gjennomført av Norconsult i 2021 i forbindelse med detaljregulering for Ålgård Nord, D-feltene. Analysen konkluderte at området er egnet til boligutbygging, forutsatt at nødvendige tiltak iverksettes. Som del av planarbeidet vil det bli utarbeidet en oppdatert ROS-analyse. Temaene som vil bli vurdert inkluderer:

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

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse ved å konkretisere gjeldende områdereguleringsplan gjennom detaljregulering. Intensjonen er å følge opp føringer i overordnede planer. Planlagte tiltak er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning kap 3. Det legges ikke til rette for utvidelse av boligformålet som er regulert i kommune- og områdereguleringsplan. Det legges opp til en mindre reduksjon. Planlagte tiltak faller derfor ikke inn under tiltak nevnt i Forskrift om konsekvensutredninger vedlegg 1 og planforslaget skal ikke konsekvensutredes etter forskriftens §§ 6 eller 8.

Det vurderes at foreslåtte formål er i samsvar med overordnede planer. Foreslåtte tiltak og disponering av formålene bolig, friområde og LNFR i gjeldende planer vil holde seg innenfor rammene i overordnede planer, men formålene foreslås omfordelt noe, hvor plassering og avgrensning foreslås justert i forhold til linjer som er angitt i kommuneplanens arealdel og i områdeplan. Boligformålets utstrekning vil justeres noe for å hensynta terrengformasjoner. Dette medfører at antall m² boligformål vil reduseres noe, hvor disse arealene vil tilfalle fri- og LNFR-områdene som inngår i og grenser til området. Dette er et mindre avvik i forhold til avgrensninger som er vist på gjeldende plankart.

Ettersom en samlet sett i hovedsak holder seg innenfor rammer i overordnet plan, vurderes det at foreslåtte justering og omfordeling av arealformål ikke til medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Følgelig vurderes det da også at justeringene ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriften.

8 Planprosessen og medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Planforslaget vil bli varslet og sendt på høring i henhold til prosedyrer etter plan- og bygningsloven.

9 Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse