



Kultur og samfunn arealbruk

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
24/02238-11

Saksbehandler
Reidun Solli
Skjørestad

Dato
07.01.2026

Oppdatert referat fra oppstartmøte, detaljregulering for Ålgård nord, felt D3, Ålgårdsnuten, planid 202502

Møtedato: 15.12.2025

Formålet med oppstartsmøtet er å klargjøre forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Kommunen kan gi råd om hvordan planarbeidet bør foregå og om hvordan planen bør utarbeides, samt hvordan kommunen kan involveres i arbeidet.

Tilbakemeldingene fra kommunen i oppstartsmøtet bygger på de opplysningene og de planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet møtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet.

Referat skal inneholde forutsetninger og konklusjoner fra møtet. Referatet skal følge den videre saksgangen. Plankonsulenten og forslagsstiller bekrefter at referatet er godkjent ved å bekrefte dette i e-post til kommunens saksbehandler.

Det gjøres oppmerksom på at referatet fra møtet ikke er et juridisk bindende dokument. Bemerkninger/protester fra berørte parter eller krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, eventuelt endring av framdriften til prosjektet.

Plankonsulent		Forslagsstiller/utbygger	
Navn	Aros arkitekter AS Kristin Kvaløy	Navn	Ålgårdsnuten AS Svein Olav Rege
E-post	kbk@aros.no	E-post	sor@prosjektutvikling1.no
Adresse	Havnegata 15	Adresse	
Postnr./sted	4306 Sandnes	Postnr./sted	
Telefon	958 92 324	Telefon	917 99 329

Faglig kompetanse

Plan- og bygningsloven fastsetter at planforslaget skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl § 12-3, siste ledd.

Postadresse
Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD
E-post
post@gjesdal.kommune.no

Besøksadresse
Rettedalen 4

www.gjesdal.kommune.no

Telefon
51 61 42 00

Org.nr
964 978 573

Kommunens kontaktperson/saksbehandler	
Navn	Reidun Solli Skjørestad
E-post	rss@gjesdal.kommune.no
Telefon	959 33 094

Møtedeltagere	
Forslagsstiller/tiltakshaver	Gjesdal kommune
Ålgårdsnuten AS, Svein Olav Rege	Avdelingsleder arealbruk, Gerd Karin Espedal
AROS, Kristin B. Kvaløy	Arealplanlegger, Reidun Solli Skjørestad
AROS, Børge Goa	
AROS, Victoria Snarska	

Innhold

1 Forslagsstillers redegjørelse.....	3
2 Berørte eiendommer.....	3
3 Plantype	4
4 Type bebyggelse	4
5 Føringer og forhold til andre planer.....	4
Samsvarer planen med overordna kommunale planer?	4
Gjeldende reguleringsplaner innenfor planlagt område	4
Gjeldende reguleringsplaner i tilgrensende områder	4
Pågående planarbeid i og/eller ved området.....	4
6 Regionale planer som berører planarbeidet.....	5
7 Statlige retningslinjer / bestemmelser / lover som berører planarbeidet.....	5
8 Utredningskrav i henhold til plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger.....	6
9 Utbyggingsavtale	6
10 Varsel om planoppstart og høring	7
11 Medvirkning	7
12 Framstilling og oversendelse	7
13 Framstilling, oversendelse og videre prosess	7
14 Merknader	8
Sjekkliste – planens innhold utover juridiske dokumenter utredninger/rapporter	8

Forslag til plannavn	Detaljregulering for Ålgård nord, felt D3, Ålgårdsnuten
Plan-ID	202502

1 Forslagsstillers redegjørelse

Forslagsstiller gikk gjennom forslag til planavgrensning, planinitiativ og stedsanalyse

Det ble stilt spørsmål ved om fylkeskommunens arkeologer har vært på befaring i berørt område, tidligere rasvurdering, tidligere grunnundersøkelser og sosi av planforslag for D-feltene. Kommunen videresender aktuell dokumentasjon fra tidligere reguleringsarbeid.

Kommune nevnte at Lnett arbeider med alternative løsninger for framføring av nye strømledninger til ny kraftstasjon i området. Valg av løsning kan påvirke planarbeidet. Tiltakshaver opplyste at de har dialog med Lnett.

Planavgrensningen:

Forslagsstiller forklarte at planavgrensningen er valgt for å kunne omregulere deler av de «gule områdene», for å vise/løse overvannshåndteringen og for å knytte stiforbindelser til nabofeltet i vest.

Kommunen hadde ikke kommentarer til planavgrensningen ut over at arealet må utvides ved høydebassenget. Det var enighet om å se på tidligere reguleringsforslag for D-feltene, og intern e-post om dette videresendes.

Planinitiativet:

Pkt. 3. Kommunen viste til at det er en rekke bestemmelser i kommuneplanen som må vurderes i forbindelse med planutarbeidelsen. Det ble anmodet om også å nevne tilgrensende reguleringsplaner i planinitiativet.

Kommunen gav uttrykk for at det er en fordel med felles parkeringsplasser ut over 0,2 gjesteplasser og at kravet til 1 ½ p-plass kan dekkes med 1 plass ved boenhet og ½ plass på fellesareal. Kommunen aksepterte at det anlegges 2 parkeringsplasser til boliger der det er krav til 1 ½ p-plass + 0,2 gjesteplasser.

Pkt. 4. Illustrasjonsplanen mangler snuplass i enden av de offentlige veiene. Kommunen viste til at snuplasser må legges inn i enden av kommunale veier.

Stedsanalysen:

Kommunen stilte spørsmål ved om noe av teksten i stedsanalysen burde ligge inne i planinitiativet, men innsendt forslag aksepteres.

Det ble informert om at framtidig bussforbindelse til området ikke er avklart.

Kommunen kommer med forslag til noen revisjoner av planinitiativet og stedsanalysen som forslagsstiller kan vurdere innarbeidet før ny oversendelse.

2 Berørte eiendommer

Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer
7	1133		
7	7		
7	69		

3 Plantype	
☒	Detaljregulering iht. Pbl. § 12-3
☐	Endring av reguleringsplan iht. Pbl. § 12-14, andre ledd
☐	Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad iht. Pbl 12-15

4 Type bebyggelse	
Spesifiser:	
☒	Boligbebyggelse Med grønnstruktur, veier mv.
☐	Næringsbebyggelse
☐	Tjenesteyting
☐	Infrastruktur
☐	Annet

5 Føringer og forhold til andre planer

Samsvarer planen med overordna kommunale planer?	Ja	Nei	Ikke aktuelt
Gjeldende kommuneplan 2023 – 2035 Planlagte tiltak er i hovedsak og i det vesentlige, i tråd med kommuneplanen.	☒	☐	
Kommunedelplan(er) Kommunedelplan for naturmangfold	☐	☐	☒
Områdereguleringsplan(er) Områdereguleringsplan for Ålgård nord, 20040010 Planlagte tiltak er i hovedsak og i det vesentlige, i tråd med den gjeldende reguleringsplanen.	☒	☐	☐

Gjeldende reguleringsplaner innenfor planlagt område		
☒	Ja	Områdereguleringsplan for Ålgård nord, 20040010.
☐	Nei	
Gjeldende reguleringsplaner i tilgrensende områder		
☒	Ja	Detaljregulering for Ålgård nord, delfelt C2, planid 201109 Detaljregulering for felt D1 og D2, planid 202004
☐	Nei	
Pågående planarbeid i og/eller ved området		
☐	Ja	
☒	Nei	

6 Regionale planer som berører planarbeidet

Dokument	Må vurderes i planarbeidet	Ikke relevant	Merknad
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke	☒	☐	
Regionalplan for massehåndtering	☒	☐	
Andre regionale planer	☒	☐	Fortetting på Jærsk

7 Statlige retningslinjer / bestemmelser / lover som berører planarbeidet

Dokument	Må vurderes i planarbeidet	Ikke relevant	Merknad
Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag	☒	☐	Avrenning fra området går til Figgjovassdraget
Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging	☒	☐	
Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser i planleggingen	☒	☐	
Rikspolitiske retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	☒	☐	
Naturmangfoldloven	☒	☐	
Vegloven	☒	☐	Kommunal vei
Forurensningsloven	☒	☐	Avrenning mot myra, tiltak i anleggsperioden
Jordloven/skogloven	☒	☐	Håndtering av jord og beiteareal
Andre nasjonale føringer	☐	☐	

8 Utredningskrav i henhold til plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger

Konsekvensutredning, jf. pbl. §§ 4-2 og 14-2	☐	Ja	
	☒	Nei	Hvis nei: 
Dersom planen ikke rammes av noen av kravene til konsekvensutredning skal det redegjøres for hvorfor i planbeskrivelsen.	☒		Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning § 6, vedlegg 1.
	☐		Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning § 8 og 10, vedlegg 2. Dersom planen faller inn under § 8, men ikke § 10 skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jf. forskriftens § 11.
Kommentar til vurderingene: Planområdet og ønsket utbyggingsområde, er i hovedsak i tråd med området avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og områdeplanen for Ålgård nord. En liten del kommer i uregulert område som er landbruks-, natur og friluftsmål i kommuneplanen. Dette utgjør imidlertid så små arealer at det ikke utløses krav om konsekvensutredning. Kommunen er enig i de vurderingene som framkommer i planinitiativets pkt. 7. Detaljreguleringen utløser ikke krav til konsekvensutredning.			

9 Utbyggingsavtale

Utløser planen ønske om utbyggingsavtale?	☐	Nei	
	☐	Ja	Hvis ja: 
Gjesdal kommune kan forhandle om utbyggingsavtale dersom planen legger til rette for løsninger som bidrar til at vi når overordna kommunale målsettinger (Kommuneplanens samfunnsdel, boligplanen mm.)			Redegjør for hvilke løsninger planen skal legge til rette for som kan bidra til overordna måloppnåelse. Ønske om utbyggingsavtale skal kunngjøres samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.
Eventuell kommentar: Krav til ny utbyggingsavtale eller endring av den eksisterende utbyggingsavtalen, avklares etter møtet og før planoppstart.			

10 Varsel om planoppstart og høring

☒	Gjesdalbuen	
☐	Stavanger Aftenblad	
☒	Kommunens nettside	
☒	Grunneiere, naboer, gjenboere	Iht. adresseliste/naboliste
☒	Offentlige organer	Iht. adresseliste
☒	Interesseorganisasjoner	Iht. adresseliste

Kunngjøringen skal skje minimum i Gjesdalbuen og på kommunens nettside. Kommunen kommer med forslag til adresselister. Utkast til brev og annonsetekst sendes kommunen for kvalitetssikring før annonsering.

11 Medvirkning

Naboer blir i liten grad direkte berørt i form av utsikt- eller soltap, men tilgangen til friluftsområder mv. vil bli redusert/endret som følge av utbyggingen. Behovet for informasjonsmøte med naboer/vellag vurderes fortløpende, ut fra et helhetlig informasjonsbehov. Behovet ses i sammenheng med utbyggingen av C2-feltet.

12 Framstilling og oversendelse

Forslagsstiller er gjort kjent med:

Utforming av reguleringsplanen skal være i henhold til Miljøverndepartementets veileder for plansaker, og gjeldende SOSI-standard på det tidspunkt planen leveres ferdig iht. 1. gangsbehandling og sluttbehandling.

I tillegg leveres alle plandokumenter og kart på pdf-format. Plandokumenter leveres i tillegg på word-format.

Krav til leveranse av digitale reguleringsplaner Gjesdal kommune

Alle digitale filer skal leveres på siste gjeldende SOSI-format.

Alle SOSI-filer må ha bestått kartverkets SOSI-kontroll eller tilsvarende. SOSI-vis og SOSI-kontroll er gratis programvare som kan lastes ned på kartverkets nettsider.

Kommunen ønsker å få oversendt utkast til plandokumenter før formell oversendelse.

13 Framstilling, oversendelse og videre prosess

☒	Forslagsstiller er gjort kjent med informasjon på kommunens hjemmeside
☒	Informasjon om gebyrer for kommunens saksbehandling av private reguleringsplaner
☒	Planen kan behandles i formannskapet senest 12 uker etter at fullstendig planforslag foreligger
☐	

Postadresse

Rettetdalen 1, 4330 ÅLGÅRD

E-post

post@gjesdal.kommune.no

Besøksadresse

Rettetdalen 4

www.gjesdal.kommune.no

Telefon

51 61 42 00

Org.nr

964 978 573

14 Merknader

Kommunen anbefaler en felles, nedgrav renovasjon ved innkjøring til feltet eller to ved hovedveiene. Det kan tillates avvik fra maks avstand mellom renovasjon og bolig, men dette vurderes nærmere ved dialog.

Denne delen skal inkludere avklaringer og konklusjoner, samt eventuelle punkter det er uenighet om.

☒ Det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen.
Begrunnelse: Det anbefales et møte med kommunen etter planoppstart dersom det er behov på bakgrunn av mottatte innspill.

Videre anbefales det et møte med kommunen når utkast til planforslag er utarbeidet. Dette for å vurdere formålsavgrensning og adkomstvei til høydebasseng, standard på offentlig veier, plassering renovasjon, håndtering av vann, avløp og overvann mv.

☐ Det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum?
Begrunnelse:

☒ **Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet**

☐ **Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet, og det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl § 12-8, andre ledd.**

Begrunnelse:

Sjekkliste – planens innhold utover juridiske dokumenter utredninger/rapporter

Sett kryss hvis aktuelt		Kommentar
x	Naturmangfoldrapport	Må utarbeides/ev. supplere tidligere dokumentasjon. Påvirkning på myra og bekken er spesielt viktig.
x	Overordna kommunalteknisk plan for området	Må suppleres med nytt felt.
x	VA-rammeplan med overvannshåndtering	Den siste utgaven av godkjente vann- og avløpsdokumenter er sendt til plankonsulenten

x	Oversikt over eksisterende tekniske anlegg for vei, vann, avløp og energi som har betydning for planen.	Kart som viser høydebasseng med tilhørende vannledninger, oversendes. Det går høyspent i området som må legges om før utbygging.
x	Mobilitetsplan	Det er ikke avklart om/når det vil gå buss gjennom Høljaberget/ved området.
x	Kulturminnedokumentasjon/rapport	Her foreligger det mye dokumentasjon fra fylkeskommuns avdeling for kultur. Planforslaget må tilpasses krav fra Fylkeskommunen.
x	Klima- og miljøhensyn	
x	Geoteknisk vurdering (TEK 17, sikkerhet mot naturfare)	Se tidligere rasvurdering. Behovet for grunnundersøkelser må vurderes.
☐	Konsekvensutredning	Ikke aktuelt
☐	Planen vil utløse ønske om utbyggingsavtale	Kunngjøres sammen med varsel om oppstart av planarbeidet hvis behov. Behovet må avklares før annonsering av planoppstart.
x	Trafikkanalyse	Må denne rapporten suppleres?
☐	Støyrapport	Ikke aktuelt her
x	Sol- og skyggediagram	
x	3D illustrasjoner	
x	Andre illustrasjoner form av skisser, foto, modell, animasjon	Utarbeides i nødvendig grad. NB, høye murer må illustreres
x	Grunnlagskartet for planen skal vise eksisterende bekker og våtdrag.	
x	Snitt-tegninger og profiler	
x	Terrengprofiler/snitt gjennom bygninger	I nødvendig grad
x	Lengdeprofiler for veier som avviker fra kommunalteknisk norm	Vurderes underveis i prosessen i samarbeid med teknisk drift
x	Renovasjonteknisk plan	Kommunen ønsker felles nedgravd renovasjon
x	Sjekkliste for faglig utarbeidelse av reguleringsplan	
☐	Annet	

Det ble tatt en rask gjennomgang av malen til planbeskrivelse. Noen momenter:

4.13, teknisk infrastruktur, overvann fordrøyes i myra. Det må legges inn rekkefølgekrav for fjerning av høyspent.

4.14, grunnforhold. Grunnforhold må vurderes dersom det ikke foreligger dokumentasjon på dette fra tidligere regulering.

5.2, bebyggelsens plassering og utforming. Kommunens pekte på avstand til bekk og myr og at det må vurderes hvordan anleggsarbeider kan gjennomføres uten at disse blir skadelidende.

5.10, plan for vann, avløp og overvann. Det ble opplyst om at nye boligbygg ikke bør ligge høyere enn kote 195 moh for å få tilstrekkelig vanntrykk. Alternativt må det gjøres større installasjoner i høydebassenget og en ny trykksone i område. Intern e-post om dette videresendes.

Overvannshåndtering. Den sist innleverte rapporten videresendes.

5.14, kulturhistoriske verdier. Bebyggelse lengst øst må følge krav som fylkeskommunens arkeologer har.

Ev. uklarheter avklares underveis i planprosessen.

Referater er sendt møtedeltakerne og tilbakemelding ble mottatt fra AROS 29.12.2025. Referatet er revidert iht. tilbakemeldingen.

Sted/dato: 30.12.2025
Oppdatert 07.01.2026

Reidun Solli Skjørestad

Referent

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE
Reidun Solli Skjørestad
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
ÅLGÅRDSNUTEN AS
AROS ARKITEKTER AS