
Arkivsak-dok. 20/04210-94
Saksbehandler Reidun Skjørestad

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	16.03.2023	14/23
Kommunestyret	27.03.2023	11/23

Saksframlegg

2. gangsbehandling/sluttbehandling av detaljregulering for Midtfjell, felt A, D og E - planid 201901

Forslag til vedtak:

Gjesdal kommune vedtar detaljregulering for Midtfjell, felt A, D og E, planid 201901, med tilhørende plankart sist dat. 20.02.2023 og bestemmelser dat. 24.02.2023.

Vedtaket fattes i tråd med plan- og bygningslovens § 12-12.

Bakgrunn for saken:

Formannskapet vedtok i sak 59/21 i møte den 07.10.2021, at detaljregulering for Midtfjell, felt A, D og E, kunne legges ut på høring og offentlig ettersyn: [Politiske møter og sakspapirer - Møter - Formannskapet \(07.10.2021\) \(360online.com\)](#)

Reguleringsplanen var ute til offentlig ettersyn med høringsfrist 03.12.2021: [Offentlig ettersyn: Detaljregulering for Midtfjell, delfelt A, D og E, planid 201901 - Gjesdal kommune](#)

Etter endringer for å imøtekomme innsigelser og innspill fra utbygger med ønske om endring av rekkefølgekrav om støytiltak, ble detaljreguleringen utlagt på ny begrenset høring med ny frist 10.11.2022: [Begrenset høring: Midtfjell, felt A, D og E, planid 201901 - Gjesdal kommune](#)

Detaljreguleringen legges fram til 2. gangsbehandling/sluttbehandling.

Saksopplysninger

Detaljreguleringen er innsendt av Sweco Norge AS som har utarbeidet planforslaget i samarbeid med ArkVest pva. Midtfjell Utbyggingsselskap AS.

Planforslaget

Planområdet ligger vest for Ålgård sentrum, med adkomst i forlengelse av Sandvikveien. Detaljreguleringen for felt A, D og E, overlapper, detaljerer og omregulerer del av områdeplanen for Midtfjell, planid 201301.

Detaljreguleringen legger til rette for:

Felt A

BU1: Bygging av skolebygg med størrelse på opp til 3000 m² (bruksareal)

BOP: Etablering av 500 m² tjenesteyting med funksjoner som fysioterapeut o.l.

A1-A6: 22-28 boenheter

Tilhørende veier, uteoppholdsareal, parkeringsplasser mv.

Felt D

BHG: Barnehage med bruksareal inntil 2500 m²

O I: Idrettshall med bebygd areal inntil 1700 m²

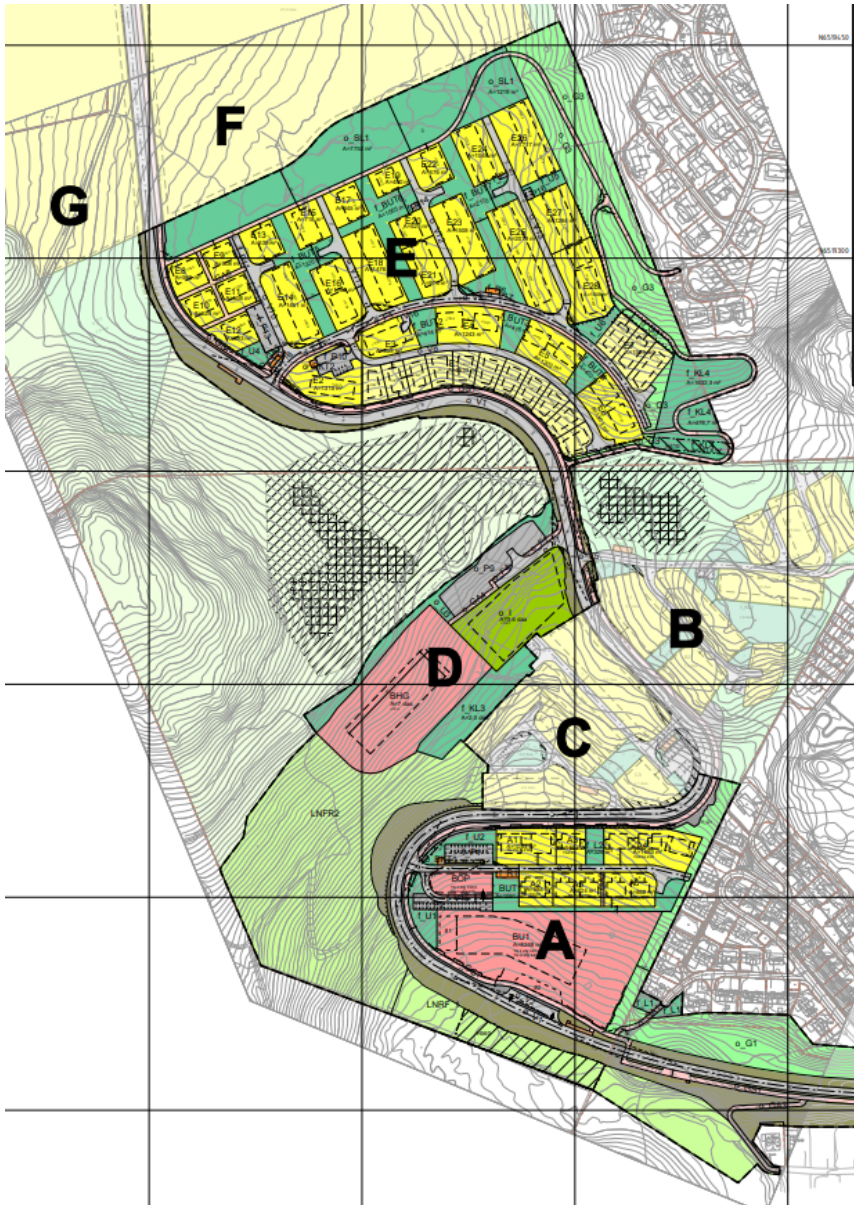
F KL3: lekeplass til boliger og barnehage

Tilhørende parkeringsplass mv.

Felt E

E1-E28: 150-175 boenheter i form av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og leiligheter.

Tilhørende veier, lekeplasser, parkeringsplasser mv.



Kartet viser detaljplanen for Midtfjell, felt A, D og E, og deler områdeplanen for Midtfjell med noe svakere farge.

Illustrasjonskart for feltet A, D og E, ligger vedlagt denne saken med navn, vedlegg 3, 4 og 5.

Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å detaljregulere felt E, i tillegg til at den endrer områdeplanen noe. Detaljplanen legger til rette for skole i stedet for nærbutikk/tjenesteyting/leilighetsbygg ved inngangen til feltet. Barnehagen og idrettsplassen flyttes fra E-feltet til D-feltet. For nærmere opplysninger om områdeplanen og forskjellen mellom områdeplanen og detaljplanen, vises det til saksframlegget til 1. gangsbehandling, og planbeskrivelsen (pkt. 6, s. 20).

Forholdet til overordnede planer

Detaljplanen avviker arealmessig noe fra områdeplanen og dermed også fra kommuneplanens arealdel (som bygger på områdeplanen), jf. avsnittet over.

Områdeplanen legger opp til at felt D skal bygges ut med boliger helt fram mot plangrensa i vest. Detaljreguleringen tilbakefører deler av dette beite-området, ca. 10 dekar, til LNF-formål, noe som er positivt for jordvernmålet (areal sørvest for, i forlengelsen av BHG).

Parkeringsbestemmelsene til detaljplanen er tilpasset bestemmelsene til kommuneplanen og følger ikke retningslinjene i Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke.

Plan- og bygningslovens § 3-1, oppgaver og hensyn i planleggingen, fastsetter at planer, innenfor rammen av § 1-1, skal: *g. ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport.* I 2018 ble det vedtatt statlige planretningslinjer (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning for å sikre at kommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp og bidra til klimatilpasning.

Deler av byggeområdene innenfor områdeplanen og detaljplanen ligger på myrarealer med forskjellig kvalitet og dybde. Kommunedirektøren ser at utbyggingen av Midtfjell ikke kan sies å redusere klimagassutslipp. Detaljplanen er omarbeidet noe for å bidra til bedre klimatilpasning.

Førstegangsbehandling

Detaljreguleringen for felt A, D og E ble førstegangsbehandlet i formannskapet i sak 59/21 i møte den 07.10.2021: [Politiske møter og sakspapirer - Møter - Formannskapet \(07.10.2021\) \(360online.com\)](#)

Formannskapet fattet følgende 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_1, 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. 2

Utbygger bes vurdere å øke kravet til antall bilparkeringsplasser i felt E10 – E12 og for leiligheter, fra 1 plass pr boenhet til 1,5 bilparkeringsplasser pr boenhet, jf. reguleringsbestemmelsenes § 2.3. Formannskapet begrunner dette med at området ligger et godt stykke fra Ålgård sentrum med en del stigning, og at vi må forvente at mange familier vil ha to biler.

Endringer etter førstegangsbehandling

Det er gjort få/små endringer i plankartet etter førstegangsbehandling av detaljplanen. Ved E-feltet er gang- og sykkelveien i o_SL1, trukket nærmere boligbebyggelsen.

Bestemmelsene er gjennomgått og endret en rekke ganger. Bestemmelser dat. 19.10.2021 var utlagt til høring og offentlig ettersyn med høringsfrist 03.12.2021. Bestemmelser sist dat. 10.10.2022 ble framlagt til begrenset høring med frist 10.11.2022.

Det er gjort flere endringer også etter den begrensede høringen, men disse gjelder i hovedsak retting av feil og håndtering av vann, spillvann og overvann. Det vises til detaljert beskrivelse av endringene på slutten av vurderingene.

Høring og høringsuttalelser

Ved høring og offentlig ettersyn med frist 03.12.2021, ble det mottatt innspill fra Lyse Elnett AS, Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, Statsforvalteren i Rogaland, NVE, Statens vegvesen, Gjesdal kommune, brukerrådet, Midtfjell Utbyggingsselskap AS, Sigmund Nilssen, Håvard Espeland og Sam McCloy.

Ved begrenset høring med frist 10.11.2022, ble det mottatt innspill fra NVE, Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, Statsforvalteren i Rogaland og 15 naboer/beboere langs Sandvikveien og i de tilgrensende boligfeltene.

Alle innkomne innspill til høring og offentlig ettersyn i 2021 og begrenset høring i 2022, er referert og kommentert fra plankonsulenten, jf. vedlegg 17 og 18. Et innspill mottatt i 2023, er referert og kommentert i vedlegg 19. Kommunedirektøren er i hovedsak enig i plankonsulentens vurderinger, men det foreslås en endring av rekkefølgekravene (dvs. at § 6.1, pkt. 3 i de vedlagte bestemmelsene, ikke er i tråd med de plankonsulenten har sendt inn).

Alle innspillene er vedlagt saken i sin helhet fortløpende iht. rekkefølgen under i vedlegg A og B.

Kommunedirektøren gir under en forenklet gjennomgang av innkomne høringsinnspill:
(Nummereringen følger forslagsstillers nummerering i vedlegg 17 og 18. Innspill til offentlig høring har bokstav A og innspill til begrenset høring har bokstav B)

A1 Lyse Elnett AS, brev av 05.11.2021

Lyse har ingen merknader utover det som ble gjort oppmerksom på ved planoppstart 23.03.2021.

A2 Rogaland fylkeskommune, fylkesrådmannen, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, brev av 29.11.2021

Ny skole: Fylkeskommunen påpeker at plassering av skole bør gjøres i kommuneplanprosess. Mobilitetsplan: det gis faglig råd om at det utarbeides mobilitetsplan før 2. gangsbehandling av reguleringsplanen.

Parkeringsdekningen: Fylkeskommune gir faglig råd om at bilparkering for tjenesteyting reduseres i tråd med regionalplanen.

Sykkelparkering; det gis faglig råd om at minstekravet til sykkelparkering økes til 2 plasser per 100 m² for besøksintensive formål som tjenesteyting, barnehage og idrett og 3 plasser pr. bolig, jf. retningslinjene i regionalplanen.

Parkeringsnorm, bil; Fylkeskommunen fraråder en økning i antallet parkeringsplasser i tråd med det formannskapet har bedt om.

Kryssing av Sandvikveien; det gjøres oppmerksom på at kryssing av veien i plan, i stedet for undergang, kan føles utrygt for de minste barna. Kommunen bes om å vurdere om kryssing i plan er tilstrekkelig trafiksikker løsning for de minste barna.

Massehåndtering; Fylkeskommunen legger til grunn at ny massehåndteringsplan før utbygging vil være mer detaljert enn den som nå foreligger, og anmoder om å redusere det totale masseoverskuddet fra området i størst mulig grad.

Vassdrag; Fylkeskommunen påpeker viktigheten av å sikre at terrengarbeidene langs gytebekken som renner ut i Øygardsvatnet, ikke medfører partikkelavrenning i anleggsfasen.

Leke- og uteoppholdsareal; det gis faglig råd om at bestemmelsene endres slik at krav om 30 m² felles uteoppholdsareal også omfatter leilighetene.

Universell utforming; Fylkeskommunen gir faglig råd om at antall HC-plasser innenfor f_P2/BOP økes til 3.

A3 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, brev av 30.11.2021

Fylkeskommunens seksjon for kulturarv ber om at bestemmelsene i områdeplanen som sikrer kulturminnene i anleggsperioden, innarbeides i detaljplanen.

A4 Statsforvalteren i Rogaland, brev av 02.12.2021, 09.02.2022, 26.04.2022 og 01.07.2022

Natur og klima; Statsforvalteren har i brev av 02.12.2021, **reist innsigelse** til manglende vurdering på konsekvensene av utbygging av felt E., og viser til at planforslaget må gjøre bedre rede for klimagassutslipp, klimatilpasning og biologisk mangfold. Det gis faglig råd om et oppfølgingsprogram med prøvafiske i gytebekken.

Vassdrag; Statsforvalteren **reiser innsigelse** til formuleringen i § 2.8

Bilparkering; Statsforvalteren fremmer innsigelse til manglende tallfesting av antall parkeringsplasser for BU1, BGH og o_I, til 2 parkeringsplasser for frittliggende eneboliger og rekkehus og til 3,2 parkeringsplasser per 100 m² offentlig og privat tjenesteyting. Det fremmes innsigelse til at det ikke er tallfestet antall parkeringsplasser for forflytningshemmede og plassering av disse.

A5, Statsforvalteren i Rogaland trekker innsigelsen knyttet til vassdrag, § 2.8, og deler av innsigelsen knyttet til bilparkeringsplasser i brev av 09.02.2022.

A6, Statsforvalteren opprettholder innsigelsen knyttet til nedbygging av myr, men **trekker innsigelsen** knyttet til parkering i brev av 26.04.2022.

A7, Statsforvalteren ber i brev av 01.07.2022, om en ny bestemmelse om at det ikke skal tillates fremmede arter. Det bekreftes samtidig at innsigelsene anses som tilstrekkelig imøtekommet og løst etter ytterligere endringer for å redusere miljøpåvirkningen og med avbøtende tiltak for nedbygging av myra.

A8 Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, brev av 03.12.2021

Naturbaserte løsninger; NVE viser til SPR Klimatilpasning, kap. 4.3, med krav om begrunnelse dersom naturbaserte løsninger velges bort.

Flomveier; NVE gir faglig råd om å markere flomveiene i plankartet, med tilknyttede bestemmelser.

A9 Statens vegvesen, brev av 03.12.2021

Kollektivtilbudet; Vegvesenet stiller spørsmål ved når kollektivtilbudet er tenkt etablert, og når man vil oppnå et kollektivtilbud som dekker behovet.

Trafikksikkerhet; Vegvesenet ber at fartsdempende tiltak sikres i bestemmelsene ved kryssing i plan, og om at det må være tilstrekkelig plass for rygging og trafiksikker løsning ved levering til skolen.

Parkering for bil og sykkel: Vegvesenet har ingen motforestillinger til at antallet parkeringsplasser økes, men viser til overordnede planer. De oppfordrer til å legge inn bestemmelser om antall parkeringsplasser for barnehage og skole og at det settes av nok plass til sykkelparkering.

Plankartet: Vegvesenet anbefaler å trekke gang- og sykkelvei inn i kryssområdene, anbefaler økt annen veggrunn mot Rundaberget, forutsetter at kommunal norm følges for frisiktsoner og kommer med faglig råd om å legge inn rekkefølgekrav om bedring av sikt ved Rundaberget.

A10 Gjesdal kommune, brukerrådet, møte 18.11.2021

Brukerrådet foreslår at andelen parkeringsplasser som er universelt utformet, økes til minst 10%.

A11 Midtfjell Utbyggingsselskap AS, brev av 12.11.2021

Støytiltak: Utbyggingsselskapet viser til oppdatert støyrappport fra Brekke og Strand som sier at krav om nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert senest når utbygging av 200 boliger eller når skolen og 146 boenheter er etablert. De ønsker samtidig å understreke at å kreve tiltak ut over det loven krever vil gi økonomiske konsekvenser som ikke er formålstjenlig for prosjektet.

Parkering, formannskapets vedtak: Utbyggingsselskapet viser til en rekke utfordringer med å øke antallet parkeringsplasser, både når det gjelder økonomi, utnyttelse og krav fra offentlige myndigheter. Det opplyses at planforslaget vil bli gjennomgått på nytt med tanke på parkering.

A12 Sigmund Nilssen, Bjørnahiet 13, brev av 03.12.2021

Nilssen viser til at konsekvensutredningen for feltet ble gjort i 2014 og at hele A og BKB (nå BU1, skole) er definert som våtmark. Det vises til at myr og våtmark har fått betydelig økt status, og at det kan bli både flom og tørke når myr blir byttet ut med bebyggelse.

Nilssen viser til at utbygger vil ha inn skole i et upassende område for å bruke dette som brekkstang til å få lagt naturen i rør.

Når det gjelder overgangen i plan mener Nilssen at utbygger bare vil spare penger på en billigere løsning som her gir økt risiko for personskade.

A13 Håvard Espeland, Rundaberget 12, brev av 17.10.2021 (klage), 03.12.2021 (høringsinnspill), 26.11.2021 m.fl.

(Innspill fra Espeland av 08.11.2022 er omtalt under B5-B20 lengre nede, og ligger i vedlegg B, innspill til begrenset høring)

Espeland klagde i brev av 17.10.2021, på formannskapets vedtak av 07.10.2021. Årsak: *Vedtaket er gjort på feil faktisk grunnlag grunnet villedende informasjon gitt på befaringen.* Administrasjonen informerte i e-post av 19.10.2021, om at 1. gangsbehandling av en reguleringsplan er et ledd i en saksprosess og ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Innspill til høring av reguleringsplanen er gitt i brev av 03.12.2021. Innspillet består av fire hoveddeler.

1. Opphevelse av reguleringsplanen

Espeland viser til at store deler av Midtfjell består av karbonrike områder og til nye overordnede føringer for å redusere utslipp av klimagasser. Han viser til at kartlegging og konsekvensutredningen som ble gjort før områdeplanen for Midtfjell ble vedtatt, er mangelfull. Det pekes samtidig på andre mulige utbyggingsområder, og utbyggingen av Midtfjell vurderes som økonomisk skjær. Espeland foreslår å oppheve reguleringsplanen for Midtfjell. Alternativt ber han om at hele reguleringsplanen tas opp til revurdering for å tilpasse seg til dagens situasjon i tråd med nåværende statlige krav og forventninger.

2. Kommentarer til omregulering for tilrettelegging for skole

Espeland mener at skoletomta er uegnet det formålet pga. tungtrafikk i forbindelse med utbygging av området, trafikale forhold, forurensning i form av støy, støv og eksos. Det etterlyses en utbyggingsplan for skolen og stilles spørsmål ved lokaliseringen, i utkanten av Ålgård og langt fra svømmehall.

3. Kommentar til detaljreguleringen

Espeland ber om et rekkefølgekrav med restriksjoner slik at felt D (til barnehage og idrett) ikke blir tatt i bruk til lagerplass og blir liggende som åpne sår i lang tid.

Videre skriver han at kryssing i plan ved inngangen til feltet, blir en mindre sikker løsning enn undergang, og at trafikksikkerheten bør veie tyngst.

Espeland etterlyser utredning av støy under bygge- og anleggsfasen og mener at saksutredningen er utilstrekkelig.

Han stiller spørsmål ved luftforurensningen i bygge- og anleggstiden.

Espeland framsetter krav om 40 m avstand mellom Midtfjell og eksisterende byggefelt, inkludert Rundaberget.

4. Momenter som direkte vil påvirke Rundaberget 12

Espeland påpeker at bebyggelsen iht. detaljplanen, vil komme enda nærmere Rundaberget 12 enn det den ville iht. områdeplanen og at eksisterende lysforurensning vil bli forverret.

(Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at brevet dat. 03.12.2021 på 11 A4-sider).

Espeland kom i brev av 26.11.2021, med forslag om å oppheve områdeplanen for Midtfjell. Kopi av brevet ble sendt til Statsforvalteren i Rogaland og Miljødirektoratet. Kommunen gav tilbakemelding i brev av 08.08.2022. I brev av 12.09.2022 klagde Espeland på svaret om at kommunen ikke ønsket å oppheve områdeplanen. Kommunen kommenterte klagen i brev av 14.11.2022. I brev av 24.11.2021 (som skal være 2022) fikk kommunen et nytt brev der Espeland bl.a. gjentar at grunnundersøkelsene i forbindelse med utarbeidelsen av områdeplanen, var mangelfull.

Espeland har i brev av 13.01.2023 til Sweco, stilt spørsmål til klimagassberegningene til planen (notat dat. 02.03.2022). Brevet fra Espeland er referert og kommentert av Sweco i vedlegg 19.

Statsforvalteren har i brev av 08.02.2023 til Espeland, besvart spørsmål om grunnlaget for innsigelsen til detaljplanen.

A14 Sam McCloy, mottatt 25.11.2021

McCloy foreslår at det anlegges pumprack-bane i byggefeltet.

Innspill til begrenset høring med frist 10.11.2022:

(Høringen gjaldt i hovedsak spørsmålet om endret tidspunkt for støyisolering av den eksisterende bebyggelsen langs Sandvikveien, men også oppdaterte plandokumenter).

B1 Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, brev av 10.11.2022

Klimatilpasning: NVE etterlyser igjen en begrunnelse for hvorfor lukka løsninger er valgt for å fordrøye overvannet. Det samme gjelder det planlagte tette røret til Øygardsvatnet som skal håndtere flomvann, jf. bestemmelsenes § 2.8.

Sikre flomveiene: de tar til etterretning at åpne flomveier sikres i teknisk plan iht. krav i bestemmelsene, i stedet for i plankartet. Det vises til ny overvannsveileder og gis faglig råd om at det er tydelig hvilke akseptable risikoer for skade fra overvann som kommunen legger til grunn. NVE minner om at rapporten «Flomkartlegging i Gjesdal», Sweco 2018, må legges til grunn i det videre planarbeidet og i arbeidet med teknisk plan.

Ansvar: NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

B2 Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, brev av 02.11.2022
Mobilitetsplan; Fylkeskommunen ber om at mobilitetsplanen må følge reguleringsplanen sammen med resten av saksdokumentene.

Tiltak i vassdrag; de minner samtidig om at det må søkes om godkjenning av fysiske tiltak i vassdrag når det foreligger mer detaljert plan for opparbeiding.

B3 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, brev av 28.10.2022

Sikring av kulturminne; Fylkeskommunens seksjon for kulturarv etterlyser igjen at det legges inn en bestemmelse som sikrer det automatisk freda kulturminnet.

B4 Statsforvalteren i Rogaland, brev av 25.10.2022

Støy; Statsforvalteren viser til den reviderte støyrappporten og har ingen merknader til den foreslåtte endringen av rekkefølgekravet.

B5-B20 naboer/beboere langs Sandvikveien og i de tilgrensende boligfeltene.

Det er mottatte innspill fra beboere med adresse i Kyrjebakken, Ånundskaret, Raudvigveien, Rundaberget, Bjørnahiet og Eikeli.

Naboene stiller spørsmål ved hvor lang tid det vil ta før 200 boliger er bygd og hvor lenge støyskjermingen ev. vil bli utsatt.

Beboere langs Kyrjebakken og Ånundskaret viser til at utbygging av Midtfjell vil føre til tilleggsbelastning til nåværende trafikkstøy som oppleves belastende. Det beskrives som krevende å føre en normal samtale utendørs på deres eiendommer pga. mye støy fra Sandvikveien.

Naboene stiller spørsmål ved utredning av anleggsstøyen, tiltak mot svevestøv og tiltak for å sikre myke trafikanter under anleggsperioden.

Anne M. og Jon Rovig i Rundaberget 16 (6/1022) og Anita Sola i Rundaberget 18 (6/1023) viser til områdeplanen for Midtfjell og ber om bekreftelse på at deres eiendommer vil bli støyskjermet iht. §§ 1.7.3 og 8.5 i områdeplanen. (Dette ligger som krav i områdeplanen).

Alle som har sendt innspill, skriver at de er bekymret for ulempene det vil medføre å utsette støyskjermingen til 200 boliger er tatt i bruk.

Kommunedirektøren gir en samlet vurdering av innspillene lengre nede i saken.

Utbyggingsavtale

Arbeidene med utbyggingsavtalen vil bli videreført etter at reguleringsplanen er vedtatt. Et forslag til utbyggingsavtale vil bli framlagt for formannskapet til behandling.

Det er i foreløpig utbyggingsavtale lagt til grunn at kommunen bør dekke 1/3 av utgiftene til høydebassenget når dette oppføres. Utbyggingen av Midtfjell vil i så fall bety økte utgifter for kommunen. Bakgrunnen for dette er kommunens behov når det gjelder vanntrykk og leveringssikkerhet til de eksisterende boligene i Opstad-området.

Innsigelser

Statsforvalteren reiste flere innsigelser til planforslaget da det var ute på høring. Innsigelsene er trukket under forutsetning av at planen vedtas med de endringer som er innarbeidet i plankartet og bestemmelsene.

Lovhjemler

Reguleringsplanen behandles iht. plan- og bygningslovens § 12-12, Vedtak av reguleringsplan.

Vurdering

Denne saken gjelder 2. gangs behandling av detaljreguleringen for Midtfjell, felt A, D og E. Reguleringsplanen kan vedtas slik den foreligger, eller den kan endres. Ved vesentlige endringer som medfører krav om nytt offentlig ettersyn, må reguleringsplanen sendes i retur til kommunedirektøren.

Tilretteleggingen for bygging på Midtfjell har vært en omfattende prosess, fra kommunegrensejusteringen mot Time kommune, utarbeidelse av områdeplanen for Midtfjell og prosessen med detaljreguleringen av Midtfjell, felt A, D og E. Før bygging igangsettes må det utarbeides diverse øvrige planer og utbyggingsavtalen må ferdigstilles.

Innkommne merknader og innsigelser

Kommunedirektøren kommenterer ikke alle detaljer i de innkomne innspillene. Det vises til vedlegg 17, 18 og 19 der forslagsstiller har gitt utførlige refereringer og kommentert alle innspillene. Kommunedirektøren kommenterer noen av hovedmomentene/-utfordringene under.

Antall parkeringsplasser for bil til boligene:

I vedtaket til 1. gangsbehandling av reguleringsplanen anmodet formannskap utbygger om å vurdere å øke kravet til antall parkeringsplasser i felt E10-E12 og for leilighetene: *Utbygger bes vurdere å øke kravet til antall bilparkeringsplasser i felt E10 – E12 og for leiligheter, fra 1 plass pr boenhet til 1,5 bilparkeringsplasser pr boenhet, jf. reguleringsbestemmelsenes § 2.3. Formannskapet begrunner dette med at området ligger et godt stykke fra Ålgård sentrum med en del stigning, og at vi må forvente at mange familier vil ha to biler.*

Midtfjell Utbyggingsselskap AS/utbygger (innspill nummer A11) har vist til en rekke utfordringer med å øke antallet parkeringsplasser, både når det gjelder økonomi, utnyttelse og med tanke på krav fra offentlige myndigheter.

Statsforvalteren (A4) reiste innsigelse til 2 parkeringsplasser for frittliggende eneboliger og rekkehus (pluss de øvrige parkeringsbestemmelsene). Fylkeskommunen (A2) har frarådet en økning i antallet parkeringsplasser i tråd med formannskapets vedtak. Statens vegvesen (A9) har ikke motforestillinger til at antallet p-plasser økes, men henviser samtidig til overordnede bestemmelser. Vegvesenet stiller samtidig spørsmål ved når man vil oppnå et kollektivtilbud som dekker behovet.

Kommunedirektøren har i samarbeid med plankonsulenten, arbeidet for å finne kompromisser mellom behovet for parkeringsplasser og overordnede føring / imøtekomme innsigelsen. Det er utarbeidet en mobilitetsplan som er vedlagt denne saken, vedlegg 11. Mobilitetsplanen ser på behovet og sambruk. Parkeringskravene framgår i §§ 2.3 og 3.2.3 i de vedlagte bestemmelsene.

Kommunedirektøren har forståelse for formannskapets vedtak og begrunnelse. En økning i kravet til antall parkeringsplasser er imidlertid ikke i tråd med overordnede føringer om redusert biltrafikk og økt bruk av sykkel, gange og offentlig transport. Med tanke på at utbygger også får utfordringer med å tilfredsstille høyere parkeringskrav, vil ikke kommunedirektøren anbefale en økning i antallet p-plasser i bestemmelsene. (Dersom kravet til antallet p-plasser økes må reguleringsplanen stanses, og kommunen må gå i drøftingsmøte med Statsforvalteren).

Undergang under Sandvikveien eller kryssing av veien i plan

I områdeplanen for Midtfjell er det lagt opp til at det skal bygges undergang under Sandvikveien ved inngangen til Midtfjell-feltet, nær skolen. I detaljplanen er det lagt opp til kryssing av veien i

plan. Det er i bestemmelsene stilt krav til opphøyd gangfelt og intensivbelysning, jf. § 3.2.1 og § 6.1, pkt. 2.

Det er fordeler og ulemper med begge de alternative løsningene. Kommunedirektøren kan ikke se at det har kommet noe vesentlig nytt i høringen som tilsier en endring av plankartet og bestemmelsene.

Klimagassutslipp, klimatilpasning og biologisk mangfold

Statsforvalteren reiste innsigelse til detaljreguleringen pga. manglende vurdering av konsekvensene av utbygging av felt E. De bad om at planforslaget må gjøre bedre rede for klimagassutslipp, klimatilpasning og biologisk mangfold.

I forbindelse med arbeidet med områdeplanen ble det utarbeidet Ecofact- Rapport 372 naturmangfold. Etter høringen har Sweco fått utarbeidet Notat – vurdering av naturmangfold og Notat klimagassberegninger. I det sistnevnte notatet framgår det bl.a. at: *Myrene som er registrert innenfor området er relativt grunn (0,5 – 1,4 meter). Myren som ligger innenfor felt E og F er flat og vegetasjon på myra vitner om en viss gjengroing. Gjengroing av myr kan indikere at grunnvannsnivået allerede er redusert, noe som medfører at en del av torvmassene har gjennomgått en forråtnelsesprosess og dermed har sluppet ut klimagasser.* Det er gjort noen beregninger, men tallene anses som usikre.

Det er innarbeidet mulighet for at område o_SL1 kan brukes til fordrøyning av overvann fra deler av felt E som naturbasert overvannsløsning, samtidig som situasjonen før utbygging rekonstrueres. Dette er også som et ledd i sikker overvannshåndtering. Det er også innarbeidet andre avbøtende tiltak.

Statsforvalteren anser nå utredningene som tilfredsstillende, og innsigelsene er trukket under forutsetning av at nødvendige kompenserende tiltak innarbeides i bestemmelsene.

Håvard Espeland viser til at store deler av Midt fjell består av karbonrike områder, og han viser til nye overordnede føringer for å redusere utslipp av klimagasser. Espeland mener at kartlegging og konsekvensutredningen som ble gjort før områdeplanen for Midt fjell ble vedtatt, er mangelfull.

Kommunedirektøren må forholde seg til at det foreligger en vedtatt områdeplan som ble konsekvensutredet og sluttbehandlet to ganger (etter klage), og at utbygger forholder seg til en reguleringsplan med rettsvirkning. Det er avsatt byggeområder med krav til høy utnyttelse, og det er ikke mulig å unngå å bygge på myr. I så fall måtte hele områdeplanen forkastes, og planleggingen begynt på nytt. Da ville det dukket opp andre utfordringer (som f.eks. mangel på kveldssol på boligtomtene). Detaljplanen har kun detaljert og justert utbyggingsområdene og fastsatt nye bestemmelser som supplerer og detaljerer bestemmelsene i områdeplanen. Det vises ellers til vedlagte rapporter og notat om naturmangfold og klimagassberegninger.

Støy/støyskjerming:

Rambøll har utarbeidet støyrapport sist dat. 20.10.2014, i forbindelse med utarbeidelse av områdeplanen for Midt fjell. Støyrapporten viser beregnet støy nivå før utbygging og den har anbefalinger til reguleringsbestemmelser.

Støyrapporten er fulgt opp i områdeplanen med krav til støyskjerming i § 1.7 i bestemmelsene som bl.a. inneholder en beskrivelse av boliger med behov for lokale støyskjermingstiltak. Videre er det i rekkefølgekravene, § 8.5, bl.a. stilt krav om at: *Nødvendig støyskjerming av eksisterende bebyggelse skal senest være ferdigstilt når første bolig innenfor planområdet blir tatt i bruk. Og: Støy under anleggsfasen utredes og evt. tiltak iverksettes før anleggsarbeider påbegynnes dersom grenseverdier i T-1442 overskrides.*

Ved innsendelse av detaljplanen for Midtfjell, felt A, D og E, var det framlagt en støyrapport som kun omfattet støyskjerming av den nye bebyggelsen. Ved innsendelse av plandokumentene ble det foreslått å utsette støyskjermingen til 450 boliger eller når skolen og 396 boliger er etablert. Formannskapet vedtok at: *Støyskjerming av eksisterende bebyggelse skal være ferdigstilt senest når første bolig innenfor planområdet blir tatt i bruk.*

Midtfjell Utbyggingsselskap AS (A11) kom med innspill til høringen og oppdatert støyrapport fra Brekke og Strand. I støyrapporten sist dat. 30.09.2022, kap. 6, framkommer det bl.a. at: *Etter T-1442/2021 er endring og utbedring av eksisterende anlegg alle tiltak der endringen gir en økning i støynivå på 1 – 2 dB. Basert på dette vil det være nødvendig å vurdere tiltak for eksisterende bolighus langs Sandvikveien når støynivået øker med minst 1 – 2 dB, og anbefalte grenseverdier overskrides.*

Og: *Dette betyr at ved utbygging av minst 200 boenheter må støy fra Sandvikveien vurderes for eksisterende boliger. Dersom støynivå overskrider anbefalte grenseverdier, må tiltak vurderes basert på prinsippene i T-1442/2021, kapittel 5.2.2, med presiseringer som angitt i veileder M-2061.*

MU bad ut fra dette om en endring av rekkefølgekravet til: *Nødvendig støyskjerming av eksisterende bebyggelse iht. krav i gjeldende områdeplan, skal senest være ferdigstilt når 200 boliger er tatt i bruk eller når skole (BU1) og 146 boliger er tatt i bruk.* MU har samtidig understreket at å kreve tiltak ut over det loven krever vil gi økonomiske konsekvenser som ikke er formålstjenlig for prosjektet.

Administrasjonen la utbyggers ønske om endret rekkefølgekrav ut på ny, begrenset høring. Dette for å sikre at reguleringsplanen var tilstrekkelig opplyst før vedtak.

Statsforvalteren (B4) viser til revidert støyrapport og har ingen merknader til den foreslåtte endringen. Alle beboerne langs Sandvikveien og øvrige beboere i området (B5-B20) som har gitt innspill til høringen, er klare på at det må kreves støyskjerming før første bolig tas i bruk, og det stilles samtidig spørsmål ved anleggsstøyen.

En jurist hos plankonsulenten/Sweco har utarbeidet et omfattende juridisk notat, vedlegg 20, om støykravet. Juristen stiller spørsmål ved grunnlaget for anbefalingen i støyrapporten fra 2014. Videre mener hun at ny T-1442/2021 som krever støyisolering etter 1-2 dB økning i trafikken, altså 200 boliger, vil være gjeldende for den nye reguleringsplanen. Det framgår at: *Konklusjonen vår er derfor at kommunen i detaljreguleringsplan med planID 201901 ikke har hjemmel til å kreve at støyskjermingstiltak for eksisterende boliger i Sandviksveien gjennomføres før første bolig innenfor planområdet til områdeplan for nytt boligprosjekt/boligområde på Midtfjell i Gjesdal kommune, tas i bruk.* Det gjøres samtidig oppmerksom på at anleggsstøy behandles etter andre retningslinjer.

Kommunedirektøren har ikke grunnlag for å stille spørsmål ved kompetansen til Sweco sin jurist. Samtidig er dette komplisert, både støy i seg selv, hvilke krav kommunen kan stille i en reguleringsplan og om områdeplanens krav kan videreføres i detaljplanen (på tross av at en ny støyveileder, T-1442/2021 har trådd i kraft).

Rambøll anbefalte i 2014, støyisolering før første bolig bygges, og firmaet hadde etter det kommunedirektøren kjenner til, høy kompetanse innenfor støy. Det er derfor noe underlig at det nå settes spørsmål ved konklusjonen/anbefalingen. Samtidig vil det være naturlig å kunne videreføre krav i en vedtatt reguleringsplan, selv om ny støyveileder setter andre krav. Kravene kommunen setter i en reguleringsplan må anses som forholdsmessige, og det er vanskelig å ta hensyn til utbyggers utfordringer når støynivået oppleves som utfordrende allerede i dag.

Det er ikke tvil om at eksisterende boliger må støyisoleres, spørsmålet er bare når. Det vil antagelig også måtte gjøres tiltak for å redusere støy fra anleggstrafikken fram til

utbyggingsområdet. Etter en helhetsvurdering anbefaler kommunedirektøren at krav om støyisolering av eksisterende bebyggelse før første bolig tas i bruk opprettholdes.

Endringer etter førstegangsbehandling

Plankartet

Det er kun foretatt små endringer i plankartet etter 1.gangsbehandling av reguleringsplanen. Gang- og sykkevei i E-feltet er flyttet nærmere boligene, og det er foretatt noen mindre justeringer/tilpasninger til boligene i felt E8/E9.

Bestemmelsene

Bestemmelsene er endret en rekke ganger i samarbeid med forslagsstiller, i hovedsak for å imøtekomme innsigelsene og for å sikre/ivareta kapasitet på vann, spillvann og flomsikkerhet for bebyggelsen i Opstad-området. Opplistingen under tar ikke med alle endringene.

§ 2.3 Bilparkering.

Boenheter med 2 parkeringsplasser på egen tomt er inkludert gjesteparkering. Boenheter med 1 parkeringsplass på egen tomt har 0,2 gjesteparkeringsplasser i tillegg. Fordeling av antallet parkeringsplasser er vist i egen tabell. Det er lagt inn krav om at alle parkeringsplassene for bolig skal tilrettelegges for el-bil. Det er nærmere spesifisert hvem (f.eks. undervisning) som skal benytte hvilke parkeringsplasser (innsigelse fra Statsforvalteren og faglig råd fra Fylkeskommunen).

§ 2.4 Sykkelparkering. Krav til sykkelparkering er økt i tilknytning til barnehage og idrett (innsigelse Statsforvalteren og faglig råd fra Fylkeskommunen)

§ 2.5 Uteopphold. Bestemmelsen er omformulert slik at alle boenheter får minimum 6 m² privat uteoppholdsareal og 30 m² felles. (Fylkeskommunen, faglig råd)

§ 2.8 Vannforsyning, spillvann og håndtering av overvann.

Krav til oppgradering av vannforsyning og etablering av høydebasseng er flyttet til rekkefølgekravene (§ 6) (kommunedirektøren/plankonsulenten)
Krav om at overvann må ledes via rensedam før utslipp i gytebekken og Øygardsvatnet. Kravet er utvidet til også å gjelde A1-A6, BU1 og BHG. 8 (innsigelse Statsforvalteren og råd fra Fylkeskommunen)

Det er presisert at 200 års flomvei skal sikres fram til resipient (råd fra NVE og kommunedirektøren).

Bestemmelsen som gjelder håndtering av overvannet fra felt E, er omformulert (innsigelse Statsforvalteren).

§ 2.9 Massehåndtering. Det stilles krav til størst mulig gjenbruk av masser og redusert transportbehov (råd fra Fylkeskommunen).

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg, er supplert med at det tillates solceller på tak. (Statsforvalteren, innsigelse)

§§ 3.1.1 og 3.1.3 Tillatt bruksareal er økt etter innarbeiding av parkeringsareal i tabellene. (plankonsulenten)

§ 3.1.11 Uteoppholdsareal. Det er stilt krav om universell utforming. (Råd fra Fylkeskommunen)

§ 3.1.12 Lekeplasser. Bestemmelsene til o_SL1 er omformulert slik at området også kan fungere som fordrøyningsareal samtidig som området skal tilrettelegges for naturlig lek. (Statsforvalteren innsigelse)

§ 3.2.3 Parkering. Tabellen er redigert for tilpasning til parkeringskrav i § 2.3 (Statsforvalteren innsigelse, Fylkeskommunen faglig råd)

§ 3.3 Grønnstruktur. Det er innarbeidet krav om å etablere trær i o_G3 (skråning ned mot Opstad), og at busker og trær ikke skal være fremmede arter (Statsforvalteren)

§ 6 Rekkefølgebestemmelser.

Alle rekkefølgekravene er under-nummerert i stedet for kulepunkt. Noen krav er flyttet internt innenfor § 6 og har fått noe endret formulering.

§ 6.1 Rekkefølgekrav som gjelder hele området,

Pkt. 2. Krav om midlertidig snuplass for buss. (Vegvesenet, innspill).

Pkt. 3, 1. avsnitt, Bestemmelsen er endret etter begrenset høring:

Nødvendig støyskjerming av eksisterende bebyggelse iht. krav i gjeldende områdeplan, planid 201301, §§ 1.7.3 og 8.5, skal senest være ferdigstilt når første bolig innenfor planområdet tas i bruk.

Pkt. 8. Nytt pkt. med krav til sikring av kulturminnet (overført fra områdeplanen) (Fylkeskommunen, avdeling for kultur)

§ 6.2, Rekkefølgekrav felt o_I og BHG. Paragrafen er supplert med flere nye rekkefølgekrav, bl.a. krav til trinnvis opparbeidelse av parkeringsplassen.

Det er foretatt en rekke mindre endringer av bestemmelsene, også etter den siste begrensede høringen. Dette gjelder i hovedsak kvalitetssikring og bedre formuleringer for å ivareta vann, spillvann og flom.

Mange av endringene var innarbeidet da detaljreguleringen ble sendt på begrenset høring. De nye endringene vurderes til ikke å kreve ny høring.

Samlet vurdering

Kommunen ønsket og ønsker fremdeles å legge til rette for videre utbygging av boliger vest for Ålgård sentrum, og Midtfjell-utbyggingen sikrer plass til nye boliger i en rekke år framover. Det er også ønskelig å finne en plass der Kongstun Kristne friskole kan få faste lokaler.

Som i de fleste andre reguleringsplaner må det inngås kompromisser mellom forskjellige hensyn. På Midtfjell, felt A, D og E, vil utbyggingen medføre skade på naturmangfold/ nedbygging av myr og naboer langs adkomstveien og utbyggingsområdet vil få ulemper i form av støy, støv m.v. Kommunedirektøren har arbeidet for at reguleringsplanen med bestemmelsene, skal ivareta naboene gjennom å sikre at utbyggingen skjer iht. gjeldende lovverk. Det er imidlertid inngått flere kompromisser mellom utbyggers ønske og overordnede retningslinjer (f.eks. når det gjelder bredde på grønnstruktur).

Kommunedirektøren ønsker i utgangspunktet at kravet til støyisolering av eksisterende boliger langs Sandvikveien gjennomføres før første boligen innenfor Midtfjell tas i bruk (skolen tas ikke med fordi det området ikke var nevnt i bestemmelsene i områdeplanen). Dette er i tråd med bestemmelsene i områdeplanen og noe som var en forutsetning da områdeplanen ble vedtatt. Kommunedirektøren er imidlertid usikker på om kommunen har hjemmel til å videreføre kravet fordi det har tredd i kraft en ny støyveileder T-1442/2021. Kommunedirektøren anbefaler likevel at § 6, pkt. 3, vedtas slik den er sitert under «endringer etter førstegangsbehandling» og som er i tråd med de vedlagte bestemmelsene.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringen for Midtfjell, felt A, D og E, vedtas slik den nå foreligger.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 31.01.2023

Pål Larsson
kommunedirektør

Årstein Skjæveland
kommunalsjef

Vedlegg:

vedlegg 01_Plankart_20.02.2023
vedlegg 02_Bestemmelser 24.02.23
vedlegg 03_Planbeskrivelse
vedlegg 04_illustrasjonshefte felt A_rev 26.08.22
vedlegg 05_Illustrasjonsplan felt D
vedlegg 06_illustrasjonshefte felt E_rev 06.09.22
vedlegg 07_VA-rammeplan_rev5
vedlegg 08_ROS-analyse (2)
vedlegg 09_støyvurdering detaljplan
vedlegg 10_massedisponeringsplan
vedlegg 11_mobilitetsplan_rev1
vedlegg 12_illustrasjon av plankart sett i sammenheng med områdeplan
vedlegg 13 Notat - vurdering alternativ gs-veg_rev.15.10.21
vedlegg 14 notat Naturmangfold
Vedlegg 15_Ecofact rapport 372 - områdeplan
vedlegg 16_Notat klimagassberegninger myr
vedlegg 17_Oppsummering av merknader høring
Vedlegg 18_Oppsummering av merknader begrenset høring
Vedlegg 19_Oppsummering av merknad fra 2023 fra Espeland
vedlegg 20_notat - vurdering av rekkefølgekrav støytiltak
A, innspill til høring, samlet
B innspill til begrenset høring, samlet
Brev fra Håvard Espeland, 17.10.21, klage på vedtak i sak 59_21 i møte i formannskapet
Brev fra Håvard Espeland, forslag om å oppheve reguleringsplanen, 03.12.21
Brev fra Espeland til Sweco, avklaringer klimaregnskap
Brev fra Statsforvalteren , 08.02.2023 til Espeland vedrørende innsigelse
Områdeplan for Midtfjell, 201301, kart
Områdeplan for Midtfjell, 201301, bestemmelser
Områdeplan for Midtfjell, 201301, støyutredning