

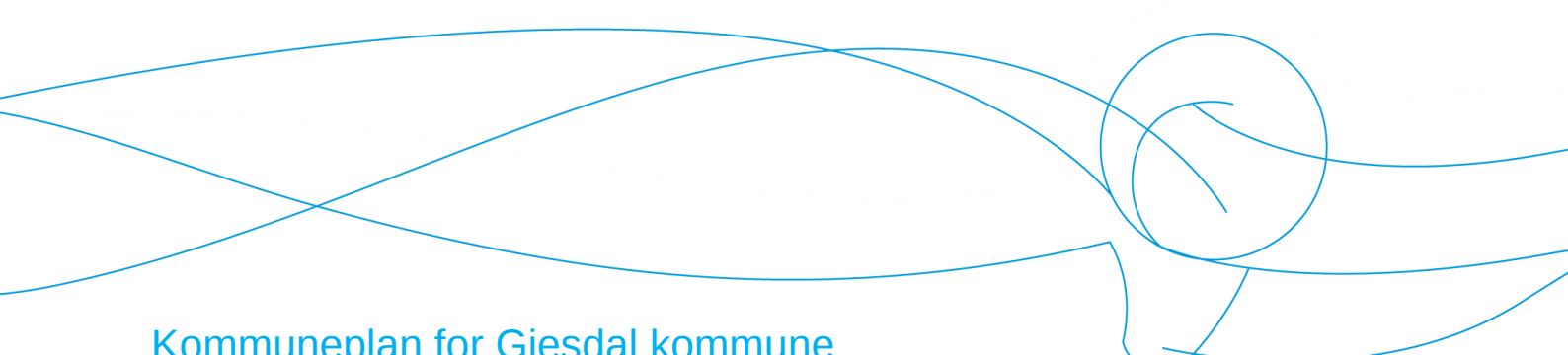
Kommuneplan for Gjesdal kommune

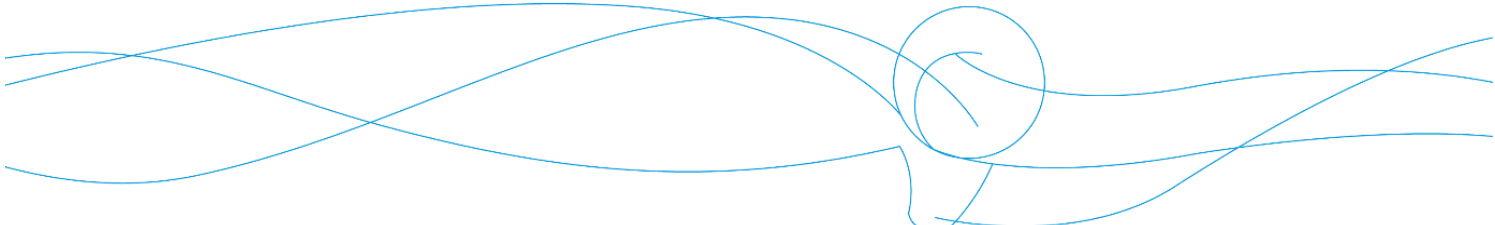
Arealdelen 2023-2035

Vedlegg 1: Oversikt over endringer i plankartet, med konsekvensutredning og ROS-analyse



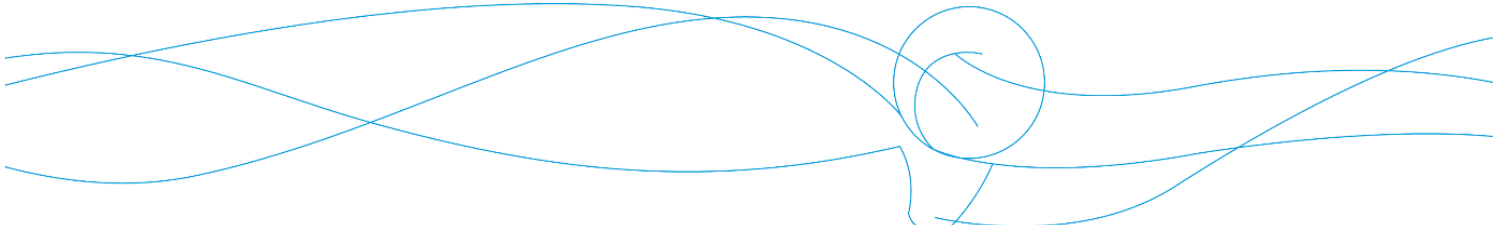
Vedtatt av kommunestyret i sak 48/23, 18.09.2023





Innhold

Innledning.....	2
Forslag til endringer i plankartet.....	2
#Nummerering av området. Beskrivelse av hvordan innspillene blir presentert.....	6
#GG_1 – Bro over Øygardsvatnet.....	7
#GG_2 – Bro over Figgjoelva, og #GG_3 – tursti rundt Kadlaneset	10
UTGÅR DELVIS: #GG_4 – Tursti rundt Flassavatnet; BEHOLDES: #FRI_1 – Utvidelse av friområdesone	13
#GS_1 – Gang- og sykkelvei langs Sikvalandsveien	17
#FTU_1 – Utvidelse av campingplass, Giljastølen	20
#FB_1 – Fritidsboliger på Giljastølen.....	23
#FB_2 – Fritidsboliger i Byrkjedal	27
#LSN_3 – Utleiehytter i Maudal	31
#NÆ_1 – Utvidelse av Byrkjedalstunet, inkludert rydding i arealformål	35
#FTU_2 og #LSN_1 – Gårdsturisme i Dirdal.....	38
#LSN_2 – Ramnstoknuten som turistmål	42
#P_1 – Parkeringsområde ved Dirdal kai	47
#SH_1 – Molo og gjestebrygge i Dirdal	50
#B_1 – Boligbebyggelse i Frafjord	54
#B_2 – Boligbebyggelse i Oltedal	57
Boligbebyggelse på Gilja.....	60
#KBA_1 – Barnehagetomt på Ålgård	70
Tilbakeføring av ubebygde boligområder:	74



Innledning

Dette dokumentet er et vedlegg til planbeskrivelsen for kommuneplanens arealdel 2023-2035, og viser endringene som foreslås i plankartet, inkludert konsekvensutredning og ROS-analyse av arealforslagene.

Forslag til endringer i plankartet

En oppgave i denne kommuneplanrevisjonen er å oppdatere plankartet, ved å rette feil og legge til nye reguleringsplaner. Videre er vurdering av arealinnspill en viktig del av kommuneplanarbeidet. Her følger en oversikt over endringene som er lagt inn i planforslaget. Nylig vedtatte reguleringsplaner og mindre endringer, som feilrettinger, listes opp på de neste sidene. På side 6 redegjøres det kort for hvordan de konkrete arealforslagene har blitt vurdert, og hvordan de blir presentert.

Reguleringsplaner som er lagt til i kommuneplanen

Siden sist kommuneplanrevisjon har det blitt vedtatt flere nye reguleringsplaner, i tillegg til at noen er endret. Disse legges til i kommuneplankartet:

- Planid 20090004, Råsavatnet, del av gnr.74 bnr.3, hytter og næring, endret 16.11.2022
- Planid 201704, detaljregulering for Hovedvannledning vest – Gjesdal, vedtatt 15.06.2020
- Planid 201902, detaljregulering Skogveien 2A, gnr. 6, bnr. 514, vedtatt 02.11.2020
- Planid 201903, detaljregulering for Vestlibakken 22-26, vedtatt 14.09.2020
- Planid 201906, detaljregulering for del av Per Sivles vei og Nilsabakken, vedtatt 08.02.2021
- Planid 201802, detaljregulering for Dirdal kyrkje og kyrkjegard, vedtatt 13.12.2021
- Planid 201905, detaljregulering for gnr. 70, bnr. 2, Giljastølen, Stølslia, vedtatt 20.06.2022
- Planid 201908, detaljregulering for del av Friggs gate og Emmausvei, vedtatt 13.12.2021
- Planid 201503, detaljregulering for Sikvaland/Jolifjell skyte- og øvingsfelt, vedtatt 28.03.2022
 - o Inkludert tilbakeføring til LNF for de områdene hvor området til forsvaret er innskrenket.
- Planid 202001, detaljregulering for E39 Bue-Ålgård, vedtatt 09.05.2022
- Planid 20070003, Berlandshagen 26, 6/1092, endring av plan
- Planid 20000001, masseuttak på Bollestad, del av området
 - o I den forrige kommuneplanrevisjonen ble planområdet tilbakeført til LNF-formål. Det viste seg imidlertid at ikke alle uttaksetappene var ferdigstilt. Til denne revisjonen har grunneier kommet med innspill (nummer 35) om at kommuneplanen bør endres fra LNF til bebyggelse og anlegg, slik at masseuttak og påfølgende ferdigstilling ikke blir i strid med kommuneplanen. Det gjenstår uttak i området som i reguleringsplanen er merket «Uttaksetappe 3», i den sørøstlige delen av planområdet. Resten av masseuttaket er ferdig og tilbakeført til LNF. I kommuneplankartet legges «Uttaksetappe 3» inn igjen med arealformål bebyggelse og anlegg, råstoffutvinning. Området dekkes av en gyldig reguleringsplan, og det er ikke noe som tilsier at det er behov for ny konsekvensutredning for å legge dette inn igjen i kommuneplanen nå. Endringen anses som retting av feil.

Reguleringsplaner som foreslås opphevet og fjernet fra kommuneplanen

Det foreslås å oppheve noen reguleringsplaner, og tilbakeføre arealet til faktisk arealbruk i kommuneplanen. Forslag til nytt kommuneplankart vil vise ny situasjon. Det kreves en egen prosess for å oppheve reguleringsplanene. Dette vil foregå parallelt med kommuneplanarbeidet.

- Planid 20040007, Reguleringsplan, Norstone, steinknuseverk i Frafjord
- Planid 201310, Langavatnet massedeponi
- Planid 20040012, vedtatt reguleringsplan for Fv492 Espedal-Frafjord.
 - o Plankartet er oppdatert etter førstegangsbehandling. Reguleringsformålene er byttet ut med det som er dagens arealbruk i områdene.

Mindre justeringer, endringer og retting av feil

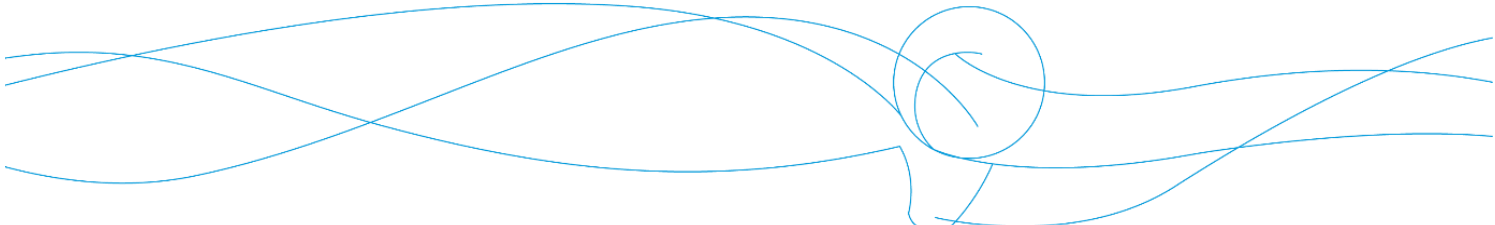
Det er foreslått en del endringer i plankartet som regnes som retting av feil eller der arealene for gjeldende formål er utdatert (for eksempel avsluttet masseuttak). Disse er ikke vurdert med utgangspunkt i sjekklisten for konsekvensutredninger, og tas heller ikke med i arealregnskapet.

- Næringsområde langs Fv. 503, Gloppedalsvegen
 - o 225 dekar areal til næringsvirksomhet er endret til LNFR, mellom Byrkjedalstunet og Gloppedalsvatnet.

I reguleringsplanen for deler av Byrkjedal og Gloppedalsura, som ble vedtatt i 1991, er dette område LNF, delvis med «kvartærgeologisk interesse». Arealet har ligget i kommuneplanen som byggeområde, erverv, fra 2007 (kommuneplan 2005-2017). Daværende erverv er næringsområde nå. Det har ikke blitt framlagt noen ønsker om bruk av øvrig område til næringsbebyggelse. Det er vanskelig å si om området kom inn i planen på grunn av et bevisst valg, eller ved en feil da kartet ble tegnet. Vi velger å anse dette som en feilretting. Det framkommer altså ikke som en tilbakeføring i arealregnskapet.

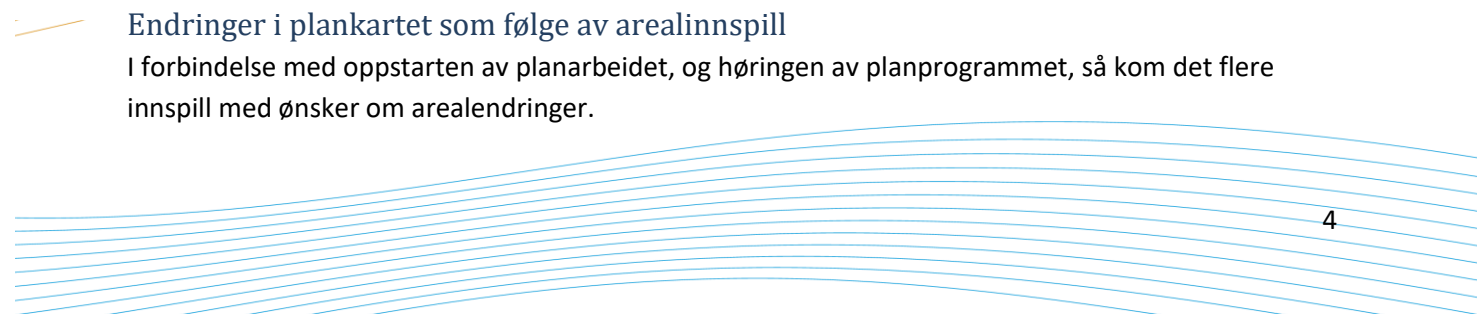


- Hensynssone H710_1, 2 og 3, Limagarden (gnr/bnr 9/6)
 - o Båndlagte områder rundt Limagarden for framtidig regulering er fjernet. Hensynssonen har ligget båndlagt for regulering i lang tid, minst fra 2007. Det er ikke planer om å utarbeide reguleringsplan. Hensynssone for båndlegging skal ikke benyttes for lengre tid enn 4 år.
- Hensynssone H710_5 (båndlegging for framtidig regulering av vei i Frafjord)
 - o Båndlagt område for framtidig vei til tunell, Espedal-Frafjord, er fjernet.



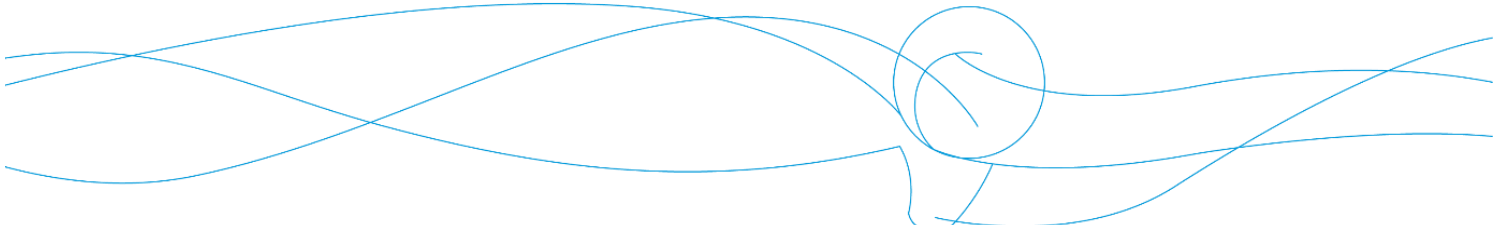
Rogaland fylkeskommune startet i 2017 opp et nytt reguleringsplanarbeid for vei i Frafjord og tunell til Espedal. Planleggingen er utsatt på ubestemt tid. Dersom planleggingen kommer i gang igjen så vil det være behov å vurdere flere alternative veitraseer, uavhengig av den ene traseen som ligger i båndleggingssonen fra gjeldende kommuneplankart (2019-2030). Hensynssone for båndlegging skal ikke benyttes for lengre tid enn 4 år.

- Opsal campingplass, Kyllingstad (del av gnr./bnr. 31/14 og 31/26).
 - o Kartet endres fra LNFR-formål til fritids- og turistformål i tråd med reguleringsplanen, planid 19940003. Den viser campingplassen som spesialområde, campingplass. Det har blitt lagt inn feil formål i tidligere kommuneplaner.
- Gnr./bnr. 55/47, 55/48 og 55/49 i Frafjord
 - o Området er endret fra LFNR-formål til fritidsbebyggelse, i tråd med disposisjonsplan 19740002. Området er utbygd med fritidsboliger i tråd med disposisjonsplanen. De fradelte tomtene som vises som fritidsbebyggelse er lagt til i denne kommuneplanen.
- Hensynssoner for naturmangfold
 - o Hensynssonen er oppdatert etter nyere registreringer.
- Hensynssone friluftslivsområde
 - o Hensynssonen på Madlandsheia (gnr. 19 m.fl.) og sør for Fv450 på Øvstabø (gnr. 63) er tatt ut. Vi har ikke funnet friluftslivsregistreringer som stemmer med avgrensningen med kommuneplanens hensynssone (bl.a. regionale friluftsområder og verdsatte friluftsområder).
 - o Hensynssone friluftslivsområde lagt til på Brekko
I den gjeldende reguleringsplanen for Brekko, planid 19890001, er det avsatt områder til spesialområde, friluftsliv.
- Arealformål fiske (låssettingsområde)
 - o Et område i fjorden foran stranda i Dirdal er fjernet fra kommuneplankartet. Vi kjenner ikke til at området har vært benyttet til dette formålet, eller at det er behov for plass til kaste- og låssetting her.
- Hensynssone for jernbane
 - o Hensynssone H740, områder båndlagt etter annet lovverk, er lagt til langs Ålgårdbanen. Hensynssonen er lagt inn for å synliggjøre byggegrensene som etter jernbaneloven § 10 overstyrer byggegrensene i reguleringsplanene.
- Friområde på Husafjell og ved Kalaberget
 - o I gjeldende kommuneplan vises deler av området som boligformål, mens de i reguleringsplan vises som grønnstruktur. Kommuneplanen rettes, i tråd med reguleringsplan.
- Hensynssone for område med konsesjon for vindkraftverk
 - o H740_4, Giljastølen vindkraftverk, er fjernet fra kommuneplankartet.



Endringer i plankartet som følge av arealinnspill

I forbindelse med oppstarten av planarbeidet, og høringen av planprogrammet, så kom det flere innspill med ønsker om arealendringer.



Innspillene som var i tråd med planprogrammets føringer for planarbeidet har blitt vurdert ved bruk av et enkelt skjema for konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse. Alle innspillene har blitt vurdert med tanke på hvor godt de antas å bygge opp om overordna kommunale målsettinger.

De vurderte innspillene er samlet i vedlegget «Oversikt over vurderte arealinnspill», og er nummerert. De ligger også tilgjengelig på [kommunens nettsider](#).

Uttalelsene som kom da planforslaget var på høring og offentlig ettersyn etter førstegangsbehandlingen er også tilgjengelige på [kommunens nettsider](#).

#Nummerering av området. Beskrivelse av hvordan innspillene blir presentert

Alle arealinnspill har blitt vurdert med bruk av dette skjemaet. Det vises til vedlegget metodenotat for ytterligere beskrivelse.

Kort om forslaget. Du kan klikke på lenken bak forslagsstiller for å lese det opprinnelige.

Forslagsstiller:
Foreslått arealbruk:
Eiendom (gnr./bnr.)

Jordbruksareal = matjord
etter jordloven (fulldyrka
jord, overflatedyrka jord
og innmarksbeite).

Naturareal = areal som
ikke er bearbeidet av
mennesket, men
fremkommet organisk.

Totalt areal:

Andel jordbruksareal:

Andel natur-areal:

Kartutsnitt fra gjeldende kommuneplan

Kartutsnitt med nytt forslag

Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning før førstegangsbehandling:

Her legger vi inn en vurdering som leder til konklusjonen under.

Bemerkninger om rekkefølgekrav eller videre behandling.

Grønt = positiv, eller ingen
negativ konsekvens
Oransje = noe negativ
konsekvens
Rød = negativ konsekvens

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Måloppnåelse samfunnsdel:

Det er vurdert hvordan innspillet bygger opp om satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel: folkehelse, attraktive lokalsamfunn og tidlig innsats for barn og familier.

Arealstrategi:

Det redegjøres for hvor mye matjord og naturareal som blir beslaglagt av forslaget.

Det beskrives hvorvidt tiltaket er i tråd med mål om at utvikling skal skje «innenfra og ut». Dette gjelder spesielt boligbebyggelse og handelsvirksomhet.

Kulturminner:

Beskriver eventuell konflikt med kulturminner og kulturmiljø.

Grønne og blå verdier:

Beskriver konsekvenser for naturmangfold, landskap, blågrønne verdier, friluftsliv, landbruk (utover selve omdisponeringen av matjord) og lokal konsekvens av klimaendringer.

Infrastruktur:

Beskriver konsekvensene for teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, energi) og sosial infrastruktur (tjenester, tilgjengelighet)

Risiko og sårbarhet (ROS)

Det er vurdert om tiltaket er utsatt for risiko eller sårbarhet knyttet til naturfare og infrastruktur.

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

#GG_1 – Bro over Øygardsvatnet

Forslagsstiller:

Flere forslagsstillere (innspill [15a](#), [18g](#), [20d](#))

Foreslått arealbruk:

Bro

Eiendom (gnr./bnr.)

6/517 og 6/933

Totalt areal:

0,5 daa

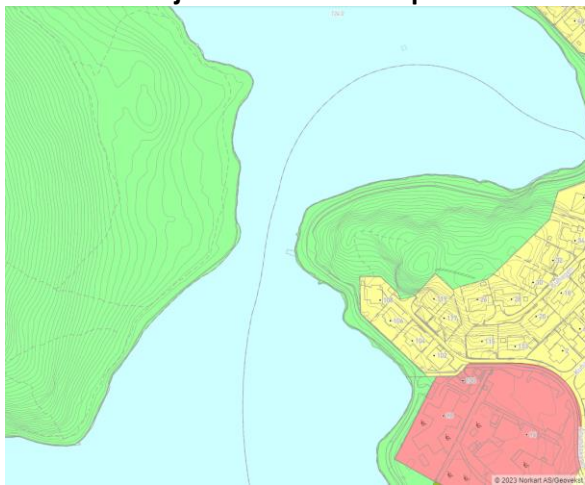
Andel jordbruksareal:

0 daa

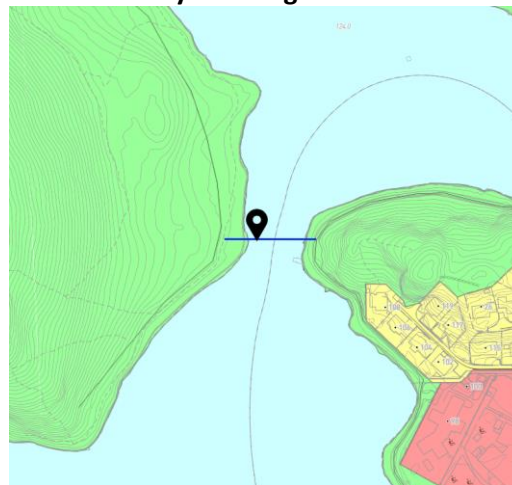
Andel natur-areal:

0,5 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Ei bro vil øke tilgjengeligheten til friområdet, og vurderes som et godt tiltak. I videre prosjektering må det tas hensyn til vurderingene knyttet til utforming og flomfare. Byggesak for turveien er behandlet for seg selv, og er godkjent. Bro må bygges på en måte som sikrer muligheten for at man kan passere under broa med robåt, kano og kajakk. Kommunedirektøren legger endringen til i kommuneplanforslaget fordi det anses som et positivt nærmiljøtiltak.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Det har ikke kommet ny informasjon med avgjørende betydning i høringsfasen. Av de to barnehagene i nærheten har én barnehage ytret ønske om bro, mens én barnehage ikke ønsker bro. En privatperson i nabolaget har uttalt skepsis til tiltaket. Kommunestyret har vedtatt finansiering til tiltaket, i handlingsplan for 2024.

Forslaget blir værende i planen som legges fram til sluttbehandling. Broen må ha god arkitektonisk utforming, og det må være mulig å ferdes under broa med robåt.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Ei bro vil gi lettere tilgang til sosiale møteplasser og arenaer for å være i fysisk aktivitet, for alle uavhengig av funksjonsnivå.	
Attraktive lokalsamfunn	Tiltaket kan bidra til økt bo- og besøksattraktivitet.	
Tidlig innsats for barn og familier	Barnetråkkregistreringer viser vatnet og nærområdet som viktige. Forslaget vil øke tilgjengeligheten og nærheten til området for barnehager og boliger i området. Samtidig vil det kunne føre til økt slitasje og forringelse av dagens naturpreg og opplevelseskvaliteter, og gjøre at barnehagene i mindre grad enn i dag får ha området for seg selv.	

Arealstrategi:

Jordvern	Tiltaket har ingen påvirkning på jordvern.	
Naturverdier	Tiltaket krever inngrep i vann og strandsone, men ikke omfattende nedbygging av natur. Vannet er del av Orrevassdraget som ble vernet i verneplan 1 i 1973, og er i forvaltningsklasse 1: «Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås.» Det er en flåte med tilhørende brygger/ramper på stedet i dag. Ny bro vil bygge videre på dette, med kun noe økt fotavtrykk.	
Utbyggingsrekkefølge	Ikke relevant.	

Kulturminner

Kulturminner og kulturmiljø	Broa er ikke i konflikt med registrerte kulturminner eller verna kulturmiljø.	
-----------------------------	---	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Vatnet er leveområde for et rikt dyre- og fugleliv. Det er registrert sårbare arter i området. Strandsonen ved sundet er preget av enkelte store steiner, og grunne partier med kortskuddplanter som brasmegras og tjønnaks. Tiltaket kan føre til at noe av dette vegetasjonssamfunnet påvirkes negativt. Tiltaket medfører noe redusert ferdsel av frie vannmasser.	
Verneområder	Øygardsvatnet er del av verna vassdrag, Orrevassdraget.	
Landskap	Bro vil kunne prege utsikten over Jær-landskapet fra Raudviga, men vil ikke framstå som en stor endring fra dagens situasjon med flåte og tilhørende brygger/ramper.	
Vannmiljø	Øygardsvatnet sin økologiske tilstand er moderat, pga parameterne nitrogen og oksygen vikt i bunnvannet. Valg av flytebro vil redusere ev tiltak i bunn og omrøring i sedimentet. Tiltaket vil ikke påvirke vannmiljøet.	
Friluftsliv	Ei bro vil gjøre Røyselandneset tilgjengelig for flere folk, og være utgangspunkt for flere aktiviteter på land og i vatnet. Men også føre til økt slitasje på eksisterende naturpreg.	
Landbruk	Broa har ikke direkte påvirkning på landbruket, men det kan føre til økt bruk av hele Øygardsvatnet og området rundt, hvor	

	det både er dyrka mark og dyr på beite. Forebygging med kanalisering og informasjon er viktig.	
Lokal klimakonsekvens	Ei bro vil ikke påvirke naturens evne til klimatilpasning. Kantvegetasjon skal ivaretas.	

Sosial og teknisk infrastruktur

Nærmiljø og grønstruktur	Tiltaket vurderes som et positivt bidrag til nærmiljøet	
Transportbehov	Ei bro kan medføre økt antall tilreisende som ønsker å gå tur i området.	
Bomiljø	Tiltaket vurderes som et positivt bidrag til nærmiljøet.	
Barn og unge sine interesser	Barnetråkkregistreringer fra 2022 viser at området er mye i bruk som uteområde, spesielt til bading og skøyter. Tiltaket vil øke tilgjengeligheten til uteområder for barn og unge i nærmiljøet, og for barnehagene. Samtidig kan det føre til at Nesjane barnehage, som i dag har god tilgang til området med egen flåte og kanoer, vil måtte dele området med flere.	
Universell utforming	Turstiene på begge sidene av sundet blir tilgjengelig for rullestolbrukere. Det bør vurderes om også broa kan ha god tilgjengelighet.	
Sosial infrastruktur	Ikke relevant.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Eventuell strøm til belysning kan kobles på eksisterende belysning langs dagens turvei.	

Risiko og sårbarhet (ROS)

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Tiltaket vil ligge i aktsomhetssone for flom. Det må gjøres mer detaljerte vurderinger når broa prosjekteres.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Nei.	
Forurensning	Nei.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Nei.	
Risikofylt industri	Nei.	
Manglende kraftforsyning	Nei.	
Annen sårbar virksomhet	Nei.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Nei.	
Trafikkulykker	Tiltaket kan få tilreisende med bil til å velge p-plassen ved Nesjane/Øygardsvatnet framfor i Raudvigveien når de skal besøke området. Broa vil bygge opp om denne p-plassen som startpunkt for frisbeegolfbanen på Røyseland. Det medfører mer trafikk på Ånundskaret, men anses som positivt for trafikksikkerheten på lokalveinettet i Raudviga.	

#GG_2 – Bro over Figgjoelva, og #GG_3 – tursti rundt Kadlaneset

Forslagsstiller: Kommunedirektøren ([innspill 15i](#))
Foreslått arealbruk: Turveg/turdrag og bro
Eiendom (gnr./bnr.) 5/2; 529 og 7/1; 28; 31; 90

Totalt areal:
1 daa

Andel jordbruksareal:
0 daa

Andel naturareal:
1 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Bro over Figgjoelva og forlenget turvei rundt Kadlaneset vil knytte ulike deler av Ålgård bedre sammen for fotgjengere og syklist, det vil slå sammen viktige friområder og samtidig fungere som et nødvendig og svært godt trafiksikkerhetstiltak for Rettedalen. Det vil føre til en liten, men begrenset, nedbygging av natur. I prosjekteringen må det tas hensyn til forhold påpekt nedenfor, og det må i tillegg gjøres en grundigere vurdering av om stien skal legges via skolegården eller via neset. Det er fordeler og ulemper med begge alternativene.

Kommunedirektøren legger endringen til i kommuneplanforslaget fordi det anses som et positivt nærmiljøtiltak som også vil sikre tryggere skolevei for mange elever.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Det har ikke kommet nye opplysninger i høringsperioden med avgjørende betydning. Det er støtte til tiltaket. Ålgård skole ønsker at det skal bygges adkomst fra ny bro og rett opp til skolegården, og at turvei rundt neset får gjerde mot skolegården. Statsforvalteren påpeker at tiltaket må være skånsomt mot naturen, og oppfordrer til å legge turveien rett opp til skolegården i stedet for rundt neset. Brukerrådet er opptatt av at turrunden rundt Edlandsvatnet må bli universelt utformet. Forslaget blir værende i planen som legges fram til sluttbehandling. Adkomst til skolegård og gjerde mot skolegård kan løses innenfor eksisterende planrammer.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Tiltaket vil gi lettere tilgang til sosiale møteplasser og arenaer for å være i fysisk aktivitet.	
Attraktive lokalsamfunn	Tiltaket vil bidra til økt bo- og besøksattraktivitet. En «missing link» i turveinettet på Ålgård blir tettet.	
Tidlig innsats for barn og familier	Barnetråkkregistreringer viser at svært mange bruker krysset Rettedalen-Ole Nielsens vei som skolevei: mange opplever skoleveien som utrygg. Ny bro og vei vil gjøre at mange kan unngå dette krysset til/fra skolen. Det øker tilgjengeligheten til uteområder for skole- og barnehagebarn.	

Arealstrategi:

Jordvern	Ikke relevant	
Naturverdier	Broa vil bygges som del av oppgradering av eksisterende terskel ved utløpet, og vil ikke medføre store endringer for naturverdier. Tilknytt turvei på Kadlaneset vil ligge i grense mot Edlandsvatnet, hvor det er flere viktige naturverdier som kan bli berørt. Neset er relativt urørt i dag, og det bør vurderes om turvei skal gå via skolegården framfor via neset.	
Utbyggingsrekkefølge	Tiltaket vil bidra til god tilgang til større tur- og uteområder for innbyggere i Ålgård sentrum. Når tettstedene skal utvikles innenfra og ut, med økt grad av fortetting, blir god tilgjengelighet til uteområder viktig å legge til rette for.	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Storahuset (sefrak 11220101004) ligger i umiddelbar nærhet til terskelen/brua. Oppgraderingen av terskelen er en forutsetning for at den gamle kraftstasjonen på Ålgård (sefrak 11220101001) kan bevares gjennom ny bruk. Ei bro oppå terskelen kan påvirke den kulturhistoriske bebyggelsen.	
-----------------------------	---	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Figgjoelva er kartlagt som naturtype viktig bekkevalg (ID BN00037875), og vassdraget er leveområde for rødlistet elvemusling.	
Verneområder	Tiltaket er i/ved det verna vassdraget Figgjoelva.	
Landskap	Denne delen av vassdraget er alt påvirket av bebyggelse, Fv506, laksetrapp og eksisterende terskel i tre. Bro vil forsterke synligheten av terskelen. Neset framstår som relativt urørt i dag, og det bør vurderes om turveien heller bør gå via skolegården framfor via neset.	
Vannmiljø	Tiltaket kan medføre risiko for avrenning av finstoff til vassdraget. Økologisk tilstand i Edlandsvatnet er god. Det kreves tiltak for å opprettholde tilstanden, blant annet ved krav til arbeid i vassdraget og rett utforming av broa.	
Friluftsliv	Tiltaket knytter to viktige friområder til hverandre, og binder sammen turveien rundt Edlandsvatnet.	
Landbruk	Ikke relevant	

Lokal klimakonsekvens	Det er behov for å oppgradere eksisterende terskel i utløpet fra Edlandsvatnet. Kraftverket kan være et ledd i håndtering av framtidig flomsituasjoner.	
-----------------------	---	--

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønnsstruktur	Tiltaket vil fjerne en «missing link» i ferdselen rundt Edlandsvatnet	
Transportbehov	Tiltaket kan bidra til redusert bilbruk, spesielt ved Ålgård skole og Veveriet, hvis det gjør at flere går/sykler til skolen.	
Bomiljø	Tiltaket vil utvide nærmiljøområdene til boliger på begge sider av Figgjoelva/Edlandsvatnet.	
Barn og unge sine interesser	Tiltaket vil gjøre skoleveien tryggere og vil fungere som en utvidelse av skolens ute- og nærområde. Se barnetråkk-kommentar under tidlig innsats. Barnetråkkregistreringer fra 2022 viser at krysset Rettedalen-Ole Nielsens vei/Krambugata er den viktigste ferdselsveien mellom vest og sør/øst og vest på Ålgård, og at gangbro her ville fylt en «missing link». Kadlaneset er registrert som et fint område, men hvor det også er utilgjengelig og en del søppel i dag.	
Universell utforming	Tiltaket vil gjøre turveien rundt Edlandsvatnet, inkludert Kadlaneset, enklere.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Ikke relevant.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Tiltaket kan bidra til redusert press på vei-nett og parkeringsplasser i Rettedalen.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Både bro og turvei vil helt eller delvis ligge i flomsone.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Fare for erosjon langs vassdraget må vurderes.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Det antas at tiltaket har ingen, eller kanskje noe positiv, effekt på lokal forurensning og klimagassutslipp.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Nei.	
Risikofylt industri	Nei.	
Manglende kraftforsyning	Ikke aktuelt.	
Annen sårbar virksomhet	Ikke aktuelt.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Ikke aktuelt.	
Trafikkulykker	Tiltaket vil bedre trafiksikkerheten i Rettedalen, spesielt for skolebarn og turgåere. Noe av ferdselen vil flyttes til andre veier/krysningspunkt, og dermed endring av risikobildet.	

UTGÅR DELVIS: #GG_4 – Tursti rundt Flassavatnet;

BEHOLDES: #FRI_1 – Utvidelse av friområdesone

Forslagsstiller:

Joar Kalsaas ([innspill 51](#))

Foreslått arealbruk:

Turveg/turdrag og friområde

Eiendom (gnr./bnr.)

9/1; 2; 3; 6; 7; 10; 641 i Gjesdal kommune og 27/1, 28/2; 53; 56, 32/31; 37; 38; 45 i Sandnes kommune

Totalt areal:

5 daa

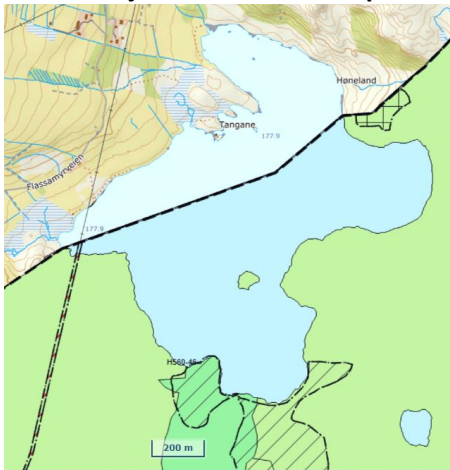
Andel jordbruksareal:

Ca. 0 daa

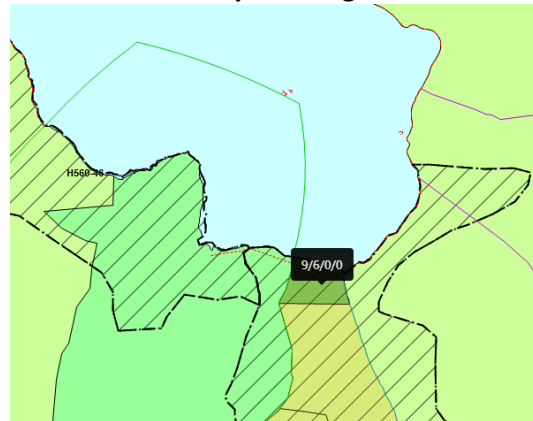
Andel natur-areal:

5 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Turvei rundt Flassavatnet kan gi positiv effekt for friluftsliv og folkehelse, selv om det medfører inngrep i landbruk- og naturareal. Nøyaktig lokalisering av veien må gjøres i forbindelse med prosjektering, og vi må sørge for tilpasning til terrenget og at myrer og bekker blir minst mulig berørt. Det må vurderes om veien kan trekkes lengre bort fra strandsonen. Vurderingene gjelder hele tiltaket, både i Gjesdal og Sandnes, mens tiltaket kun blir lagt til i Gjesdal sin kommuneplan foreløpig. Areal-tallene gjelder kun for forslaget på Gjesdal-siden. Det sendes forespørsel til Sandnes om de vil gjøre tilsvarende. Det anbefales også at friområdesonen mellom idrettsanlegget og Flassavatnet utvides med 0,3 daa nord på gnr./bnr. 9/6. Kommunedirektøren legger endringen til i kommuneplanforslaget fordi det anses som et positivt folkehelsetiltak, til tross for de negative konsekvensene.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

I møtet 04052023 signaliserte styringsgruppa at dette arealforslaget skal tas ut av kommuneplanen før andregangsbehandling, av hensyn til grunneiere som ikke ønsker tiltaket og på grunn av krav om tidkrevende utredninger. Forslaget (turvei rundt vatnet) tas derfor ut av kommuneplanen. Utvidelse av friområdesonen, på eiendommen rundt gapahuken på 9/6 beholdes. 130 meter av turstien sør for vatnet beholdes, og det legges til en bestemmelse som legger til rette for tursti mellom dagens turvei og gapahuken (§ 1.6.5).

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Tiltaket bidrar til å gjøre større områder tilgjengelig for alle.	
Attraktive lokalsamfunn	Tiltaket kan øke bosteds- og besøksattraktiviteten.	
Tidlig innsats for barn og familier	Tiltaket vil gi skolene og barnehagene i området universell utformet tilgjengelighet til nye turområder (inkludert eksisterende gapahuk).	

Arealstrategi:

Jordvern	Tiltaket medfører omdisponering av totalt 6 daa LNF-område i Gjesdal. Ca. 600 meter av strekningen i Sandnes vil gå på innmarksbeite. På Gjesdal-siden er det stort sett åpen fastmark som benyttes som utmarksbeite.	
Naturverdier	Tiltaket fører til nedbygging av utvalgt naturtype kystlynghei og vassdragsnær natur, samt noe myr. Fotavtrykket vil bli ca. 6 dekar i Gjesdal.	
Utbyggingsrekkefølge	Tilrettelegging for tettstedsnært friluftsliv er en viktig for å kunne bygge tettere i tettstedene i framtiden.	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Veien vil gå i utkanten av et freda kulturminne (id 65947) nord for vatnet. Området er del av Limagarden, som er viktig kulturlandskap.	
-----------------------------	---	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Tiltaket vil berøre 2 dekar kystlynghei. Denne naturtypen er utvalgt naturtype og er på rødlisten satt i kategori Sterkt truet. Det er i tillegg noen myrområder, spesielt på Sandnes-siden. På Gjesdal-siden vil 40 meter krysse et myrlendt område (ca. 0,1 dekar), og flere våtmarkspartier. Det er registrert leveområder for lirype og orrfugl.	
Verneområder	Se kulturmiljø.	
Landskap	Tiltaket krever inngrep i landskapet.	
Vannmiljø	Tiltaket er i/ved det verna Figgjovassdraget. RPR for verna vassdrag gjelder.	
Friluftsliv	Positiv effekt på friluftsliv.	
Landbruk	Tiltaket vil bidra til økt ferdsel i området, noe som kan gå ut over landbruksnæringen. Samtidig vil tiltaket bidra til å kanalisere ferdselen, og redusere risikoen for at folk går der de ikke bør. Selvluukkende porter, gjerdeklyvere og gjerder må bygges om nødvendig.	
Lokal klimakonsekvens	Tiltaket berører mange tilførselsbekker til Flassavatnet. Naturlige vannveier skal helst holdes åpne. .	

Sosial og teknisk infrastruktur:

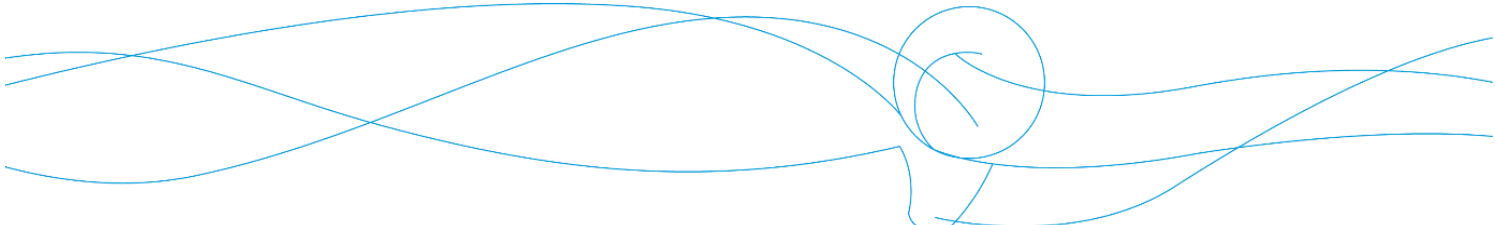
Nærmiljø og grønnstruktur	Tiltaket vil utvide grønnstrukturen i området.	
Transportbehov	Tiltaket vil være et aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet til en del av befolkningen på Ålgård.	
Bomiljø	Tiltaket vil øke tilgjengeligheten til store friluftslivsområder for alle.	
Barn og unge sine interesser	Barnetråkkregistreringer fra 2022 viser at Flassavatnet er et populært turmål for barn og unge. Tiltaket vil bedre tilgjengeligheten for alle. Barnetråkkregistrering viser at mange barn bruker veien opp til vatnet, selve vatnet og steder i nærheten til vatnet til diverse aktiviteter (tur, fiske, bading, skøyter og teltturer).	
Universell utforming	Tiltaket vil gjøre gapahuken og resten av runden rundt vatnet tilgjengelig for alle.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Solås skole er spesielt tilrettelagt for elever som bruker rullestol. Friluftsliv med høy grad av tilrettelegging vil støtte opp om dette.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Ikke vurdert.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Turstien kan legges utenfor aktsomhetssonen for flom, med unntak av de stedene den må krysse inn- og utløp.	
Erosjon, ras eller utglidninger	I nord vil veien krysse en 150 meter bred aktsomhetssone for steinsprang.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord, vann)	Foruten byggefase vil ikke tiltaket føre til forurensning. Totalt 700 meter av turveien går i områder som er registrert som karbonrike.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Det går en 50 KV-linje over østlig del av vatnet. Det anses ikke som spesiell risiko med kryssende turvei.	
Støy og støv	Nei.	
Risikofylt industri	Nei.	
Manglende kraftforsyning	Nei.	
Annen sårbar virksomhet	Nei.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Nei.	
Trafikkulykker	Det er god parkeringsdekning ved startsted, ved sentralidrettsanlegget i Gjesdal. Adkomstvei via Ålgårdsheiå skal ferdigstilles med underganger innen utgangen av 2025.	

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

Om § 8 Kunnskapsgrunnlaget: Omsøkt tiltak er undersøkt og avklart ut fra registreringer som er tilgjengelige i kartbaser: Temakart Rogaland, Sensitive artsdata, Artsdatabanken og Gjesdal kommunes viltkart.



Det er kartlagt følgende verdier:

- Naturtype (BN00086383) Kystlynghei, Risfjell. «Området har verdi svært viktig (A) fordi det er eit større velskjøtta område med ein sterkt trua naturtype i eit heilskapleg kulturlandskap og med to sårbare kulturmarksartar. Det er over middels artsrikt med små innslag av rikare vegetasjon. Kulturmark med mellommyr og fukthei med jåblom har vore vanleg på Jæren, men er nå sterkt trua i regionen.»
- Naturtyper (BN00044637) Kystlynghei, Limagarden, Kollefjell: «Verdisettinga på lokaliteten vert sett til B (viktig) fordi det er eit nokså intakt heiområde dersom beitinga vert teken opp att. Trass i lite beiting akkurat på undersøkingstidspunktet, er det lett å restaurera denne heia slik at ho vert slik tradisjonell lynghei skal vera. Viss klokkesøte vert attfunnen, kan dette saman med oppattaking av hevden gjera at verdien kan settas høgare.

Det går turvei fra sentralidrettsanlegget til Flassavatnet. Mellom denne og gapahuken er det et turstitråkk langsetter vatnet. Fra turveien til gapahuken er det lagt til rette med gjerdeklyver. Tråkket ligger tett inntill Flassavatnet. På grunn av at området beites er det lite kantvegetasjon langs vatnet. Turstitråseen er i dag preget av sterk terrengslitasje.

Om § 9 Føre-var-prinsippet: Vi har tilstrekkelig kunnskap til å gå vidare med innspillet.

Om § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning: Turstitråkket liger i dag ved vannkanten. Ved en oppgradering til turvei vil det bli et nytt inngrep i naturen. Veien må trekkes lengre vekk fra vatnet, men kupert og hellende terrengformasjon i sør gjør dette vanskelig. Det må uansett ikke bygges nærmere vatnet enn 6 meter, helst minimum 10 meter. Dette for å ivareta en naturlig kantsone mot vatnet.

Om § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal værres av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder og konklusjon: Det planlegges å anlegge en tursti på cirka 125 meter langsetter Flassavatnet. Det må vurderes å sette avbøtende tiltak som reduserer eller minimerer fotavtrykket og terrenginngrepet. Det må også settes krav om at det skal revegeteres slik at eventuelle skader på naturmangfoldet reduseres. Det må også settes en minsteavstand med naturlig kantsone mot vatnet.

#GS_1 – Gang- og sykkelvei langs Sikvalandsveien

Forslagsstiller:

Flere forslagsstillere (innspill [18e](#) og [21](#))

Foreslått arealbruk:

Gang-/sykkelvei

Eiendom (gnr./bnr.)

3/1; 4; 11; 15; 18; 38; 97, 8;1; 19; 24; 32

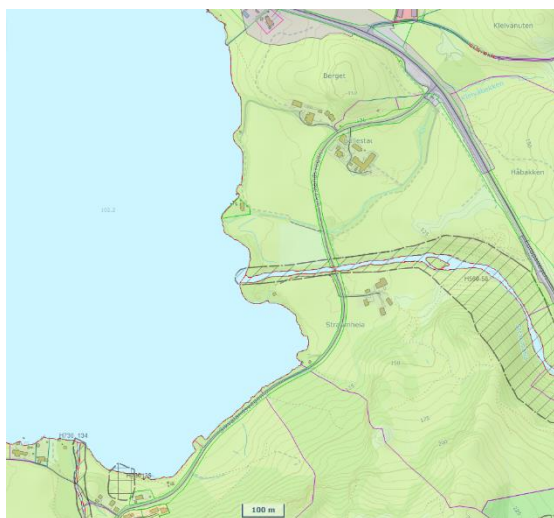
Både til trafiksikkerhetsplan og oppstart av kommuneplanen har det kommet forslag om turvei/gang- og sykkelvei rundt Edlandsvatnet/langs Sikvalandsvegen. Vurdert tiltak er 1,4 km gang- og sykkelvei langs Sikvalandsvegen, på vestsiden mot Edlandsvatnet.

Totalt areal:
7,6 daa

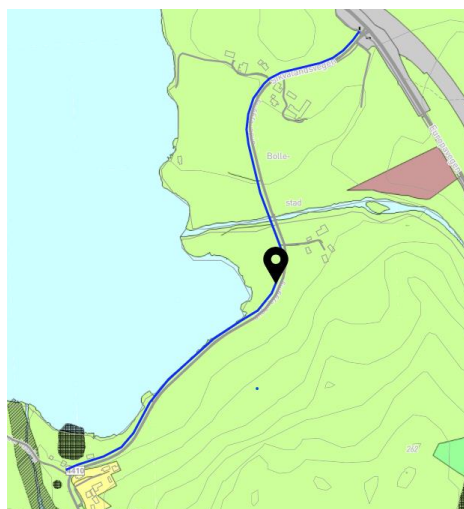
Andel jordbruksareal:
5,2 daa

Andel natur-areal:
2,4 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Edlandsvatnet rundt er en av de mest brukte turrundene for folk i nærområdet på Ålgård. Det er flere boliger langs veien. Gang- og sykkelvei er ønskelig for å sikre trygg ferdsel til boligene langs veien og for å øke sikkerheten for de som bruker området til tur. Kommunedirektøren legger endringen til i kommuneplanforslaget fordi det anses som et positivt trafiksikkerhets- og folkehelseiltak, til tross for de negative konsekvensene for matjord og naturverdier.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Det har ikke kommet nye opplysninger i høringsperioden med avgjørende betydning. Kartet er endret fra førstegangsbehandling, slik at GS-veien nå ligger på vestsiden av fylkesveien. Forslaget blir værende i planen som legges fram til sluttbehandling.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Tiltaket vil føre til økt trafiksikkerhet og gjøre turveien rundt Edlandsvatnet mer attraktiv.	
Attraktive lokalsamfunn	Tiltaket er med på å styrke aktivitetstilbudet i nærområdet.	
Tidlig innsats for barn og familier	Tiltaket gjør at turveien rundt Edlandsvatnet er mer aktuell å bruke for barn og unge, inkludert i undervisningssammenheng. Tiltaket kan redusere behovet for skoleskyss for bosatte i området.	

Arealstrategi:

Jordvern	Tiltaket vil føre til nedbygging av ca. 5,2 dekar fulldyrka jord.	
Naturverdier	Tiltaket vil føre til nedbygging av ca. 2,4 dekar natur.	
Utbyggingsrekkefølge	Ikke relevant	

Kulturminner:

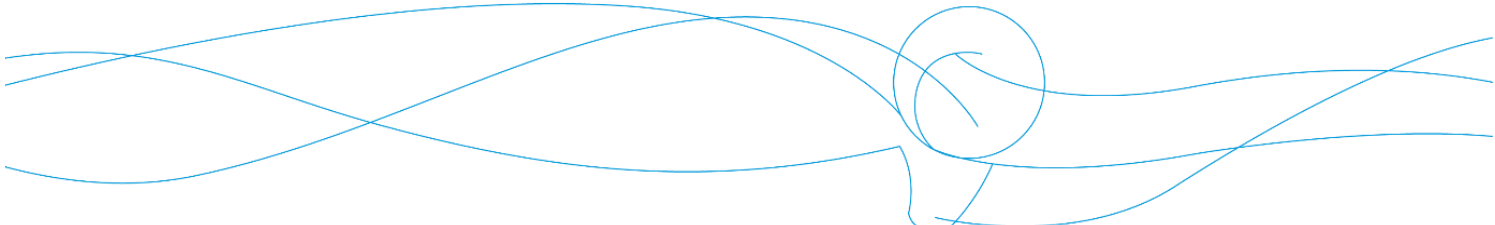
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket.	
-----------------------------	--	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Det er registrert sårbare arter i området. Dette må undersøkes nærmere i videre planlegging.	
Verneområder	Edlandsvatnet og Straumåna er del av det verna Figgjovassdraget.	
Landskap	Tiltaket er i tilknytning til eksisterende vei, og vil ikke føre til vesentlige endringer av landskapet.	
Vannmiljø	Den sørligste delen av veien ligger nært vannet, og det er behov for en bro over Straumåna. Krysser mindre bekker flere steder.	
Friluftsliv	Tiltaket vil styrke nærturtilbudet på Ålgård.	
Landbruk	Tiltaket vil berøre aktive tun. Detaljregulering må sikre hvordan veien kan legges for å redusere ulemper.	
Lokal klimakonsekvens	Tiltaket berører Straumåna og flere bekker til Edlandsvatnet. Detaljregulering må sikre at naturlige vannveier holdes åpne.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønnstruktur	Tiltaket bidrar til å trygge Edlandsvatnet rundt som nærtur.	
Transportbehov	Tiltaket bidrar til å gjøre det mer attraktivt å gå/sykle til/fra boligene langs veien og arbeidsplassene ved Langevatnet vannbehandlingsanlegg.	
Bomiljø	GS-vei anses som positivt for bomiljøet.	



Barn og unge sine interesser	Tiltaket gjør at turveien rundt Edlandsvatnet blir mer aktuell å bruke for barn og unge, også i undervisningssammenheng.	
Universell utforming	Det blir lettere for alle å ferdes rundt Edlandsvatnet.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Gang- og sykkelvei kan redusere behovet for skoleskyss. Elever som bor langs Sikvalandsvegen har i dag skoleskyss på grunn av trafikkfarlig vei. (Og pga. avstand for de yngste elevene).	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Ved bygging av gang- og sykkelvei bør det ses på muligheten for å knytte området til offentlig avløpsnett.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Deler av strekningen ligger i aktsomhetssone flom.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Sørlig del ligger innenfor aktsomhet utløpsområde snøskred.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Foruten byggefasen er det ikke risiko for at tiltaket medfører økt forurensning. 360 meter av strekningen berører skogsarealer med høy bonitet. Nedbygging vil føre til utslipp av karbon.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Nei.	
Risikofylt industri	Nei.	
Manglende kraftforsyning	Nei.	
Annen sårbar virksomhet	Nei.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Nei.	
Trafikkulykker	Tiltaket vil redusere risikoen for trafikkulykker	

#FTU_1 – Utvidelse av campingplass, Giljastølen

Forslagsstiller: Svein Gilje ([innspill 38](#))
Foreslått arealbruk: Fritids- og turistformål
Eiendom (gnr./bnr.) 70/3

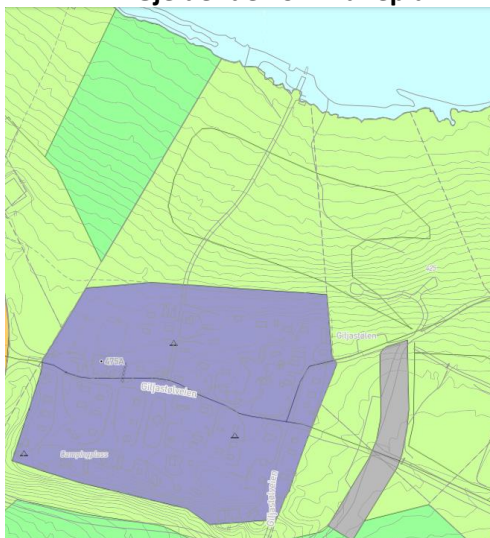
Det foreslås å utvide campingplassen, med camping- og teltplasser samt lekeareal.

Totalt areal:
12 daa

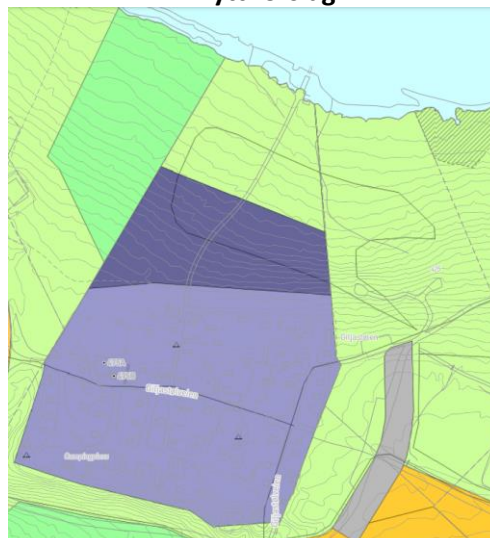
Andel jordbruksareal:
0 daa

Andel natur-areal:
12 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Utvikling av campingplassen anses som positivt for Giljastølområdet. Plassen har potensial til å fungere som samlingsted, både for campinggjester, hytteiere og dagsturbesøkende. Endringen vil føre til nedbygging av natur. Deler av byggeområdet har viktige verneverdier som må ivaretas. Disse må sikres i reguleringsplan. Myrområder og sårbare arter samt sikring av allmennhetens ferdsel gjennom området må ivaretas. Strandsonen (100 m) foreslås videreført som LNF. Arealet nærmest vatnet er delvis opparbeidet i dag. Denne delen må ryddes og tilgjengeliggjøres for allmennheten.

Kommunedirektøren legger endringen til i kommuneplanforslaget fordi det er ønskelig å støtte opp om lokal næringsutvikling.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Det har ikke kommet nye opplysninger i høringsperioden med betydning for videre behandling. Forslaget blir værende i planen som legges fram til sluttbehandling.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Positiv effekt på folkehelsen hvis strandsonen ryddes og tilgjengeliggjøres for allmennheten.	
Attraktive lokalsamfunn	Utvikling av campingplassen kan ha positiv effekt på besøksattraktiviteten.	
Tidlig innsats for barn og familier	Ikke relevant.	

Arealstrategi:

Jordvern	Endringen medfører omdisponering av LNF-område. Arealet er åpen fastmark og skog, og brukes ikke i aktiv landbruksdrift.	
Naturverdier	Området heller ned mot Giljastølsvatnet som er del av det verna Frafjordvassdraget. Det settes en grense på 100 meter mot vatnet. Settes til gult på grunn av nedbygging av natur.	
Utbyggingsrekkefølge	Utvikling av tjenestetilbud for reiselivsnæringen i denne delen av Giljastølen kan være med på å etablere et definert «sentrum», og kan stimulere til økt fortetting i eksisterende hyttefelt på Giljastølen.	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Det er ingen registreringer i området. Området ble undersøkt ifbm reguleringsplan for Gilja Alpin (201208)	
-----------------------------	--	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Det er registrert punkt for ansvarsarter; andre spesielt hensynskrevende arter; (sterkt) trua art; arter av stor forvaltningsinteresse. Det er registrert fuglearter i området som er registrert i rødlisten: konglebit, gjøk, storskarv og hare. Området består av enkelte furutrær, einer samt lyng og blåtopp. Tiltaket fører til nedbygging av 12 dekar natur.	
Verneområder	Tiltaket grenser til Giljastølsvatnet som er del av det verna Frafjordvassdraget. For å ivareta nasjonale mål for forvaltning av verna vassdrag må vi unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Det må i reguleringsplan settes en grense på 100 meter fra vannkant. I dette beltet må vi legge bestemmelser som gjør at vi unngår flere tekniske inngrep.	
Landskap	Det vil bli inngrep i landskapet. Området består av åpen fastmark ned mot vatnet. Utvidelse av campingplass vil påvirke landskapsbilde noe negativt. Giljastølsvatnet er viktig i landskapet, og ny privatisering av strandsonen bør unngås.	
Vannmiljø	Giljastølsvatnet (Vannforekomst ID030-19790-L) er i vannett vist med økologisk tilstand god, og miljømål god. Ved utvidelse av campingplass må avløp håndteres på tilfredsstillende måte. Giljastølsvatnet er drikkevannskilde for innbyggere i Frafjord.	
Friluftsliv	Arealet er del av et registrert svært viktig friluftslivsområde. Gjester, hytteiere og andre besøkende bruker deler av	

	området til ulike aktiviteter gjennom hele året. Tiltaket kan føre til økt privatisering av strandsonen, og til at allmennheten mister tilgjengelighet til Giljastølsvatnet. Strandsone og tilgjengelighet til vatnet må sikres i senere planfase.	
Landbruk	Det er ikke aktivt drevet jordbruks- eller skogbruksareal.	
Lokal klimakonsekvens	I reguleringsplan må det redegjøres for klimatilpasning og konsekvens.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønnstruktur	Det er populært å gå rundt Giljastølsvatnet. De fleste som går rundt vatnet, går via campingplassområdet på runden rundt. Det vil likevel være viktig å beholde muligheten for fri ferdsel langs vannkanten.	
Transportbehov	Området er først og fremst tilgjengelig med privatbil. Økt tilrettelegging vil øke transportbehovet.	
Bomiljø	Ikke relevant	
Barn og unge sine interesser	Det er ikke registrert at området brukes som lekeområder i dag. Strandsonen må ryddes og åpnes for allmenn ferdsel.	
Universell utforming	Terrenget er noe skrånende, men det er muligheter for god utforming.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Ikke relevant.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Giljastølsvatnet er drikkevann for gårder i Frafjord.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Strandsonen ligger i faresone for flom. Det forutsettes at det ikke bygges i denne.	
Erosjon, ras, utglidninger	Området er kartlagt for ras, og det er ikke registrert faresoner.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord, vann)	Det er ikke registrert forurensning grunn. En del av arealet, nærmest vatnet, er registrert som karbonrikt areal. Inngrep der bør og kan unngås.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Området ligger ikke i støysone	
Risikofylt industri	Nei.	
Manglende kraftforsyning	Nei.	
Annen sårbar virksomhet	Nei.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Nei.	
Trafikkulykker	Reguleringsplan må sikre trafiksikker adkomst og intern ferdsel i området.	

#FB_1 – Fritidsboliger på Giljastølen

Forslagsstiller: Torben Gilje ([innspill 39](#))
Foreslått arealbruk: Fritidsbebyggelse
Eiendom (gnr./bnr.): 70/5 og 70/1

Det foreslås å legge til rette for bygging av fritidsboliger i nærheten av Giljastølen camping og alpinanlegg. Det vises til at området ikke fungerer som friområde i dag.

Totalt areal:
28 daa

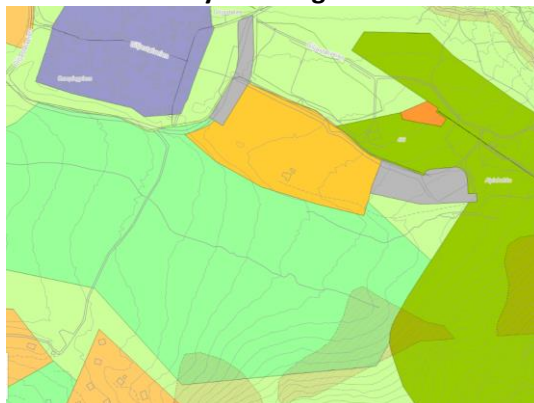
Andel jordbruksareal:
0 daa

Andel natur-areal:
25 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Området ligger sentralt til i hytteområdet på Giljastølen. Tilrettelegging for hytter her, der mange vil ligge innen gåavstand til skitrekk, fasiliteter på campingplass og adkomstvei, er gunstig med tanke på å bygge opp om Giljastølen som turist- og hyttedestinasjon. Merknader nedenfor må tas hensyn til i reguleringsplanarbeid, spesielt hensynet til myr og våtmark i området.

Kommunedirektøren har justert avgrensningen for opprinnelig innspill (som dekte 124 dekar), og anbefaler at et område på 55 dekar legges på høring.

Kommunedirektøren legger endringen til i kommuneplanforslaget fordi det er ønskelig å støtte opp om lokal næringsutvikling.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

For å imøtekomme innsigelser fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland har arealet blitt justert. Kommunedirektøren er fortsatt positiv til å legge til rette for hytter i dette området, men har ikke funnet mulighet til å beholde tidligere avgrensning og samtidig løse innsigelsen. Et justert område blir lagt fram i planen til sluttbehandling.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Tiltaket har ingen effekt på folkehelsen.	
Attraktive lokalsamfunn	Tiltaket kan bidra til økt besøks- og næringsattraktivitet.	
Tidlig innsats for barn og familier	Ikke relevant	

Arealstrategi:

Jordvern	Ikke relevant	
Naturverdier	Området har partier med myr og noe våtmarkspreget. Skogen har høy bonitet. Reguleringsplan må sikre at myr og vassdrag blir ivarettatt, og at hyttebyggingen får lavest mulig fotavtrykk. Veier bør kun aksepteres til hytter i umiddelbar nærhet til eksisterende veier.	
Utbyggingsrekkefølge	Strategi om utbyggingsrekkefølge gjelder i utgangspunktet for boligbebyggelse i tettstedene, og er sånn sett ikke relevant her. Ny fritidsbebyggelse her vurderes som ok fordi omkringliggende område preges av hytter og det er allerede infrastruktur i nærheten. Det anses som bedre å legge til rette for hytter i dette området enn å legge inn nye områder lengre opp på fjellet. Det må vurderes om områdene nærmest parkeringsplassene og skianlegget skal bygges med høyere tetthet.	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner i området. Det må trolig undersøkes ifbm reguleringsplanarbeidet.	
-----------------------------	---	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Området er godt utviklet blåbærdominert furuskog med høy bonitet (47 dekar). Det er registrert en sensitiv art et godt stykke ifra. Det er også registrert leveområde for orrfugl i de sørøstlige fjellsidene. Vi kjenner ikke til hvor spillplasser er. Mindre bekker, myrreal og arealer med høy markfuktighet må ivaretas i reguleringsplan. Den må også vise hvordan utbyggingen kan skje med minst mulig arealbeslag. Vei- og parkeringsinfrastruktur bør holdes på et minimum, og løses med fellesfunksjoner.	
Verneområder	Nei.	
Landskap	Det vil bli inngrep i landskapet. Området består i dag av skog fra Giljastølsveien opp mot fjelltoppene. Tilgrensende arealer er en campingplass, en alpinbakke, furuskog og eksisterende hyttebebyggelse. Nytt hyttefelt vil påvirke landskapsbilde noe negativt. Det må stilles krav i reguleringsplan om at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal ivaretas.	
Vannmiljø	Krossbekken (Vannforekomst ID 030-106-R) er i vannett vist med økologisk tilstand moderat (sur nedbør), og miljømål god. Avløp må håndteres på tilfredsstillende måte	

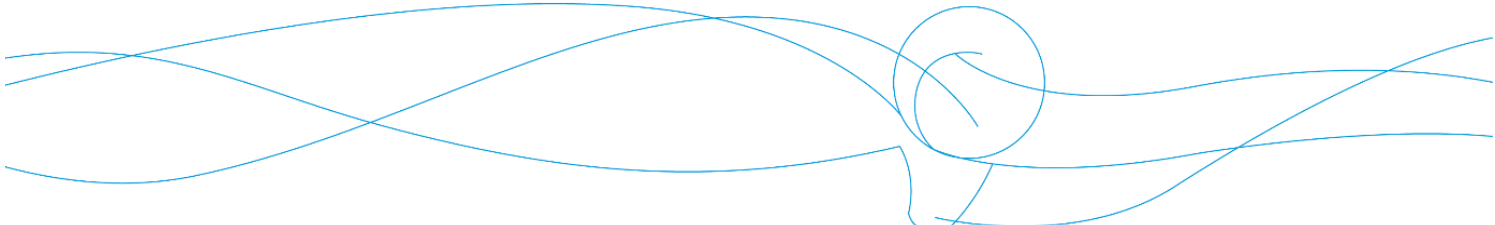
Friluftsliv	Området er registrert som svært viktig friluftslivsområde. Det ligger mellom eksisterende hyttefelt og alpinanlegg og populære turmål. I reguleringsplan må det avklares hvor de viktigste ferdselsårene er, slik at de ivaretas både i byggefase og når nye hytter tas i bruk. Det må avdekkes om området har viktige nærmiljøverdier, som 100-meterskoger, skibakker, snarveier og lignende, slik at ny bebyggelse kan tilpasses disse.	
Landbruk	Ingen vesentlig konsekvens.	
Lokal klimakonsekvens	Tiltaket kan føre til mer overvann og økt avrenning. I reguleringsplan må det redegjøres for hvordan endringen vil påvirke klimatilpasningen i området.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønnstruktur	Det er sannsynlig at deler av området er viktig for ferdsel til fots mellom eksisterende hytteområder og turmål.	
Transportbehov	Endringen vil føre til økt transportbehov. Tilreisende vil være avhengig av personbil for å komme til området.	
Bomiljø	Ikke relevant/dekket av andre vurderinger.	
Barn og unge sine interesser	Det er spor i området som tyder på at barn bruker deler som lekeområde. Se kommentar til friluftsliv.	
Universell utforming	Enkelte hyttetomter nært eksisterende veinett kan etableres med kjørevei tilknyttet veinettet, og oppnå god tilgjengelighet. Hyttetomter som ikke ligger i umiddelbar nærhet til veinettet bør ikke bygges med vei, og vil dermed ikke kunne oppnå UU.	
Sosial infrastruktur	På Giljastølen og på Gilja er det tjenester rettet mot turister.	
Teknisk infrastruktur, VVA	Det er privat vann- og avløpssystem i området.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Ingen særskilt risiko.	
Erosjon, ras eller utglidninger	NGU kartla området i 2014. Deler av området ligger i faresone for ras. Det må tas hensyn til disse i reguleringsplan.	
Forurensning (klimagass og utslipp luft, jord, vann)	Hele området er dekket av skog med høy bonitet, samt at det er tre myrer der. Myrene skal ivaretas. Nedbygging av skog vil føre til utslipp av karbon.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Nei.	
Risikofylt industri	Ikke relevant	
Manglende kraftforsyning	Ingen særskilt risiko.	
Annen sårbar virksomhet	Ingen særskilt risiko.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Ingen særskilt risiko.	
Trafikkulykker	Parkeringsplasser og nye veier må bygges slik at området fortsatt kan krysses av folk på tur uten konflikt med veitrafikk.	



Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

Om § 8 Kunnskapsgrunnlaget: Omsøkt tiltak er undersøkt og avklart ut fra registreringer som er tilgjengelige i kartbaser: Temakart Rogaland, Sensitive artsdata, Artsdatabanken og til Gjesdal kommunes viltkart. Det er ikke kartlagt noen naturelementer verken i eller tett på arealet. Det er registrert en sensitiv art et godt stykke ifra. Det er også registret leveområde for orrfugl både sørvest og vest for tiltaket. I tiltaksområdet er det i dag en myr på 1,6 dekar. Basert på myrkosten i økonomisk kartblad har myra mindre enn 100 cm torvlag, øvre torvlag er sterkt omdanna, nedre torvlag er middels omdanna, ikke nøysom vegetasjon (arter som vokser på myrer som også får tilført vatn som har vært i kontakt med mineraljord). Mesteparten av arealet drenerer til Giljastølsvatnet (VannforekomstID030-19790-L) som har økologisk miljømål god, økologisk miljøtilstand god.

Om § 9 Føre-var-prinsippet: Arealet er målt til ca. 28 dekar. Noe av arealet er i dag opparbeidet. Ca. 25 dekar natur vil ødelegges og transformeres om fra natur til bebygd areal. Vi har tilstrekkelig kunnskap til å gå videre.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning: Tilgrensende områder i vest er opparbeidet til campingplass. Områdene nord for tiltak er opparbeidet til innmarksbeiter og alpinanlegg. Det er kartlagt to leveområder for orrfugl, vi kjenner ikke til hvor spillplasser for orrfugl er, men det er positivt at området nå er redusert slik at en oppnår mer eller mindre inngrepsfrie korridorer mellom viltområdene.

Arealer utenfor tiltaksområdet i nord er omgjort fra myrareal til innmarksbeite. Ved opparbeidelse til innmarksbeite er det gjort omfattende drenering av en større myr. Det kan virke som at myr på 1,6 dekar også er berørt av dette, samt av tilkomstvei.

Om § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Nye bygg må bygges i materialer som glir fint inn i landskapet. En må unngå reflekterende materialer. Det må legges til rette for god søppel-, vann- og avløpshåndtering.

Konklusjon: Totalt sett vurderes det til at tiltaket vil ha en negativ konsekvens for naturmangfoldet ved at vi legger beslag på ca. 25 dekar natur.

#FB_2 – Fritidsboliger i Byrkjedal

Forslagsstiller:

Ola Andreas og Tove Nina Byrkjedal og Håvard Byrkjedal ([innspill 40](#))

Foreslått arealbruk:

Fritidsbebyggelse

Eiendom (gnr./bnr.)

67/2;30;35

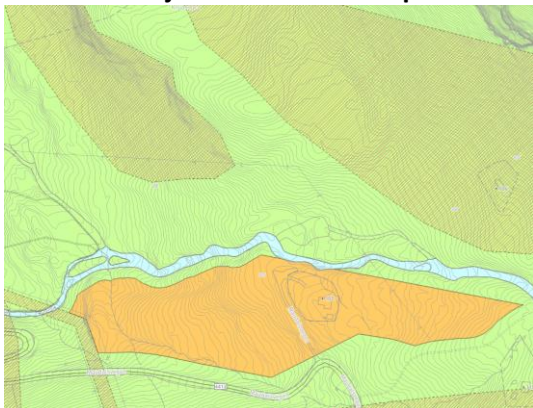
Det foreslås å legge til rette for fritidsboliger i Byrkjedal. Forslaget er en justering av eksisterende areal på 28 dekar. Det innebærer tilbakeføring av noe av eksisterende areal, og omdisponering av 13 dekar mer enn i dag.

Totalt areal:
35 daa

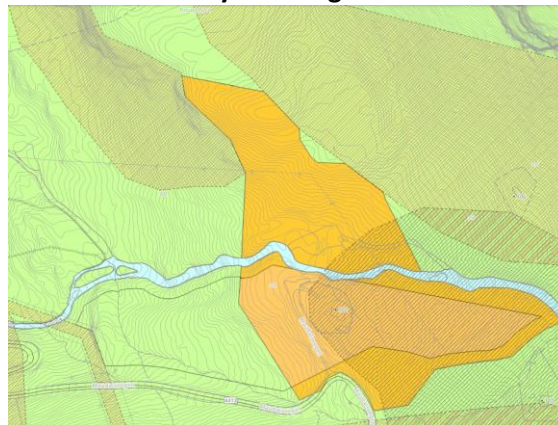
Andel jordbruksareal:
0 daa

Andel nytt natur-areal:
13 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:
Kulturminner:



Måloppnåelse samfunnsdel:
Grønne og blå verdier:



ROS:
Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Arealet vil erstatte eksisterende areal. Området er bratt, og har flere naturverdier som myrer og bekker. Det er derfor ikke sannsynlig at det er plass til mange hytter på nordsiden av bekken. Nøyaktig lokalisering av hyttene må avklares i reguleringsplan, og må gjøres på en måte som gir minst arealbeslag. Hyttene må bygges på en skånsom måte for naturen. Parkering skal være felles, i tilknytning til Maudalsvegen, og det skal som hovedregel ikke være kjørevei til hyttene. Hensyn til rasfare, myr og bekker må ivaretas i reguleringsplan. Kommunedirektøren er usikker på om endringen bør legges til i kommuneplanforslaget, da eksisterende areal ligger nærmere eksisterende infrastruktur, mens det nye forslaget vil spre bebyggelse utover. Det legges likevel til i høringsforslaget.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Statsforvalteren og fylkeskommunen har faglige råd om å beholde eksisterende avgrensning av arealet, på grunn av hensyn til rasfare og natur. Eventuelt legge til strengere bestemmelser som sikrer at disse hensynene blir ivaretatt i reguleringsplanfase. Arealet blir værende i planforslaget til andregangsbehandling, med en justert bestemmelse.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Tiltaket har ingen betydning for folkehelse.	
Attraktive lokalsamfunn	Tiltaket kan føre til økt besøks- og næringsattraktivitet.	
Tidlig innsats for barn og familier	Ikke relevant.	

Arealstrategi:

Jordvern	Området er åpen fastmark, og endringen har ingen konsekvens for jordvern.	
Naturverdier	Forslaget innebærer en justering av eksisterende område avsatt til fritidsbebyggelse. Totalt sett blir det 13 dekar større, med noen flere naturhensyn å ivareta når nøyaktig lokalisering av hyttene skal bestemmes.	
Utbyggingsrekkefølge	Ikke relevant.	

Kulturminner:

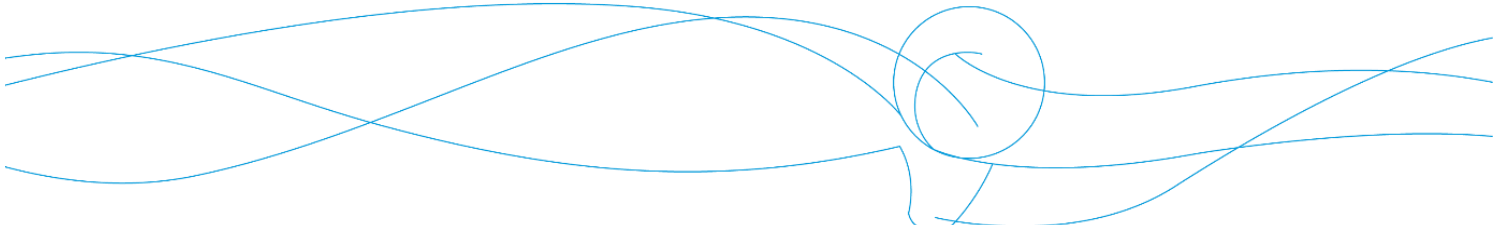
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner i området.	
-----------------------------	--	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Det er to myrer nord for området, disse blir ikke direkte berørt. Stølabekken går gjennom området. Området ligger i grensen for kartlagt naturtype kystlynghei, Støladalen ved Byrkjedal (IDBN00081063). Naturtypen er verdisatt til C, lokal viktig, og dermed ikke en utvalgt naturtype. Oppføring av fritidsboliger vil kunne påvirke denne naturtypen. Tiltaket fører til at vi sprer fysiske tiltak ut fra vegen.	
Verneområder	Det er ikke verneområder i nærheten.	
Landskap	Byrkjedal er registrert som regionalt og nasjonalt viktig landskap. Tilrettelegging for hyttebebyggelse vil påvirke landskapet.	
Vannmiljø	Stølabekken (VannforekomstID030-115-R) går gjennom området. Bekken er i vannett vist med økologisk tilstand moderat (pH5,2), og miljømål god. Avløp må håndteres på tilfredsstillende måte.	
Friluftsliv	Byrkjedal er utgangspunkt for flere større friluftslivsområder. Det går en tursti gjennom/forbi området og videre opp på fjellet. Utgangspunktet for denne turen er på Maudalsvegen, i utkanten av området. Det er viktig at denne, og eventuelle andre ferdselsårer avdekkes og blir ivaretatt.	
Landbruk	I foreslått område er selve inntaksdammen for Byrkjedal vannkraftverk. Endringen har ellers ingen konsekvens for landbruket.	
Lokal klimakonsekvens	Ingen vesentlig konsekvens.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønstruktur	Se friluftsliv.	
--------------------------	-----------------	--



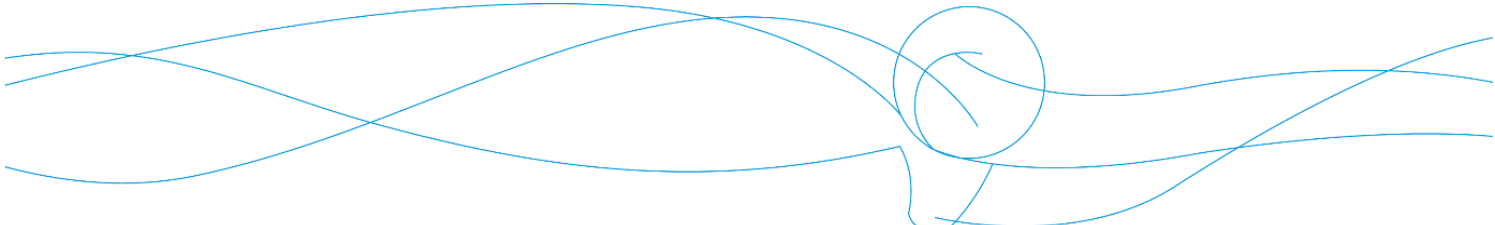
Transportbehov	Tiltaket vil medføre et begrenset økt transportbehov.	
Bomiljø	Området har gode solforhold.	
Barn og unge sine interesser	Endringen går ikke på bekostning av barn og unges interesser.	
Universell utforming	Området blir ikke universelt utformet.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Endringen vil ikke påvirke det offentlige tjenestetilbudet. Det er turistfasiliteter og butikk i Byrkjedal og på Gilja.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Bekken i området er demmet opp, og det går vannledning og strømlinje i området. Mulig elveforbygning nedstrøms. Det er behov for sikring/varsling ved bekkeinntak for kraftverk.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Det er en flomsone i området.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Området ligger midt mellom to faresoner for ras.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord, vann)	Det er ikke registrert forurensning grunn. Tiltaket vil ikke medføre risiko for forurensning. Det er myrer (karbonrikt areal) i utkanten av området.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Det går en kraftlinje gjennom området, samt en vannkraftledning.	
Støy og støv	Ingen særskilt risiko.	
Risikofylt industri	Ikke relevant.	
Manglende kraftforsyning	Formålet er ikke spesielt utsatt for manglende kraftforsyning.	
Annen sårbar virksomhet	Det ligger et kraftverk som henter vann fra bekk i området.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Ikke relevant.	
Trafikkulykker	Det forventes kun en liten trafikkøkning som følge av endringen. Det vil ikke ha spesiell effekt på veitrafikken i området.	

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

Om § 8 Kunnskapsgrunnlaget: Omsøkt tiltak er undersøkt og avklart ut fra registreringer som er tilgjengelige i kartbaser: Temakart Rogaland, Sensitive artsdata, Artsdatabanken og til Gjesdal kommunes viltkart. Det er ikke kartlagt noen naturelementer verken i eller tett på arealet. Det er registrert en sensitiv art et godt stykke ifra. Det er også registret leveområde for orrfugl både sørvest og vest for tiltaket. I tiltaksområdet er det i dag en myr på 1,6 dekar. Basert på myrkosten i økonomisk kartblad har myra mindre enn 100 cm torvlag, øvre torvlag er sterkt omdanna, nedre torvlag er middels omdanna, ikke nøysom vegetasjon (arter som vokser på myrer som også får tilført vatn som har vært i kontakt med mineraljord). Mesteparten av arealet drenerer til Giljastølsvatnet (VannforekomstID030-19790-L) som har økologisk miljømål god, økologisk miljøtilstand god.



Om § 9 Føre-var-prinsippet: Arealet er målt til ca. 30 dekar. Noe av arealet er i dag opparbeidet. Ca. 24 dekar natur vil ødelegges og transformeres om fra natur til bebygd areal. Vi har tilstrekkelig kunnskap til å gå videre.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning: Tilgrensende områder i vest er opparbeidet til campingplass. Områdene nord for tiltak er opparbeidet til innmarksbeiter og alpinanlegg. Det er kartlagt to leveområder for orrfugl, vi kjenner ikke til hvor spillplasser for orrfugl er, men det er positivt at området nå er redusert slik at en oppnår mer eller mindre inngrepsfrie korridorer mellom viltområdene.

Arealer utenfor tiltaksområdet i nord er omgjort fra myrareal til innmarksbeite. Ved opparbeidelse til innmarksbeite er det gjort omfattende drenering av en større myr. Det kan virke som at myr på 1,6 dekar også er berørt av dette, samt av tilkomstvei.

Om § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Nye bygg må bygges i materialer som glir fint inn i landskapet. En må unngå reflekterende materialer. Det må legges til rette for god søppel-, vann- og avløpshåndtering.

Konklusjon: Totalt sett vurderes det til at tiltaket vil ha en negativ konsekvens for naturmangfoldet ved at vi legger beslag på ca. 30 dekar natur.

#LSN_3 – Utleiehytter i Maudal

Forslagsstiller: Tor Alf Espeland ([innspill 52](#))
Foreslått arealbruk: LNFR – spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse m.v.
Eiendom (gnr./bnr.): 46/20

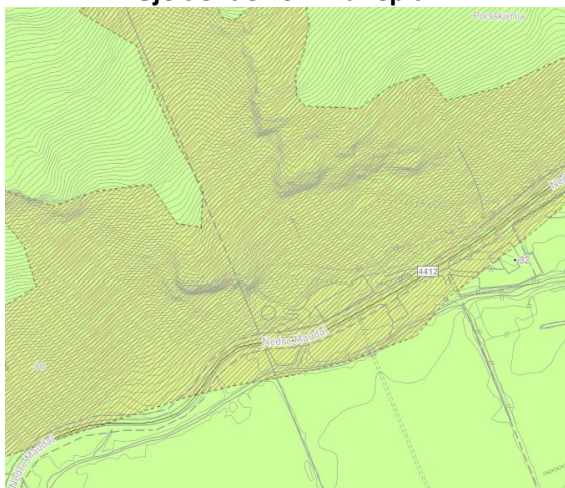
Det foreslås å bygge tre «utkikkshytter» for utleie i Maudal.

Totalt areal:
1,2 daa

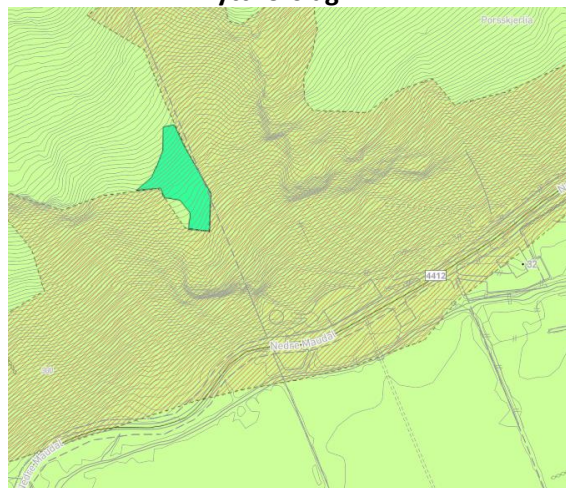
Andel jordbruksareal:
Fyll inn daa

Andel natur-areal:
1,2 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Forslaget går ut på å legge til rette for å bygge tre utleiehytter i Maudal. Reguleringsplan må ivareta hensyn nevnt nedenfor. Det er ingen enkelthensyn som i vesentlig grad tilsier at tiltaket ikke kan anbefales. Likevel er det usikkert om det er tilrådelig å legge til rette for denne typen forslag i områder som ikke allerede er preget av inngrep, eller som ikke er definert som et område det skal legges til rette for inngrep i. Kommunedirektøren legger likevel innspillet ut på høring som del av ny kommuneplan.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Arealet blir liggende i kommuneplanforslaget som foreligger til sluttbehandling. Bestemmelsene er justert.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Tiltaket har ingen relevans for folkehelse.	
Attraktive lokalsamfunn	Tiltaket kan bidra til økt besøks- og næringsattraktivitet.	
Tidlig innsats for barn og familier	Tiltaket har ingen relevans for arbeidet med tidlig innsats.	

Arealstrategi:

Jordvern	Tiltaket berører ikke dyrka jord eller beiteområder.	
Naturverdier	Det er ikke registrert trua arter eller verna naturmiljø i området. Tiltaket medfører nedbygging av 1,2 daa natur.	
Utbyggingsrekkefølge	Ikke relevant.	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Endringen er ikke i konflikt med registrerte kulturminner eller -miljø.	
-----------------------------	---	--

rønne og blå verdier:

Naturmangfold	Endringen vil ikke medføre store inngrep i naturen.	
Verneområder	Det er ingen verneområder i nærheten.	
Landskap	Hyttene vil trolig bli synlige, og medføre en liten endring i landskapet.	
Vannmiljø	Nærmeste vassdrag er Maudalsåna (VannforekomstID027-104-R.) registrert som Sterkt modifisert vannforekomst som følge av Maudal kraftverk. Er i vannett satt i miljøtilstand økologisk potensial godt, miljømål god. Hytter må ha forsvarlig avløpshåndtering.	
Friluftsliv	Tiltaket vil ikke påvirke friluftslivet.	
Landbruk	Tiltaket vil ikke påvirke landbruksnæringen i særlig grad. Hyttene vil ligge ved landbruksvei. Bruk må ikke redusere framkommelighet for landbruksnæringen.	
Lokal klimakonsekvens	Tiltaket vil ikke i vesentlig grad påvirke den lokale effektene av klimaendringene.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønnstruktur	Tiltaket påvirker ikke nærmiljøet og grønnstrukturen.	
Transportbehov	Tiltaket vil medføre noe økt transportbehov.	
Bomiljø	Tiltaket vil kunne medføre noe økning i lokale arbeidsplasser. For øvrig vil det ikke påvirke bomiljøet i spesiell grad.	
Barn og unge sine interesser	Tiltaket vil ikke berøre barn og unge sine interesser.	
Universell utforming	Adkomstveien er ikke universelt utformet, men det vil være mulig å kjøre til hyttene, slik at god tilgjengelighet kan ivaretas i hyttene.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Tiltaket kan bidra til økning av lokale arbeidsplasser.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Privat vann og avløp.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:

Havnivåstigning eller flom	Ingen vesentlig risiko for flom.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Det er skredfare i områdene rundt dette arealet. Avmerket plassering ligger i grensen til skredfaresone. Arealet er utredet for skredfare iht. TEK 17 § 7.3 (og PBL § 28-1), med tilhørende veileder, i rapport fra NGI (2014). Siden arealet ligger utenfor faresonene som er utarbeidet i rapporten, så er det avklart at årlig nominell sannsynlighet for skred er mindre enn 1/1000. Dermed er kravet om sikkerhet mot skred iht. TEK 17 §7-3 oppfylt for bygg i sikkerhetsklasse S2. Endret fra gult til grønt.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord, vann)	Ingen vesentlig risiko for forurensning.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Nei.	
Risikofylt industri	Nei.	
Manglende kraftforsyning	Nei.	
Annen sårbar virksomhet	Nei.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Nei.	
Trafikkulykker	Endringen vil føre til kun marginal økning i trafikk.	

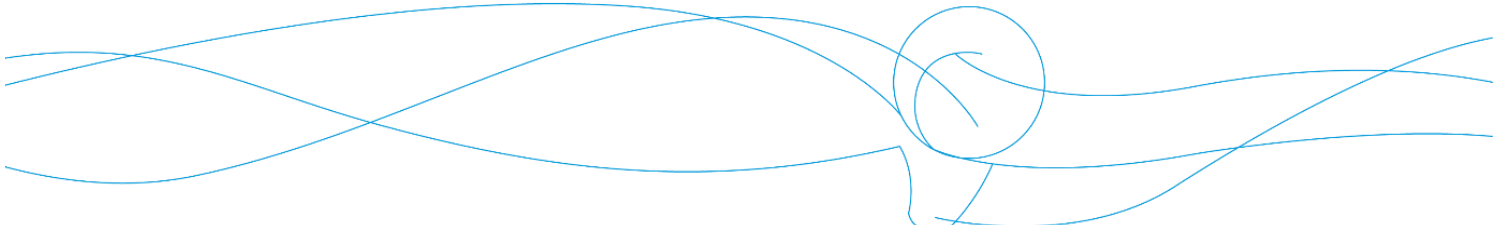
Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

Om § 8 Kunnskapsgrunnlaget: Omsøkt tiltak er undersøkt og avklart ut fra registreringer som er tilgjengelige i kartbaser: Temakart Rogaland, Sensitive artsdata, Artsdatabanken og Gjesdal kommunes viltkart. I et punkt i Artsdatabanken er det registrert følgende arter cirka 400 meter øst: vipe (CR), stær (NT), gjøk (NT), gråspurv (NT), taksval (NT). Dette er arter som hører hjemme i kulturlandskapet.

Det foreligger generelt lite kunnskap om naturmangfoldet i denne delen av Gjesdal. Vi var derfor på befaring 14.08.2023. Området ble på 1980-tallet brukt til beite for kyr, sauer og geiter. Nå brukes det sporadisk av sauer. Deler av området har fortsatt noe preg etter beite. Området er sterkt påvirket av landbruksveien, og større steinblokker som nå er flyttet og lagret inntil veien. Tilliggende vegetasjon er dominert av bjørk, einstape, smørelg, sauesvingel, blåtopp, blåbær, røsslyng og tepperot.

Om § 9 Føre-var-prinsippet: Det er anlagt en landbruksvei i området. Veien har skråninger på et par meter som er utsatt for erodering ved nedbør. Dette fører til sår i det bratte terrenget. Tre mindre utleiehytter vurderes til ikke å medføre vesentlig skade på naturmangfoldet dersom de oppføres på fjellgrunn. Skal det graves i løsmasser vil det medføre noe terrenginngrep og dermed økt skade.

Om § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning: Det er gjort et betydelig terrenginngrep i området fra før, med landbruksveien. Det er lite bebyggelse ellers i dalsiden. Nye hytter kan framstå som dominerende i et relativt urørt landskap. Det er planlagt at hyttene skal oppføres på stolper. Dette vil kunne gi et mindre terrenginngrep enn ved oppføring av hytte direkte på terreng.



Om § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal være av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det planlegges tre byggverk som vil gi et fotavtrykk på 1,6 dekar. Det må vurderes å sette avbøtende tiltak som reduserer eller minimerer fotavtrykket og terrenginngrepet. Planlagt tiltak er i sterkt hellende terreng. Dersom det graves i terrenget må det settes krav om at det skal revegeteres slik at eventuelle skader på naturmangfoldet reduseres.

Konklusjon: Dersom tiltaket utføres på fjellgrunn vil det være et mindre inngrep enn hvis det bygges i løsmasser. Det må settes krav om revegetering. For at hyttene skal vises minst mulig igjen i landskapet bør det stilles krav om at det må brukes materialer som ikke reflekterer sollys.

#NÆ_1 – Utvidelse av Byrkjedalstunet, inkludert rydding i arealformål

Forslagsstiller:

Randi og Daniel Øvstebø ([innspill 33a](#))

Foreslått arealbruk:

Næringsbebyggelse

Eiendom (gnr/bnr)

67/7; 9; 11; 12

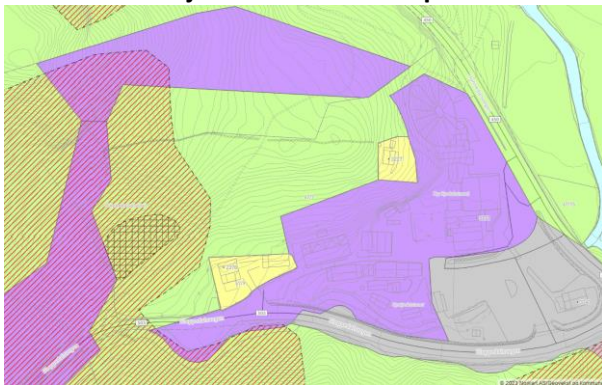
Det foreslås å utvide Byrkjedalstunet næringsområde, for å legge til rette for økt overnattingskapasitet. Gjesdal kommune ønsker samtidig å rydde i arealformålene i området, pga feil og uryddige/ulogiske grenser. Markering av forslag til geologisk arv foreslås fjernet. Det vises til eget [vedlegg for vurdering av gjeldende arealplaner](#) rundt Byrkjedalstunet.

Totalt areal:
8,8 daa

Andel jordbruksareal:
2,4 daa

Andel natur-areal:
6,8 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Endringen anses som en ryddig i eksisterende regulering og kommuneplan. Til dels vil nytt næringsareal kompenseres for ved at andre områder blir tilbakeført til LNF-formål (totalt 225 dekar areal til næringsbebyggelse langs veien mot Gloppealsura tilbakeføres til LNF). Ny avgrensning til turisme vil omfatte de fire områdene satt av til bebyggelse i gjeldende reguleringsplan. Det må utarbeides ny reguleringsplan, som må sikre: adkomst til LNF-områdene for grunneier og allmennhet; tiltak må tilpasses landskapet; at det gjøres nødvendige supplerende skredvurderinger. Det anbefales å fjerne markering som viser forslag til geologisk arv.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Den vestligste delen av arealet, som dekkes av hensynssone for rasfare er tatt ut. Et justert område legges til i planen til sluttbehandling.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Tiltaket har ikke betydning for folkehelse.	
Attraktive lokalsamfunn	Tiltaket øker besøksattraktiviteten i området, og kan bidra til flere arbeidsplasser.	
Tidlig innsats for barn og familier	Tiltaket har ikke betydning for tidlig innsats.	

Arealstrategi:

Jordvern	Tiltaket medfører omdisponering av 3,5 daa innmarksbeite. Deler av dette arealet er allerede omdisponert til byggeområde i reguleringsplan, men tas likevel med i arealregnskapet til dette planforslaget.	
Naturverdier	Det er ikke registrert spesielle arter eller vern. Tiltaket fører til en liten endring i omdisponering av naturareal (7 dekar skog og 2 dekar annet markslag), men i sum er endringen bare en marginal endring fra det som allerede ligger i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan.	
Utbyggingsrekkefølge	Tiltaket gjelder utvidelse av dagens virksomhet, og antas ikke å påvirke tettstedsutviklingen.	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området. Det er steingarder i området som bør opprettholdes.	
-----------------------------	---	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Det er ikke registrert spesielle arter eller vern.	
Verneområder	Området er ikke del av noen verneområder. Deler av området er i reguleringsplan vist som geologisk arv. Det anses som en feil at dette er med i regulerings- og kommuneplankart, da det opprinnelig kun var et forslag til områder med geologisk arv. Se vedlegg.	
Landskap	Byrkjedal er registrert som et område med høy landskapsverdi. Det er kvartærgeologisk minne og undervisningsområde. Det er markerte terrasser i terrenget med flere nivåer, det viktigste nivået er på ca. 235-240 moh. som finnes rundt hele Byrkjedal «Byrkjedal er det terrasserester i to markerte nivå. Beliggenheten av terrasserestene, og lagningen i dem, viser at det primært må ha vært oppfylt sedimenter over hele "gryten" i Byrkjedal, og at senere erosjon har fjernet det meste. Det øverste terrassenivå korresponderer omtrent med passpunktet over Gloppedalsura mot Veen og Vikeså.» Det er viktig at tiltak utformes på en måte som passer inn i landskapsbildet og som ikke ødelegger geologisk arv.	
Vannmiljø	Drenerer til Hunnå, Gaudøyvatnet og Rokkleiva (ID030-121-R), som i vannet vises med økologisk tilstand moderat, og miljømål god. Ved utvidelse av næringsområdet må avløp håndteres på tilfredsstillende måte. Liten påvirkning på vannmiljø.	
Friluftsliv	Tiltakets påvirkning på friluftsliv avhenger av den endelige utformingen. Det er viktig at allmennheten har muligheten til	

	å benytte området og ha tilgang til fjellryggen mot Kyrkjeknuten.	
Landbruk	Det går en landbruksvei gjennom området. Det må sikres adkomst til beiteområdene lengre opp, enten via dagens adkomst eller f.eks. ved broløsning fra nordøst.	
Lokal klimakonsekvens	Tiltaket vil ikke påvirke vannveier eller overvannshåndtering i vesentlig grad.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønnstruktur	Se friluftsliv.	
Transportbehov	Byrkjedalstunet er basert på bil- og turbuss-turister. Økt aktivitet i næringsarealet vil føre til mer trafikk, av besøkende og av ansatte.	
Bomiljø	Det anses som en positiv endring. Økt aktivitet i næringsområdet kan virke positivt inn på boligutviklingen på Gilja. Endringen medfører at en boligeiendom omdisponeres til næringsareal.	
Barn og unges interesser	Forslaget berører ikke barn og unges interesser.	
Universell utforming	Området er bratt, og det vil være utfordrende å sikre universell utforming på atkomstveier og stier i området.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Forslaget styrker Byrkjedalstunet som hjørnestensbedrift.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	I senere planfase må det avdekkes behov for brannvannsdekning og kapasiteten på utslippstillatelse.	

Risiko og sårbarhet:

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Området nærmest Gloppedalsvegen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Østlig del av området ligger innenfor aktsomhet- og faresoner for ras- skredfare. Dette må undersøkes nærmere i regulering.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Tiltaket i seg selv vil ikke føre til økt lokal forurensning. Økt trafikk kan medføre noe økt forurensning/klimagassutslipp.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Del av området som grenser mot Gloppedalsvegen ligger innenfor gul støysone.	
Risikofylt industri	Nei.	
Manglende kraftforsyning	Nei.	
Annen sårbar virksomhet	Nei.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Nei.	
Trafikkulykker	Tiltaket kan medføre økt trafikk på en ekstra avkjørsel til Fv. 503 Gloppedalsvegen	

#FTU_2 og #LSN_1 – Gårdsturisme i Dirdal

Forslagsstiller:	Bente og Tore Hommeland (innspill 32)
Foreslått arealbruk:	Gårdstunet (5,4 daa) fritids- og turistformål; dyrkamarka (19 daa) LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
Eiendom (gnr./bnr.)	78/3

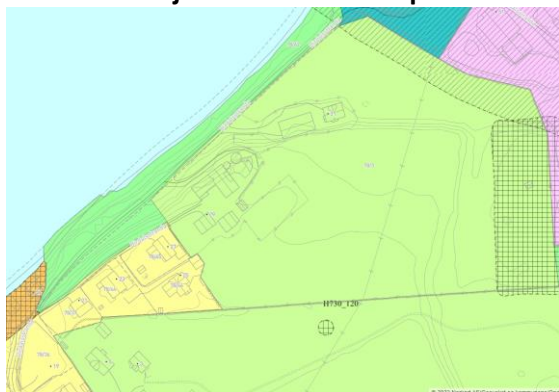
Det foreslås å bruke dagens gårdstun til reiselivsaktiviteter som overnatting, servering- og selskapslokale, aktivitetsområde, besøksgård o.l.

Totalt areal:
6,6 daa

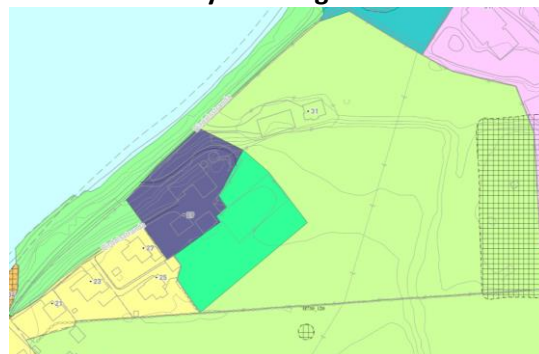
Andel jordbruksareal:
3,5

Andel natur-areal:
0 da

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:		Måloppnåelse samfunnsdel:		ROS:	
Kulturminner:		Grønne og blå verdier:		Infrastruktur:	

Samlet vurdering og tilrådning:

Det er positivt at grunneierne ønsker å satse på reiselivsnæring i området, og det på en måte hvor landbruksdrifta opprettholdes best mulig. Det er viktig at tiltaket ikke går ut over mulighetene for å drive landbruk på en god måte og at trafikksikkerheten ivaretas. Dette må løses i reguleringsplan. Endringen vil føre til at gårdstunet kan brukes til turisme. Dyrkamarka blir å anse som tapt, men det skal ikke tillates masseutskifting og etablering av større tiltak som hindrer at området kan benyttes til matproduksjon igjen i framtida. En ny reguleringsplan må ta en helhetsvurdering av kystsonen i Dirdal med alle arealbruksendringene som godkjennes i kommuneplanen. Kommunedirektøren legger endringen til i kommuneplanforslaget fordi det er ønskelig å støtte opp om lokal næringsutvikling.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

#FTU_2: En liten del av gårdstun-eiendommen mellom de to veiene i sørvest er tatt ut.
#LSN_1: Arealet er kraftig innskrenket. Det er beholdt 3,5 dekar for å gi et lite handlingsrom til å etablere tiltak og aktiviteter.
Bestemmelsene er noe justert.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Endringen kan bidra til å øke sosiale møteplasser i Dirdal, og føre til flere arbeidsplasser.	
Attraktive lokalsamfunn	Endringen vil bidra til økt besøks- og næringsaktivitet, og muligens bostedsattraktivitet.	
Tidlig innsats for barn og familier	Barnetråkk-registeringer fra 2022 viser at flere barn i Dirdal bruker veien forbi som vei til/fra skole og fritidsaktiviteter, og at Dirdalselva like ved brukes til bading og friluftsliv. Forbedring av adkomst må vurderes i reguleringsplan.	

Arealstrategi:

Jordvern	Tiltaket berører 19 dekar fulldyrka jord. Arealet må anses som tapt, da det ikke vil fungere som fullverdig jordbruksjord lengre. Tiltak i denne delen av området skal være av en type som kan reverseres slik at arealet kan benyttes til matproduksjon i framtiden. Reguleringsplan må avklare krav, blant annet med forbud mot bebyggelse og flytting av jord.	
Naturverdier	Tiltaket påvirker ikke naturverdier direkte. Økt besøk som følge av reiselivssatsing kan føre til press på omkringliggende naturområder.	
Utbyggingsrekkefølge	Selv om Dirdalsstranda ikke er definert som tettsted så bidrar tiltaket til å støtte opp om stedsutviklingen på stedet. Tiltaket konkurrerer ikke med sentrumsutvikling for øvrig.	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Et kulturminne med sikringssone ligger ved siden av området (id 278847). Dirdal, sammen med Frafjord, er registrert som regionalt viktig landskap. Tiltaket anses ikke som forstyrrende for disse verdiene.	
-----------------------------	---	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Det er ikke registrert natur- eller miljøverdier. Arealet er opparbeidet til fulldyrka jord. Tiltaket har liten påvirkning for naturmangfold.	
Verneområder	Det er ingen verneområder i nærheten.	
Landskap	Tiltaket vil ikke ha store effekter på hvordan landskapet framstår.	
Vannmiljø	Tiltaket vil ikke berøre vannmiljøet direkte.	
Friluftsliv	Tiltaket har ikke direkte effekt på friluftsliv, men kan føre til økt bruk av nærliggende områder.	
Landbruk	Tiltaket fører til reduksjon av areal som i dag er satt av til landbruk (gårdstunet), og legger til rette for bruk som kan hindre god gårdsdrift i framtiden. På en annen side vil tiltaket være med på å sikre grunneier en inntektskilde som er med på å muliggjøre gårdsdriften. Grunneierne har bygd nye driftsbygninger lengre oppe i Dirdal.	
Lokal klimakonsekvens	Tiltaket vil ikke gjøre det vanskeligere å håndtere klimaendringer.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

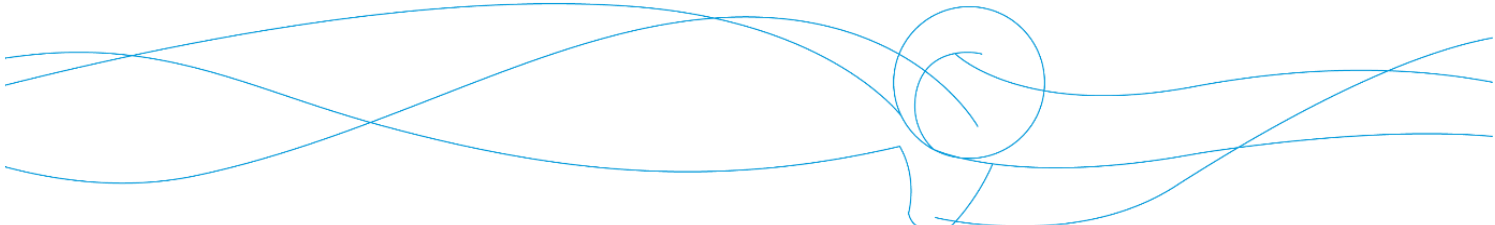
Nærmiljø og grønnstruktur	Tiltaket kan medføre økt aktivitetstilbud i området, gitt at det er åpent for allmennheten.	
Transportbehov	Tiltaket vil føre til økt transportbehov generelt, da målgruppen først og fremst er tilreisende.	
Bomiljø	Tiltaket kan bli et positivt innslag i nærmiljøet, men kan også føre til nye utfordringer som ikke finnes i dag for beboere i området.	
Barn og unge sine interesser	Tiltaket har potensial for økt aktivitetstilbud i nærmiljøet. Se barnetråkk-kommentar under tidlig innsats.	
Universell utforming	Tiltaket kan utformes med stor grad av tilgjengelighet.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Tiltaket kan bidra til nye arbeidsplasser i området.	
Teknisk infrastruktur (VVA, strøm og internett)	Adkomst til eiendommen, som bør utbedres iht norm, samt parkeringsløsninger for besøkende, må løses i reguleringsplan. Det samme gjelder VA-anlegg.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Området ligger nært fjorden, men utenfor stormflo-grensene.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Området ligger utenfor rasfaresoner.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Tiltaket medfører ikke spesiell risiko for forurensning.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Nei.	
Risikofylt industri	Nei.	
Manglende kraftforsyning	Nei.	
Annen sårbar virksomhet	Akvakulturanlegg på nabotomten til gården er registrert som sårbart objekt.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Nei.	
Trafikkulykker	Adkomstveien Dirdalsstranda er smal og går gjennom boligfelt. Økt trafikk utgjør økt risiko. Må vurderes nærmere i reguleringsplan. Se barnetråkk-kommentar under «tidlig innsats».	

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

Om § 8 Kunnskapsgrunnlaget: Omsøkt tiltak er undersøkt og avklart ut fra registreringer som er tilgjengelige i kartbaser: Temakart Rogaland, Sensitive artsdata, Artsdatabanken og til Gjesdal kommunes viltkart. Det er ikke registrert natur- eller miljøverdier. Tiltaket er tett på vannforekomst Høgsfjorden (VannforekomstID0242011201-C) som i vann-nett er registrert med økologisk miljømål god, miljøtilstand god, men med kjemisk tilstand dårlig.



Om § 9 føre-var-prinsippet og § 10 økosystemtilnærming og samlet belastning: Arealet er opparbeidet til fulldyrka jord og ridebane. Tiltaket har liten påvirkning for naturmangfold.

Om § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Tiltakshaver må bekoste utvidet søppel-, vann- og avløpshåndtering.

Om § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det skal ikke tillates masseutskifting og etablering av større tiltak som hindrer at området kan benyttes til matproduksjon igjen i framtida. Det er derfor ikke særlig endring av arealet.

Konklusjon: Totalt sett vurderes det til at tiltaket vil ha ingen konsekvens for naturmangfoldet.

--	--	--

#LSN_2 – Ramnstoknuten som turistmål

Forslagsstiller:

Kommunedirektøren

Foreslått arealbruk:

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

Eiendom (gnr/bnr)

78/1; 2; 3; 4; 5; 7; 11; 26 m.fl.

Ramnstoknuten har de siste årene blitt mer populær, og ulike initiativtakere foreslår stadig ulike tiltak i området. Det foreslås å legge til rette for videreutvikling av Ramnstoknuten som turistmål.

Totalt areal:

11 daa

Andel jordbruksareal:

daa

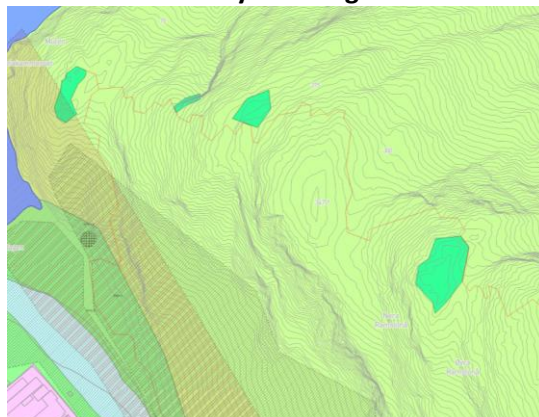
Andel natur-areal:

11 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:
Kulturminner:



Måloppnåelse samfunnsdel:
Grønne og blå verdier:



ROS:
Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Det foreslås å bygge opp om Ramnstoknuten som turistmål, og å bruke fjellet som utgangspunkt for økt satsing på reiselivsnæringen i regionen. Dagens bruk er økende, og det er allerede behov for å kanalisere ferdselen bedre for å hindre erosjon og utvidelse av stiene. Eksempel på tiltak er: sherpatrapper, klatreruter/-park og via ferrata, skilt og informasjonstavler, mindre frittstående bygninger for overnatting, nødbu og toalett, bro over Dirdalselva, mm. Området skal ikke tilrettelegges med kjøreveier eller større besøksintensive tiltak som gondol eller handel/servering. Det må lages reguleringsplan som ser tiltakene i sammenheng, også med Dirdalsstranda for øvrig. Kommunedirektøren legger endringen til i kommuneplanforslaget fordi det er ønskelig å støtte opp om reiselivsnæringen.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Kommunedirektøren er positiv til en viss grad for tilrettelegging på Ramnstoknuten, men at områdets urørte naturpreg ivaretas mest mulig. Nye tiltak må bidra til å kanalisere ferdselen, og kommersielle tiltak må ikke være til hinder for allmennheten. Arealet har blitt kraftig innskrenket, og bestemmelsene har blitt konkretisert.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Endringen kan bidra til å gjøre det lettere for flere å drive med ulike aktiviteter i området.	
Attraktive lokalsamfunn	Endringen kan bidra til økt besøks- og næringsaktivitet, og bostedsattraktivitet.	
Tidlig innsats for barn og familier	Barnetråkk-registreringer fra 2022 viser at flere barn i Dirdal bruker veien Dirdalsstranda som vei til/fra skole og fritidsaktiviteter, og at Dirdalselva brukes til bading og friluftsliv. Forbedret adkomst må vurderes i reguleringsplan.	

Arealstrategi:

Jordvern	Tiltaket berører ikke dyrka mark.	
Naturverdier	Det er lagt inn et stort område på 1000 dekar. Det legger til rette for at etablering av mindre og spredte tiltak kan aksepteres, men disse vil ikke legge beslag på så stort areal som avmerket. Det blir derfor feil å bruke fotavtrykket på hele det avmerka området i planforslaget sitt arealregnskap. Summen av enkelttiltak vil medføre negative konsekvenser for naturverdiene. Det er ikke registrert sensitive artsdata i området, men området kan være viktige områder for rovfugl.	
Utbyggingsrekkefølge	Selv om Dirdalsstranda ikke er definert som tettsted så bidrar tiltaket til å støtte opp om stedsutviklingen. Tiltaket konkurrerer ikke med sentrumsutvikling for øvrig.	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrerte kulturminner i området.	
-----------------------------	---	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Sørvestlige deler er kartlagt som svært viktig naturtype rik edellauvskog. Det er registrert mange sårbare lavarter, blant annet registrert irsk hinnelav som er kritisk truet. Dirdalselva og tilhørende bekker er naturtype viktig bekkeedrag. Det er ikke kartlagt arter i sensitive artsdata, men i sørvestvendte bratte fjellpartier trives rovfugl. Nøyaktig lokalisering av tiltak må ta hensyn til disse verdiene. Nordøstlige deler er kartlagt som inngrepsfritt naturområde (INON) sone 2: «Områder som ligger mellom en og tre kilometer fra tyngre tekniske inngrep». Økt bruk av kan gi negativ konsekvens for naturmangfoldet. Rett lokalisering og omfang av tiltak er viktig, og kompenserende løsninger kan bli nødvendig. Bevisst kanalisering av ferdsel er en forutsetning.	
Verneområder	Frafjordheiane landskapsvernområdet ligger ca. 1 km fra.	
Landskap	Frafjord-området er kartlagt som «Regionalt viktig landskap» i kartleggingen «Viktige landskap i Rogaland». Tilrettelegging kan få betydning for landskapet.	
Vannmiljø	Tiltaket vil ikke ha vesentlig konsekvens for vannmiljø.	
Friluftsliv	Økt bruk av området er både positivt og negativt for friluftslivet. Økt bruk medfører større slitasje og dermed dårligere friluftslivsopplevelse. Tilrettelegging kan være	

	nødvendig både for å gjøre friluftslivet mer tilgjengelig, og for å redusere de negative konsekvensene av økt bruk.	
Landbruk	Bruholmen og opp fjellsiden til Padlane brukes som innmarks- og utmarksbeite. Det er gamle styvningstre som bør skjøttes. Tilrettelegging i området må gjøres på en måte som forebygger og hindrer uønska konsekvenser for landbruket.	
Lokal klimakonsekvens	Økt besøk medfører risiko for økt slitasje på naturen. Stier som sprer seg i omfang kan øke risikoen for erosjon.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønnstruktur	Tiltaket vil gi økt aktivitetstilbud i området.	
Transportbehov	Tiltaket vil føre til økt transportbehov generelt, da målgruppen først og fremst er tilreisende.	
Bomiljø	Tiltaket kan bli et positivt innslag i nærmiljøet, men kan også føre til nye utfordringer som ikke finnes i dag.	
Barn og unge sine interesser	Tiltaket har potensial for økt aktivitetstilbud i nærmiljøet. Se barnetråkk-kommentar under tidlig innsats.	
Universell utforming	Tiltak i området blir ikke universelt utformet.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Økt besøk kan medføre økt behov for avfallshåndtering, toalettfasiliteter og beredskap (rednings- og helsetjenester). Det er bygd et offentlig toalett og dusj ved Dirdal båthavn. Det er ikke tilstrekkelig med parkering i området i dag. Dette må løses i en reguleringsplan som ser alle arealendringene ved Dirdalsstranda i en helhetlig sammenheng.	
Teknisk infrastruktur (VVA, strøm og internett)	Det er internettdekning i området. Det er ikke strøm og vann på fjellryggen. Tiltak som krever strøm, vann og avløp må søkes løst med solceller, lokal vannkilde og en form for forbrenningsløsning, på måter som ikke medfører ekstra inngrep i naturen.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Adkomstsone ligger i flomsone.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Kun del av område mot Dirdal er kartlagt. Det må gjøres skredvurderinger før konkrete tiltak, da området ligger innenfor aktsomhetssone for skred og ras.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Tilrettelegging for økt bruk medfører risiko for forurensning.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Nei	
Risikofylt industri	Nei.	
Manglende kraftforsyning	Nei.	
Annen sårbar virksomhet	Nei.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Nei.	
Trafikkulykker	Veien Dirdalsstranda er smal og går gjennom boligfelt. Se barnetråkk-kommentar under «tidlig innsats».	

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

Om § 8 Kunnskapsgrunnlaget: Omsøkt tiltak er undersøkt og avklart ut fra registreringer som er tilgjengelige i kartbaser: Temakart Rogaland, Sensitive artsdata, Artsdatabanken og til Gjesdal kommunes viltkart. Det er kartlagt en svært viktig naturtype rik edellauvskog (ID BN00082242) i den sørvestlige delen. Denne er ca. 500 dekar stor og er i det bratte terrenget fra Mulen i nord til Steinskog i sør. Det er kartlagt viktig naturtype viktig bekke drag (ID BN00098890) ved utløpet av Dirdalsåna. Smal kantskog langs ved bekke drag.

I utløpet av Dirdalsåna er det kartlagt viktig naturtype brakkvannsdelta (ID BN00082241)

Lokaliteten er en av få delvis intakte elveutløprester med sumpskog-miljø i distriktet.

Det er ikke kartlagt arter i sensitive artsdata, men i sørvestvendte bratte fjellpartier trives rovfugl. Nordøstlige delen er kartlagt som inngrepsfritt naturområde (INON) sone 2: «Områder som ligger mellom en og tre kilometer fra tyngre tekniske inngrep».

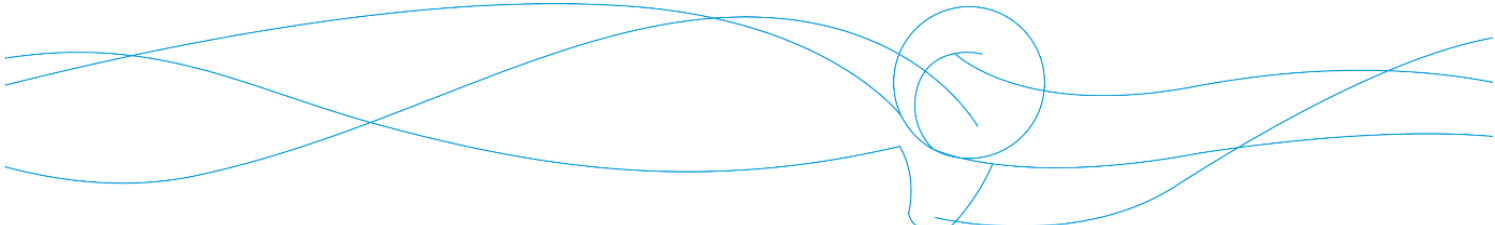
Artsdatabanken: Kranshinnelav (VU), ask (EN), irsk hinnelav (CR), kjøttkraterlav (VU), rød stulav (VU), skodelav (NT).

Kranshinnelav «finnes fra Gjesdal i Rogaland til Ålesund i Møre og Romsdal. Kranshinnelav vokser gjerne over mose på trær og berg i lysåpen lauvskog og i edellauvskog. Den er også kjent fra styvingslier. Styvede edellauvtrær, særlig ask og alm, er viktige substrater for arten. Den er også registrert på eik, hassel, lind, osp og selje. Arten er under pågående nedgang mest på grunn av opphør av tradisjonell styving av trær som på sikt kan føre til mangel på egnet substrat for arten. Gjengroing ved opphør av beite og slått er også negativt. Treslagsskifte til granplantefelt, avvikling av spesielle typer trær og askeskuddsyken er også negative påvirkninger, og trolig har også forurensning tidligere hatt en betydning (Tønsberg mfl. 1996).

Irsk hinnelav «I Norge har arten trolig en hyperoseanisk utbredelse og finnes begrenset fra Gjesdal i Rogaland til Etne i Hordaland. Her vokser irsk hinnelav ifølge Bjelland (2001) over mose på styvet ask for det meste i kulturlandskapet (hagemark og styvingslier).» ... «Arten er under pågående nedgang mest på grunn av askeskuddsyke og opphør av tradisjonell styving av trær, som på sikt kan føre til mangel på egnet substrat for arten. Gjengroing, ved opphør av beite og slått, utbygging, og hogst og treslagsskifte til granplantefelt, er også negative påvirkninger. Det antas også at utbygginger, avvikling av trær, og tilfeldige hendelser kan spille inn.»

Kjøttkraterlav «vokser på stammen av lauvtrær, særlig eik, ask og hassel, i lauvskog, furuskog og kulturlandskap med gamle lauvtrær. Negative påvirkningsfaktorer inkluderer skogbruk i form av flatehogst og treslagsskifte samt øvrig habitattap som følge av arealkrevende utbygging innen utbredelsesområdet.» (kilde: artsdatabanken Norsk rødlistefor arter 2021)

Skodelav (NT) «På Vestlandet finnes arten mest myr- og sumpskogsmark med dominans av svartor. Her er den trolig også vanlig i flommarksskoger med dominans av gråor og den finnes også på ulike lauvtrær i semi-naturlig skog. Svartor er det vanligste treslaget, deretter kommer gråor, men arten er også kjent fra ask, bjørk, eik, furu, gran, hassel, hegg, kristtorn, osp, rogn og selje. Ifølge Tønsberg mfl. (1996) kan skodelav i noen områder vokse på unge trær og på greiner i trekroner dersom lysforhold lenger nede er for dårlige. Også på Vestlandet vokser arten på berg (men i mindre grad enn på Østlandet) og ble der av Evju mfl. (2011) vurdert som en god signalart på artsrike bergvegger i bekkekløfter, med tilstedeværelse på omtrent 20 % av bekkekløftene med høyest naturverdi.»



Landskap: området som vender ned mot Frafjord er i Rogaland Fylkeskommune sin rapport registrert som regionalt viktig landskap.

Tiltaket er tett på Dirdalsåna VannforekomstID030-15-R. Miljømål er satt til godt, men det er risiko for at vi ikke når god miljøtilstand.

Om § 9 Føre-var-prinsippet: Vi har tilstrekkelig kunnskap om området til å vurdere tiltaket i kommuneplanprosess. Ved videre planlegging og opparbeidelse av de fire delmålene må det innhentes mer kunnskap, om det er lavarter nevnt over som kan ta skade.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning: Det er fra før opparbeidet og noe tilrettelagt med turstitråkk til Mulen og opp til Ramstoknuten og videre ned til Bruholmen. Det er to grunnvannsbrønner på gnr. 78, bnr. 2, fnr. 3 Dette området er gjerdet inne og brønnene er beskyttet med to små bygg. Det er ellers ikke nevneverdige tiltak i området. Skjerpatrapp vil samle tråkket og redusere slitasje ut i terreng. Tilrettelegging av fire delområder på totalt 6,9 dekar til bygninger for overnatting vil være inngrep i en natur uten bygg fra før.

Om § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Det er registrert flere truede lavarter og ask. Noen har leveområdene sine på ask, andre på andre treslag og på berg. Kostnaden ved kartlegging av arter ved planlegging og før tiltak gjennomføres må bekostes av tiltakshaver.

Om § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Bygninger for overnatting og annet må bygges i materialer som glir fint inn i landskapet. En må unngå reflekterende materialer. Det må legges til rette for søppel- og avløpshåndtering.

Konklusjon: Totalt sett vurderes det til at tiltaket vil ha en liten negativ konsekvens for naturmangfoldet. Ved tilrettelegging for bygg til overnatting må det planlegges og utredes nærmere for å sikre at en ikke ødelegger habitater for truede lavarter. Det samme gjelder ved opparbeidelse av sherpatrapp.

--	--	--

#P_1 – Parkeringsområde ved Dirdal kai

Forslagsstiller: Randi og Daniel Øvstebø ([innspill 33b](#))
Foreslått arealbruk: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
parkeringsplass
Eiendom (gnr./bnr.) 78/99

Det foreslås at området skal vises som privat parkeringsplass.

Totalt areal:
1,6 daa

Andel jordbruksareal:
0

Andel natur-areal:
0

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:		Måloppnåelse samfunnsdel:		ROS:	
Kulturminner:		Grønne og blå verdier:		Infrastruktur:	

Samlet vurdering og tilrådning:

Arealet har vært parkeringsplass fra før 1971 og brukes som parkeringsområde i dag. LNF-formålet i kommuneplanen anses som feil. Tilrettelegging for turparkering eller bobilparkering er positivt for reiselivssatsing i dalen. Området bør bli vurdert inkludert i ny reguleringsplan for Dirdalsstranda.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Det har ikke kommet nye opplysninger i høringsperioden med betydning for videre behandling. Forslaget blir værende i planen som legges fram til sluttbehandling.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Det forutsettes at tiltaket ikke reduserer allmennhetens tilgjengelighet til strandsone og tursti under fylkesveien.	
Attraktive lokalsamfunn	Kan ha positiv effekt på besøksattraktiviteten.	
Tidlig innsats for barn og familier	Ikke relevant.	

Arealstrategi:

Jordvern	Endringen er en omdisponering av LNF til samferdselsformål, men er i praksis en retting av feil. Det ble gitt samtykke til fradeling etter jordloven i 2020.	
Naturverdier	Ingen endring.	
Utbyggingsrekkefølge	Ikke relevant.	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Nei.	
-----------------------------	------	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Påvirker ikke naturmangfold da arealet er opparbeidet parkeringsplass.	
Verneområder	Nei.	
Landskap	Ingen endring.	
Vannmiljø	Ingen endring.	
Friluftsliv	Området er del av viktig innfallsport for flere friluftslivsområder (Madlandsheia, Dirdal kai og Dirdalsstranda). Tilgjengelighet til disse må ikke forringes.	
Landbruk	Ingen effekt på landbruksnæringen.	
Lokal klimakonsekvens	Ingen endring.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønnsstruktur	Funksjon som innfallsport til friluftslivsområder må ivaretas.	
Transportbehov	Ikke relevant.	
Bomiljø	Ingen endring.	
Barn og unge sine interesser	Ingen endring.	
Universell utforming	Ingen endring.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Ikke relevant.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Ikke relevant.	

Risiko og sårbarhet:

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:

Havnivåstigning eller flom	Deler av området kan bli berørt av havnivåstigning og framtidige 200års-stormflo.	
----------------------------	---	--

Erosjon, ras eller utglidninger	Området ligger i faresone for ras.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord, vann)	Ingen endring.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Ikke relevant.	
Risikofylt industri	Nei.	
Manglende kraftforsyning	Nei.	
Annen sårbar virksomhet	Nei.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Nei.	
Trafikkulykker	Økt ferdsel til området kan føre til økt trafikk på tilførselsvei. Kjøremønstre på plassen bør tydeliggjøres for å sikre trygg ferdsel langs området for myke trafikanter. Selv om endringen i seg selv ikke vil bidra til stor trafikkøkning, så vil summen av dette og andre tilretteleggingstiltak for økt besøk i Dirdal føre til potensielle parkeringsutfordringer. Parkering for lokalbefolkning, overnattings- og dagsturbesøkende bør søkes løst i felles reguleringsplan for hele Dirdalsstranda.	

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7		
Ikke aktuelt.		

#SH_1 – Molo og gjestebrygge i Dirdal

Forslagsstiller:

Randi og Daniel Øvstebø ([innspill 33c](#))

Foreslått arealbruk:

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone:

Småbåthavn.

Eiendom (gnr./bnr.)

78/99

Det foreslås å bygge molo og båthavn/gjestebrygge med utgangspunkt i dagens kai.

Totalt areal:

2,1 daa

Andel jordbruksareal:

0 daa

Andel natur-areal:

2,1 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Molo og småbåthavn/gjestebrygge ved Dirdalsstranda kan supplere eksisterende småbåthavn i Dirdal på en god måte, og kan bidra til å heve Dirdal som bosted og reisemål. Konsekvensene av tiltaket er i stor grad avhengig av utformingen. En molo og havn kan bidra til negativ privatisering av strandsonen, men kan også bli et positivt supplement til stranda som besøks- og opplevelsesområde. Ved regulering må det derfor sikres at området framstår som åpent og tilgjengelig for alle. Forhold påpekt i ROS-analysen må avklares. Kommunedirektøren legger endringen til i kommuneplanforslaget fordi det er ønskelig å støtte opp om lokal næringsutvikling, til tross for at det går på bekostning av naturverdier.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Det har kommet flere kritiske uttalelser fra aktører i lokalsamfunnet. Kommunedirektøren ønsker en viss grad av tilrettelegging for mer turistnæring i Dirdal, og anbefaler å legge til rette for denne arealendringen i kommuneplanen.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Gitt at moloen bygges på en måte som gjør den tilgjengelig for alle som vil oppholde seg der kan den ha positiv effekt. Dersom moloen framstår som privatisert, og det stenges for fri ferdsel, vil tiltaket ha negativ effekt.	
Attraktive lokalsamfunn	Tiltaket vil øke besøks- og næringsattraktiviteten.	
Tidlig innsats for barn og familier	Ved rett utforming kan tiltaket bedre tilgjengeligheten til fjæra og fjorden for alle, også barn. Ved privatiserende utforming vil tiltaket hindre ferdsel.	

Arealstrategi:

Jordvern	Ikke relevant	
Naturverdier	Tiltaket vil føre til nedbygging av ca. 2,1 dekar natur.	
Utbyggingsrekkefølge	Ikke relevant	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen konflikt med kjente kulturminner i sjøen.	
-----------------------------	---	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Tiltaket er i sjø. Det er ikke registrert spesiell sårbar natur eller sårbare arter i området. Området ligger i fredningssonen for anadrom fisk (laks, ørret).	
Verneområder	Ingen konflikt	
Landskap	Tiltaket vil redusere strandlinjen, og kan endre/svekke utsikten utover fjorden.	
Vannmiljø	Tiltaket er i vannforekomstID 0242011201-C. Miljøsmål satt til god, økologisk tilstand satt til god. Lokal negativ virkning for vannmiljøet	
Friluftsliv	Dirdalsstranda er verdsatt som svært viktig friluftslivsområde. Tiltaket må utformes med god tilgjengelighet for alle til moloen og øke bruksverdien til strandsonen.	
Landbruk	Ikke relevant.	
Lokal klimakonsekvens	Tiltaket kan ha positiv effekt strandsonen og bebyggelsen i bakkant når det gjelder motstandsdyktighet mot framtidig uvær og stormflo.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønnstruktur	Ved rett utforming kan tiltaket øke tilgjengeligheten og bruksverdien til strandsonen.	
Transportbehov	Ikke vurdert	
Bomiljø	Tiltaket kan bidra til økt bostedsattraktivitet	
Barn og unge sine interesser	Barn og unges tilgjengelighet til moloen og stranden er avhengig av utformingen av tiltaket.	
Universell utforming	Ved rett utforming av moloen vil strandsonen bli mer tilgjengelig for flere.	

Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Ikke vurdert	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Det er behov for å løse parkeringsbehovet i Dirdal.	

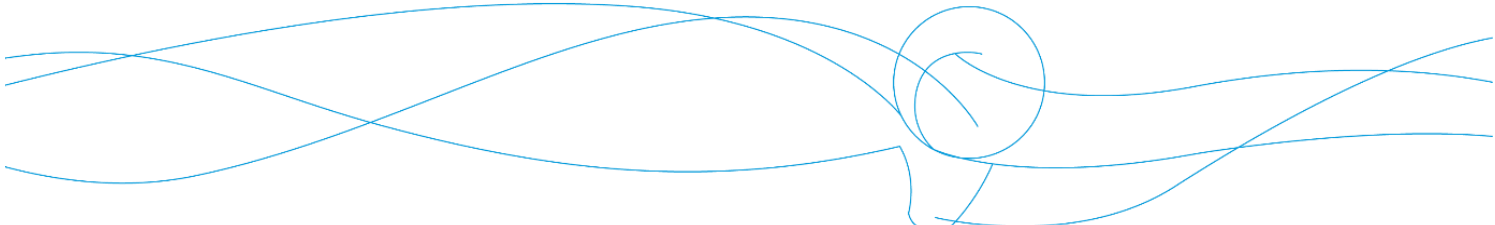
Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Tiltaket kan redusere risikoen knyttet til havnivåstigning og storm for infrastrukturen i bakkant.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Deler av området ligger i skredfaresone.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord, vann)	Både bygging av tiltaket og tilrettelegging for økt båttrafikk kan føre til økt lokal forurensning.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Ingen risiko	
Støy og støv	Økt trafikk og ferdsel i området kan medføre økt støy.	
Risikofylt industri	Ingen risiko	
Manglende kraftforsyning	Ingen risiko	
Annen sårbar virksomhet	Ingen risiko	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Ingen risiko	
Trafikkulykker	Parkeringskapasiteten i Dirdal er ikke dimensjonert for økt trafikk. Selv om endringen i seg selv kanskje ikke vil bidra til stor trafikkøkning, så vil summen av dette og andre tilretteleggingstiltak for økt besøk i Dirdal føre til potensielle parkeringsutfordringer. Parkering for lokalbefolkning, overnattings- og dagsturbesøkende må løses i reguleringsplan.	

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

Om § 8 Kunnskapsgrunnlaget: Omsøkt tiltak er undersøkt og avklart ut fra registreringer som er tilgjengelige i kartbaser: Temakart Rogaland, Sensitive artsdata, Artsdatabanken og til Gjesdal kommunes viltkart. Det er ikke kartlagt noen naturelementer verken i eller tett på arealet. Området ligger i fredningssonen for anadrom fisk (laks, ørret). Tiltaket er i vannforekomst ID 0242011201-C. Miljømål satt til god, økologisk tilstand satt til god.

Om § 9 Føre-var-prinsippet: Det er relativt brådypt i tiltaksområdet. Vi vet ikke hva som vokser eller lever på sjøbunnen i dette området. Dersom det skal fylles ut i sjøen med steinmasser og det skal anlegges en større molo, må det gjennomføres en undersøkelse av sjøbunnen først. Dette på grunn av at vi ikke har tilstrekkelig kunnskap om hva som befinner seg i området. Ett slikt tiltak vil kunne gi alvorlig og eller irreversibel skade på naturmangfoldet.



Dersom en går for det andre alternativet, en flytebrygge, vil ikke dette påvirke sjøbunnen. Dette vil ikke kunne gi alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Vi har da tilstrekkelig kunnskap til å gå videre med tiltaket.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning: Området er alt opparbeidet til veianlegg og kai i sørvest. Mot sør er det sannsynligvis rester etter gammel utfylling ut mot sjøen. Lenger mot øst er det naturlig strand. En molo av stein vil bygge ned natur. Vi mangler kunnskap om virkningen(effekten) av tiltakets samlede belastning for både landskap, økosystemer, naturtyper og arter. § 9 tillegges stor vekt. En flytebrygge vil ikke ha særlig belastning.

Om § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Dersom en skal gå for alternativ med molo må tiltakshaver bekoste utredning av mer kunnskap om naturmangfoldet i området og på sjøbunnen. Dette kan igjen føre til at tiltakshaver må gjennomføre retting eller avbøtende tiltak som reduserer eller minimerer skadene på naturmangfoldet.

Konklusjon: Totalt sett vurderes det til at omsøkt molo har stor sannsynlighet for å ha negativ konsekvens for naturmangfoldet da en molo vil bygge ned natur. Et bedre alternativ er en flytebrygge som ikke vil ha et fotavtrykk på sjøbunnen.

--	--	--

#B_1 – Boligbebyggelse i Frafjord

Forslagsstiller: Kommunedirektøren
Foreslått arealbruk: Boligbebyggelse
Eiendom (gnr./bnr.) 55/14

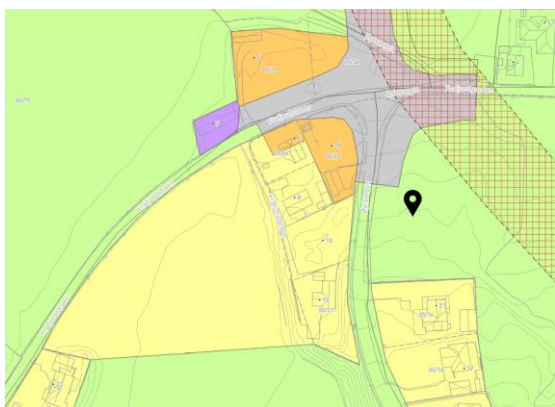
Det er foreslått å ta ut et 7 dekar stort boligareal (55/5) i Frafjord. For å beholde en liten arealreserve til bolig i Frafjord foreslås det å legge til et annet mindre areal til boligbygging.

Totalt areal:
4 daa

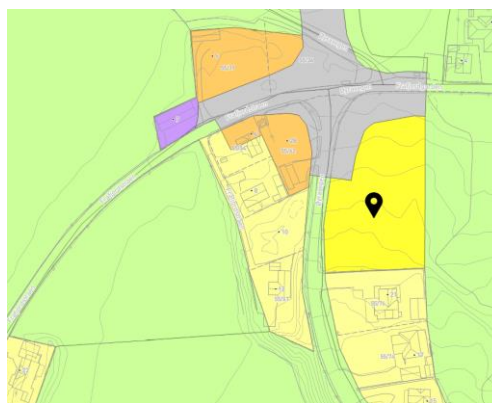
Andel jordbruksareal:
3,4 daa

Andel natur-areal:
0 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Det har kommet ønske fra grunneier om at eksisterende boligareal på gnr./bnr. 55/5 tilbakeføres til LNF-formål. Dette foreslås nedenfor, under «Tilbakeføring av ubebygde boligområder». Det er en positiv endring i et jordvernperspektiv. Likevel er det ønskelig å beholde en liten arealreserve til framtidig boligbygging i nedre deler av Frafjord. Det anbefales derfor at det legges til 4 dekar til boligbygging i nærheten av området der det foreslås å ta ut 7 dekar som tilbakeføres til LNF-formål.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Det har ikke kommet nye opplysninger i høringsperioden med betydning for videre behandling. Forslaget blir værende i planen som legges fram til sluttbehandling.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Endringen har ingen spesiell effekt på folkehelsen.	
Attraktive lokalsamfunn	Å legge til rette for nye boliger kan ha både negative og positive konsekvenser for bostedsattraktiviteten. Det vurderes som positivt å ha en liten arealreserve til framtidig boligbygging.	
Tidlig innsats for barn og familier	Ikke relevant	

Arealstrategi:

Jordvern	Endringen er å anse som nedbygging av matjord, selv om det kan argumenteres for at det egentlig er en flytting av et utbyggingsareal. Totalt sett tilbakeføres større areal enn det som legges til. Vi antar at jordkvaliteten er bedre på det arealet som tas ut enn det som foreslås lagt inn. 160 m ² av arealet er alt omregulert til annen veigrunn. Endringen medfører omdisponering av cirka 3,4 dekar fulldyrka jord.	
Naturverdier	Endringen berører ikke andre naturverdier enn fulldyrka jord.	
Utbyggingsrekkefølge	Endringen bidrar til å opprettholde en liten arealreserve for boligbygging i Frafjord. Det er i strid med strategi om at befolkningsvekst skal skje i tettstedene.	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Endringen har ingen innvirkning på kjente kulturminner.	
-----------------------------	---	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Ingen registreringer i området. Det er en ikke årssikker bekk øst for området.	
Verneområder	Avgrensing av området er ca. 80 meter fra en sidegren til Frafjordvassdraget. Vassdraget ble varig verna i verneplan IV i 1993. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag gjelder.	
Landskap	Bebyggelsen blir lagt inntil eksisterende veikryss og bebyggelse. Tiltaket vil påvirke landskapet lokalt sett.	
Vannmiljø	Drenerer til Frafjordåna, vannforekomstID030-35-R. Boliger må ha tilfredsstillende avløpshåndtering	
Friluftsliv	Ingen endring	
Landbruk	Tiltaket fører til at flere skal bo tett på områder hvor det er aktiv landbruksnæring. Området er tett på fulldyrket jord og det er 100 og 120 meter til nærmeste driftsbygning for storfehold. Det kan oppstå konflikter knyttet til støy, lukt, støv og annet.	
Lokal klimakonsekvens	Endringen har ikke spesiell betydning for håndtering av klimaendringer i området, men kan føre til noe økt avrenning.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønnsstruktur	Endringen påvirker det umiddelbare nærmiljøet til naboeiendommene, men har ikke spesiell betydning for nærmiljøet generelt.	
Transportbehov	Endringen vil medføre økt transportbehov. Beboere i Frafjord er i stor grad avhengig av personbil. Det er eksisterende skoleskys.	

Bomiljø	Endringen vil gi en liten arealreserve til boligbygging i Frafjord.	
Barn og unge sine interesser	Det planlegges for nye boliger i tilknytning til offentlig vei uten gang og sykkelvei. Barn og unges interesser blir berørt. Veien fører blant annet til aktive gårdsbruk i Frafjorddalen med tilhørende tungtransport. Barn og unges interesser må utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan.	
Universell utforming	Det ligger til rette for at boligene kan få universell utforming.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Frafjord ligger langt borte fra offentlig og privat tjenestetilbud. Barn og unge er avhengig av skoleskyss og å bli kjørt til barnehage/skole. Det er ingen dagligvarebutikker i gåavstand. Personer med behov for omsorgstjenester må enten reise langt eller få besøk av hjemmetjenesten.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Veiene i området er smale, og legger ikke til rette for trygg ferdsel for myke trafikanter, hverken i nærområdet eller mot nærmeste tettsted. Det er ikke offentlig vann og avløp i området.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Området ligger ikke i flomsone.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Området ligger utenfor de registrerte skredfareområdene i Frafjord. Det ligger i kanten av aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Arealet er under marin grense. Det innebærer at det kan være kvikkleire der. Det er bestilt registreringer som vil bli gjennomført før sluttbehandling.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord, vann)	Foruten byggeperioden vil ikke tiltaket medføre spesiell stor endring i forurensning.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Ikke vurdert.	
Risikofylt industri	Nei.	
Manglende kraftforsyning	Tiltaket er ikke spesielt utsatt for konsekvenser av manglende kraftforsyning.	
Annen sårbar virksomhet	Ikke vurdert.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Ikke vurdert.	
Trafikkulykker	På finværsdager med mange tilreisende til Frafjord så er ikke veinettet tilpasset den økte trafikken. Det kan skape trafikale problemer for veinettet i nærheten til området.	

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

#B_2 – Boligbebyggelse i Oltedal

Forslagsstiller:

Ole Birger Oftedal ([innspill 47](#)) og kommunedirektøren

Foreslått arealbruk:

Bolig

Eiendom (gnr/bnr)

14/47;312 (og 182)

Det foreslås å omdisponere dagens næringsområde til boligbebyggelse. Arealet brukes til bolig, lagervirksomhet og som oppstillingsplass for kjøretøy i dag. Innspillet gjelder i utgangspunktet Bygdaveien 89 og 93, mens denne vurderingen også gjelder naboeiendommen Bygdaveien 97.

Totalt areal:
2,8 (+1,2) daa

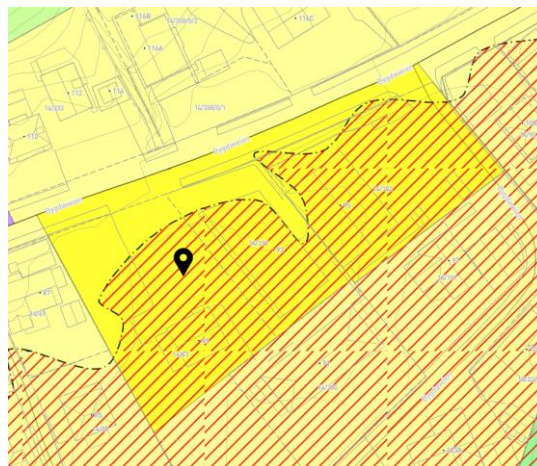
Andel jordbruksareal:
0 daa

Andel natur-areal:
0 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Endring fra næring til bolig i dette området har flere positive konsekvenser, og ingen vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. I reguleringsplanfase bør flere naboeiendommer inkluderes, for å sikre arealeffektive løsninger for utforming, bomiljø og adkomst.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Arealet blir værende i planen som legges fram til sluttbehandling.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Ingen, eller muligens noe positiv, effekt på folkehelse.	
Attraktive lokalsamfunn	Endringen legger til rette for fornyelse av området, og gi mulighet for bygging av sentralt beliggende boliger. Det er god tilgjengelighet på næringsareal i Oltedal.	
Tidlig innsats for barn og familier	Endringen kan føre til mer oversiktlig/triveligere omgivelser langs skoleveien. Endringen kan utløse krav til etablering av møteplass/lekeplass.	

Arealstrategi:

Jordvern	Boligbygging i eksisterende bebygd område er positivt med tanke på jordvern.	
Naturverdier	Det er ikke registrert trua arter eller verneverdig naturtyper i nærheten. Det kan være en lukket bekk i området.	
Utbyggingsrekkefølger	Tiltaket er i tråd med utbyggingsstrategien «innenfra og ut».	

Kulturminner:

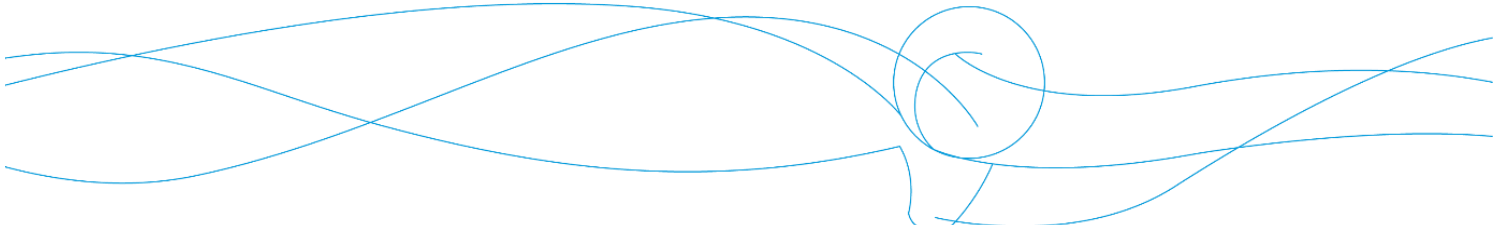
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner i nærheten	
-----------------------------	--	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Ingen endring for naturmangfold. Det må undersøkes om det er lukket vassdrag på eiendommen og om dette kan åpnes.	
Verneområder	Det er ikke verneområder i nærheten.	
Landskap	Endring til boligbebyggelse vil passe bedre i det eksisterende bebygde landskapet.	
Vannmiljø	Tiltaket drenerer til sterkt modifisert vannforekomst Oltedalsåna VannforekomstID 030-41-R. Miljømål er satt til god, miljøtilstand er satt til dårlig på grunn av bunndyrfauna. Nye boliger blir påkoblet offentlig kloakk. Reguleringsplan må sikre at vannmiljøet ivaretas.	
Friluftsliv	Det er under 200 meter til nærmeste turvei, som fører videre til flere turområder/-mål.	
Landbruk	Ingen påvirkning.	
Lokal klimakonsekvens	Endring fra næring til bolig vil ikke endre konsekvensene av klimaendringene.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønnstruktur	Området ligger i nærheten til lekeplass, idrettsanlegg og turområder. Endring kan bidra til transformasjon og gi positiv effekt på nærmiljøet.	
Transportbehov	Lokaliseringen legger til rette for at transportbehovet internt i Oltedal kan gjøres til fots eller med sykkel.	
Bomiljø	Endringen kan ha positiv effekt på bomiljøet.	



Barn og unge sine interesser	Endringen kan føre til mer oversiktlig/triveligere omgivelser langs skoleveien. Endringen kan utløse krav til etablering av møteplass/lekeplass.	
Universell utforming	Minst 30 % av nye boliger skal være universelt utformet. Endringen medfører ellers ingen endring.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Det er god nok barnehage- og skolekapasitet i Oltedal. Nye boliger bør bli vurdert bygget med livsløpsstandard, for å møte økt etterspørsel etter sentrale boliger man kan bo og klare seg selv i lenge.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Vei, vann, avløp og renovasjon i området er ok. Det er en lukka bekk i området som kan bli vurdert (delvis) åpna.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Området ligger i aktsomhetssone for flom, og ved faresone for 200-årsflom.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Området ligger i utkanten av aktsomhetssone for skred og steinsprang.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord, vann)	Det er ikke registrert forurenset grunn. Krav til utslipp ivaretas ved regulering. Nærhet til gjennomfartsvei tilsier en viss fare for at området er utsatt for luftforurensning, noe som må ses på i videre planlegging.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Området ligger ikke i registrert støysone. Det antas at det er støy fra Bygdaveien. Utbygging må gjennomføres i henhold til støyretningslinjer, og sikres ved regulering.	
Risikofylt industri	Ingen kjent risiko.	
Manglende kraftforsyning	Ingen særskilt risiko.	
Annen sårbar virksomhet	Ingen kjent risiko.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Nei.	
Trafikkulykker	Endringen vil kunne føre til noe økning i biltrafikk. Den kan bidra til mer oversiktlige innkjørsler til eiendommene.	

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

Ikke aktuelt.		

Boligbebyggelse på Gilja

Gilje Tre AS og kommunestyret ønsker at Gjesdal kommune skal legge til rette for at det kan bygges flere boliger på Gilja. Det bor 366 mennesker i tettstedet. Boligbebyggelsen på Gilja består for det meste av eneboliger. Gilja skiller seg ikke spesielt ut fra andre tettsteder med tanke på alderssammensetningen i befolkningen. 7 % av innbyggerne er over 67 år. I 2050 er det forventet at andelen personer over 70 år vil være på 19 % i Gjesdal kommune. Dersom dette også gjelder Gilja, så er det nødvendig å tilpasse boligtilbudet i tråd med befolkningsutviklingen. For at helsetjenestene i framtiden skal kunne håndtere den store økningen eldre, så er det vesentlig at flest mulig kan bo i egen bolig så lenge som mulig. For en del vil det innebære at de bytter ut eksisterende enebolig med en mer lettstelt bolig sentralt i tettstedene. På Gilja er det liten variasjon i boligtypene. Et økt utvalg med mindre boligtyper vil være et viktig grep for å imøtekomme framtidig boligbehov. Dersom flere eldre velger å skaffe seg mindre boliger vil det frigjøre eneboliger til større husholdninger, for eksempel familier som skal etablere seg. Denne måten å jobbe med boligutvikling på vil være viktig for å unngå at tettstedet sprer seg utover og tar dyrka mark og naturareal.

Vurdering av eksisterende utbyggingsareal på Gilja

I gjeldende kommuneplan er det satt av totalt 51 dekar til boligbygging. 12 tomter på til sammen 8,5 dekar er ferdig regulert og klart for bygging. 8 tomter ligger på Mulebakken og 4 tomter i Lindlandvegen 9-15. Foruten de byggeklare tomtene så er følgende arealer i den gjeldende kommuneplanen satt av til boligbygging:

Mellom Dirdalselva og fylkesvegen (øst for Lindlandvegen), gnr./bnr 77/8 og 77/2

- A. Totalt areal: 11,9 dekar
 - Jordbruksareal: 4,29 dekar
- B. Det er begrenset med sol og utsikt i området, og det er fare for ras og flom. Tomtene mellom dette og butikken har ferdige tomter som har vært til salgs lenge, i tillegg til at det er fortettpotensial rundt eksisterende bygg der. Det foreslås derfor at dette **området tilbakeføres til LNF** i ny kommuneplan.



Solmoen, gnr./bnr. 73/3, 73/29

- C. Totalt areal: 2,9 dekar
 - Jordbruksareal: 2,9 dekar
- D. Området har god og lett-drevet matjord. Det er flatt, og nært tettstedsfunksjoner, og er et godt utgangspunkt for boligutvikling.
- E. Det foreslås at **arealet blir liggende som boligformål** i kommuneplanen, med sikte på utvikling av nye boligtyper.



Giljagarden, gnr./bnr. 69/10, 69/8, 69/6, 69/16

- F. Totalt areal: 27,8 dekar
 - Jordbruksareal: 26,45 dekar
- G. Området benyttes til beite. Det er bratt og vanskelig å drive. Det ligger avskåret fra tettstedet, og terrenget og manglende infrastruktur gir ikke et godt utgangspunkt for framtidsretta boligutvikling her.
- H. Det foreslås at **arealet blir liggende som boligformål**, slik at det ved etterspørsel kan bygges enkelte eneboliger der. Det er ikke et område kommunen vil prioritere boligutvikling i.

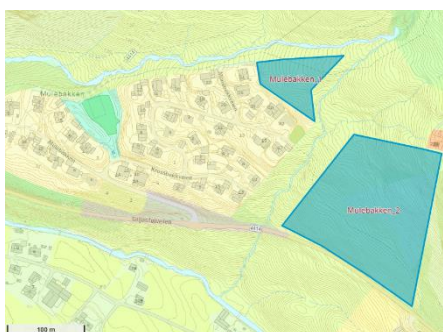


Vurdering av nytt areal til nye boliger

11,5 dekar vest for Solmoen. Utbygging her vil være relativt rimelig når det gjelder infrastruktur og tomteopparbeiding. Terrenget gjør det mulig med en etappevis utbygging, slik at ikke all infrastruktur må bygges med en gang. Terrenget er flatt, og det er nært godt veinett for bilister og myke trafikanter. I tillegg er det nært viktige funksjoner på Gilja, med et godt utgangspunkt for at hverdagslige gjøremål kan gjøres uten bil. Tilrettelegging for boligbygging her vil imidlertid ta god dyrka mark som det er lett å drive, og det bidrar til en spredning av tettstedet som er i strid med overordna målsettinger. Området **anbefales ikke** til utbyggingsformål.



5+25 dekar øst for Mulebakken. Eksisterende boligfelt på Mulebakken er populært, spesielt på grunn av gode solforhold og vid utsikt. Terrenget er bratt og kostnaden for opparbeiding av nye tomter og infrastruktur vil være høy. Mulebakken ligger dessuten såpass langt og høyt fra tettstedssentrum at mange blir avhengig av å kjøre bil til og fra daglige gjøremål. Ytterligere utbygging der medfører krav om bygging av gang- og sykkelvei langs Giljastølveien. Ny utbygging vil ta jordbruks- og naturareal og fører til spredning av tettstedet i strid med overordna målsettinger. Området **anbefales ikke** til utbyggingsformål.



Det ligger flere ubebygde utbyggingsarealer innenfor tettsteds grensen på Gilja. Noen av disse har potensial for framtidsretta og bærekraftig boligutvikling. Disse blir vurdert i egne beskrivelser nedenfor.

#B_3 – Boligbebyggelse på Gilja: «Eplehagen»

Forslagsstiller: Kommunedirektøren
Foreslått arealbruk: Boligbebyggelse
Eiendom (gnr/bnr): 69/11; 72/17

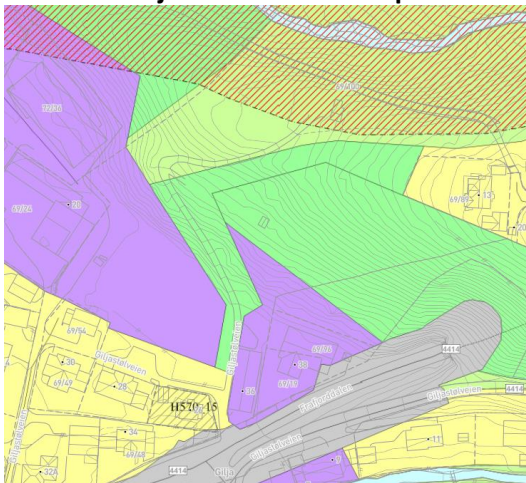
Det foreslås å legge til rette for framtidsretta og bærekraftig boligutvikling i området på Gilja. Området dekkes av to reguleringsplaner: reguleringsplan for Mulebakken Gilja og reguleringsplan for Gilja senter. I tillegg er deler uregulert. I reguleringsplanene er områder avsatt til næring, Inf og friområde.

Totalt areal:
14,3 daa

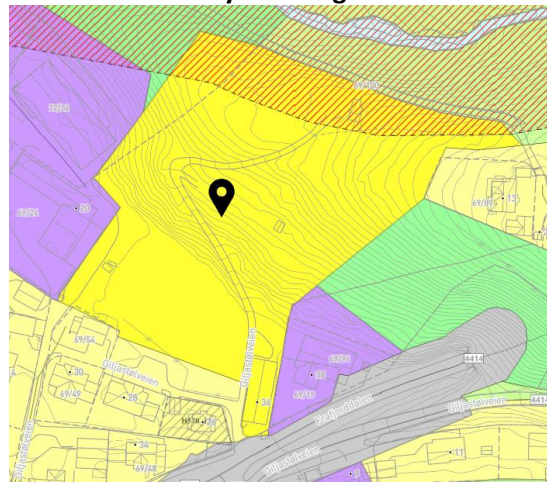
Andel jordbruksareal:
0 daa

Andel natur-areal:
10 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Kommunedirektøren mener at det ligger godt til rette for å utvikle flere ulike typer boliger i dette området, på en måte som bygger opp om tettstedsutviklingen, løser boligpolitiske målsettinger og samtidig tar vare på en del av særpreget og friområde-kvalitetene i området. I nedre deler bør det bygges tettere med flere og mindre boligtyper, mens det i de øvre delene kanskje kan bygges enkelte enkeltstående boliger dersom de tilpasses terrenget og ikke går ut over viktige ferdselsårer og friareal. Dette, samt bemerkninger nedenfor, må løses i reguleringsplan. Detaljplan må også avdekke eventuelle tilpasninger som må gjøres for at det ikke skal bli konflikter mellom ny boligbygging og eksisterende næringsvirksomhet i næringsarealet på nabotomtene mot vest.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Det har ikke kommet nye opplysninger i høringsperioden med betydning for videre behandling. Forslaget blir værende i planen som legges fram til sluttbehandling.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Sentral beliggenhet er en god forutsetning for at boligene kan bygge opp om folkehelsen. Arealet er imidlertid viktig som forbindelseslinje, og som natur- og lekeområde for eksisterende omkringliggende boliger. Det er viktig at ny bebyggelse ivaretar disse funksjonene.	
Attraktive lokalsamfunn	Tilrettelegging for varierte boligtyper sentralt på Gilja kan gi flere en mulighet til å bosette seg på Gilja, og det kan bidra til en god boligsirkulasjon ved at små husstander i større eneboliger kan velge å bo i mindre og mer lettstelte boliger som igjen vil frigjøre eneboliger til yngre familier. Dette kan øke bostedsattraktiviteten.	
Tidlig innsats for barn og familier	Deler av området er flott naturterreng langs stier som barn og unge i området bruker. Det er viktig at disse verdiene ivaretas og blir en del av det nye boligområdet sitt særpreg.	

Arealstrategi:

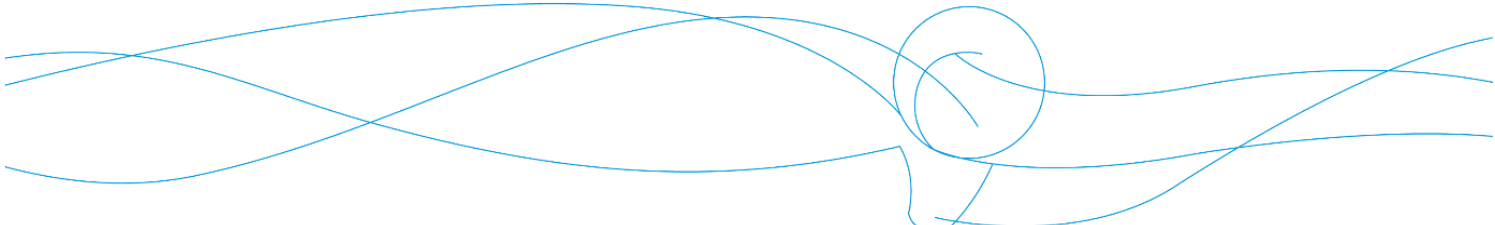
Jordvern	Sammenlignet med de alternative boligområdene som er vurdert rundt Gilja er dette alternativet meget bra med tanke på jordvern. Ca. 4 dekar er alt satt av til næring i gjeldende planer, men er ikke bebygd. I dette næringsarealet er 1,8 dekar registrert som fulldyrka jord som i dag er en eplehage. I de uregulerte områdene er det i gårdskart vist et innmarksbeite på 6,8 dekar. Arealet er delvis plantet med frukttrær, delvis grodd igjen. Endringen regnes ikke som tap av jordbruksareal.	
Naturverdier	Ca. 10 dekar av foreslått område er natur bestående av frukttrær og større trær, hovedsakelig i den bratteste delen av området er det tett vegetasjon og større trær. En større eik i området må avklares om er hul eller om diameter er over 63 cm. Hele arealet omdisponeres, men alt blir ikke bebygd. Området er i dag et viktig mellomrom i bebyggelsen på Gilja. I reguleringsplan må det vurderes hvordan naturkvalitetene kan bevares i størst mulig grad.	
Utbyggingsrekkefølge	Tiltaket er i tråd med mål om at ny utbygging skal skje «innenfra-og-ut» i tettstedene.	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Like utenfor området ligger et verneverdig bygg (SEFRAK 1122-0303-050). Reguleringsplan for området bør vurdere hvordan utbyggingen kan sees i sammenheng med dette.	
-----------------------------	--	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Det er ikke registrert eller kartlagt natur- eller miljøelementer i området. Det er flere større trær, blant annet en større eik i området. Vi kjenner ikke til brysthøydiameter for denne, eller om den er hul. Området har viktig naturkvalitet som mellomrom i bebyggelsen på Gilja.	
Verneområder	Ingen verneområder i nærheten.	
Landskap	Området består i dag et relativt åpent og varierende landskap med varierende treslag og størrelse på trærne. Tiltaket vil påvirke landskapsbildet negativt.	



Vannmiljø	Området ligger ca. 60 fra Giljabekken (Vannforekomst ID030-92-R) Bekken er i vann-nett vist med Miljøsmål god. Miljøtilstand er moderat, og det må gjøres tiltak for å heve tilstanden til god. Det er imidlertid lav pH som fører til moderat tilstand. Bekken er lakseførende på et strekk på 2,5 km med gode gyte og oppvekstområder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må vannmiljø ivaretas.	
Friluftsliv	Det går en snarvei mellom boligfeltet Mulebakken og Gilja sentrum gjennom området. Langs snarveien er det fine trær og flott utsikt. Noen av disse verdiene vil gå tapt i en utbygging. Det er viktig å ivareta disse elementene i størst mulig grad, slik at de kan fungere som gode kvaliteter for det nye boligområdet, og for de eksisterende brukerne.	
Landbruk	Tilrettelegging for boliger her vil redusere tettstedsspredningen på Gilja, og dermed spare jordbruksareal og sikre verdiene for landbruksnæringen. Liten direkte påvirkning for landbruk. Det gis ikke produksjonstilskudd i jordbruket til epleproduksjon. Tiltaket vil ikke påvirke aktivt landbruk.	
Lokal klimakonsekvens	Tiltaket vil føre til tette flater. I reguleringsplan må temaet overvann utredes.	

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønnstruktur	Strava Heatmap viser at snarveien gjennom området er mye brukt. Barnetråkkregistreringer fra 2022 viser at veien er viktig ferdselsåre for barn og unge på Gilja. Registreringene viser flere negative merknader langs veien, spesielt knyttet til manglende belysning og en utrygghetsfølelse. Utbyggingen må ivareta ferdselsåren, og forbedre standarden på den.	
Transportbehov	Boligene vil ligge nært service- og tjenestetilbud, og det er godt tilrettelagt for å gå og sykle i nærmiljøet. Flere arbeidsplasser ligger i umiddelbar nærhet. Det er gang- og sykkelvei til butikk, barnehage, skole og idrettsanlegg.	
Bomiljø	Området ligger godt til med tanke på å få til gode boligtomter med arealeffektiv utnyttelse og gode solforhold. Det er viktig at utforming av arealet bidrar positivt til tettstedet, og at nye boliger tilpasses eksisterende bebyggelse.	
Barn og unge sine interesser	Det er gode forutsetninger for å bygge et boligområde som støtter opp om barn og unge sine interesser. Utbyggingen kan redusere arealet på eksisterende friområder, noe som er negativt for eksisterende barn og unge. Samtidig vil det være mulig å ivareta flere av disse verdiene, og i tillegg forbedre viktige funksjoner i området (som snarveien). Dette må sikres i reguleringsplanfase.	
Universell utforming	Deler av området er flatt og ligger strategisk til med tanke på å sikre god tilgjengelighet. De fleste boligene, og de med høyest tetthet, vil det være naturlig å plassere på denne flaten. Større boliger av enebolig- eller rekkehusstørrelse vil være naturlig å lokalisere lengre opp i terrenget, hvor universell utforming vil være vanskeligere å oppnå.	

Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Det er god kapasitet ved Dirdal skole. Det ligger det an til å bli små kull de nærmeste årene. Tilrettelegging for flere boliger kan bidra til å sikre mer hensiktsmessige elevtall i klassene og bedre driftsvilkår for skolen. Gilja barnehage har imidlertid ikke ekstra kapasitet, og vil ikke kunne håndtere en plutselig stor etterspørsel med eksisterende størrelse.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Det er offentlig vann- og avløpssystem i nærheten.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Den nedre delen av området ligger i aktsomhetsområde for flom. Det må vurderes nærmere i reguleringsplanfase.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Nordlig del av området ligger i faresone for skred, i oransje sone. Det ble utført kartlegging her i 2013 og 2014.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord, vann)	Deler av arealet er registrert som karbonrikt (skog med høy bonitet). Dette er i de øvrige delene, hvor det ikke er ønskelig med for høy tetthet. Utbyggingen vil ikke medføre spesiell risiko for økt forurensning. Det er ikke registrert forurensning grunn.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Sørlig del av området grenser mot Fv 4414 – Frafjorddalen – som ligger i gul støysone. I reguleringsplanfase vil det være viktig å avdekke eventuell støyproblematikk knyttet til industriområdet mot vest.	
Risikofylt industri	Det er ikke registrert risikofylt industri på næringsarealene i nærheten.	
Manglende kraftforsyning	Ikke spesielt sårbar.	
Annen sårbar virksomhet	Ingen kjent risiko.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Fv 4414 går like ved området. Det legges ikke opp til at det skal være gjennomfartstrafikk gjennom området.	
Trafikkulykker	Området kan planlegges slik at det blir trafiksikkert for beboere og andre som ferdes gjennom området. Det kan også bidra til å sikre bedre gangvei til Mulebakken. Tiltaket vil føre til mer trafikk ved krysset ved veiene Frafjorddalen og Giljastølveien. Dette krysset er påpekt som utrygt i trafiksikkerhetsplanen og i barnetråkkregistreringer. I planlegging av området bør det ses på hvordan dette kan forbedres.	

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7

#B_4 – Boligbebyggelse på Gilja: Kroveien

Forslagsstiller: Kommunedirektøren
Foreslått arealbruk: Boligbebyggelse
Eiendom (gnr/bnr): 72/38; 72/52; 72/2

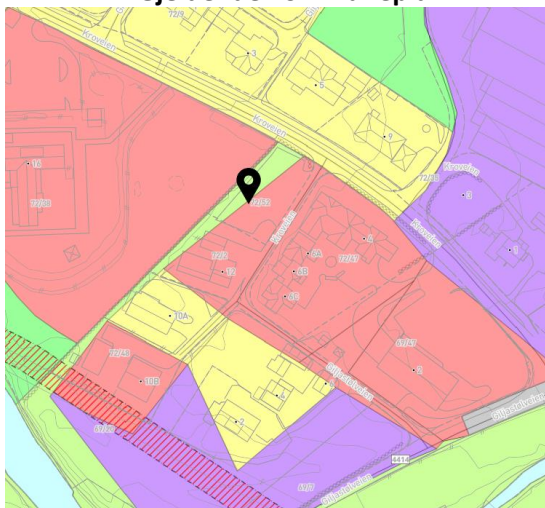
Det foreslås å sette av areal til framtidsretta og bærekraftig boligutvikling. ¼ av dette området er bebygd, ¼ brukes til parkering, mens ½ er dyrka mark. Det meste er satt av til offentlig formål i gjeldende kommuneplan.

Totalt areal:
4,2 daa

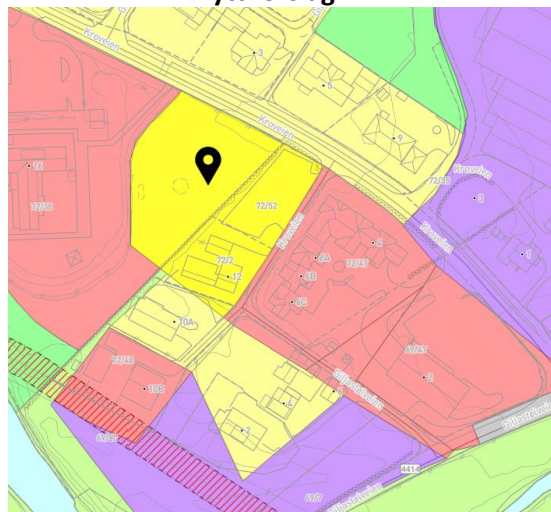
Andel jordbruksareal:
0 daa

Andel natur-areal:
0 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Kommunedirektøren mener at det ligger godt til rette for å utvikle flere ulike typer boliger i dette området, på en måte som bygger opp om tettstedsutviklingen, løser boligpolitiske målsettinger og samtidig tar vare på en del av særpreget og friområde-kvalitetene i området. Området bør ha høy tetthet, slik at det kan bidra til en god boligmiks og boligsirkulasjon på Gilja. Utvikling av mindre boligtyper her kan frigjøre eneboliger i andre deler av Gilja. Bemerkninger nedenfor må løses i reguleringsplan.

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Det har ikke kommet nye opplysninger i høringsperioden med betydning for videre behandling. Forslaget blir værende i planen som legges fram til sluttbehandling.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Sentral beliggenhet er en god forutsetning for at nye boligområder kan bygge opp om folkehelsen.	
Attraktive lokalsamfunn	Tilrettelegging for varierte boligtyper sentralt på Gilja kan gi flere mulighet til å bosette seg på Gilja, og det kan bidra til en god boligsirkulasjon ved at små husstander i større eneboliger kan velge å bo i mindre og lettstelte boliger som igjen vil frigjøre eneboliger til større familier. Det kan øke bostedsattraktivitet.	
Tidlig innsats for barn og familier	Deler av området er satt av til framtidig utvidelse av barnehagen. Det er vurdert at utvidelsesbehovet til barnehagen kan dekkes av det ledige arealet sør og vest for barnehagen.	

Arealstrategi:

Jordvern	Forslaget innebærer nedbygging av 2,3 dekar fulldyrka jord. Arealet er imidlertid allerede disponert bebyggelse i kommune- og reguleringsplan, og vil ikke vises som ny omdisponering.	
Naturverdier	Området består av fulldyrka jord, med tilhørende steingard på ca. 73 meter. Arealet er imidlertid allerede disponert til bebyggelse i gjeldende kommune- og reguleringsplan.	
Utbyggingsrekkefølge	Tiltaket er i tråd med mål om at ny utbygging skal skje «innenfra-og-ut» i tettstedene. Tilrettelegging for boligbygging i dette området anbefales for å hindre omdisponering av ny dyrka mark og natur utenfor dagens tettstedsgrænse.	

Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner i området.	
-----------------------------	--	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Området består av fulldyrka jord og en steingard på ca. 73 meter. Fulldyrka jord er relativt artsfattig, men tilhørende steingard er viktig for naturmangfold og grønnstruktur. Ellers ingen kartlagte natur og miljøelementer.	
Verneområder	Ingen verneområder i nærheten.	
Landskap	Området er i dag et åpent landskap bestående av dyrka mark, steingjerde med tilhørende løvtrær, samt en åpen grusplass. Tiltaket vil påvirke dette åpne landskapsbildet negativt.	
Vannmiljø	Området drenerer til vannforekomst Dirdalsåna ID030-15-R som i vann-nett er registrert som sterkt modifisert vannforekomst. Miljøsmål er satt til godt med risiko, miljøtilstand er satt til økologisk potensial godt. Offentlig avløp. Reguleringsplan må sikre at miljøsmål ivaretas.	
Friluftsliv	Området er ikke i bruk som friluftslivsområde.	
Landbruk	Tilrettelegging for boliger her vil redusere byspredningen på Gilja, og dermed spare bedre arronderede jordbruksareal og slik sett sikre verdiene for landbruksnæringen.	

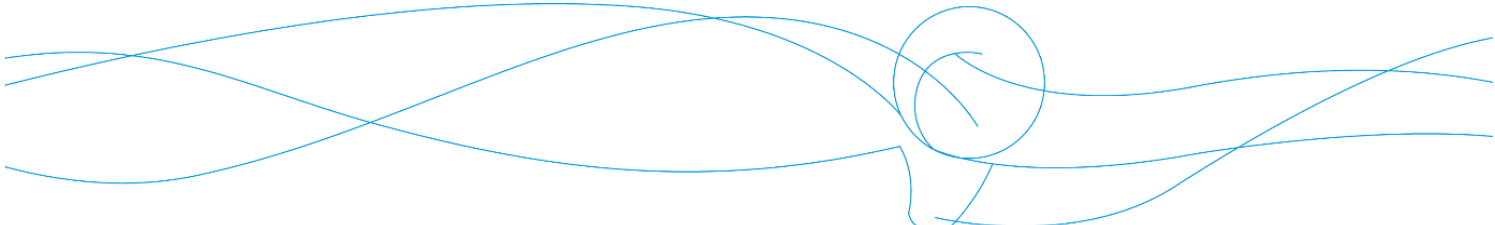
Lokal klimakonsekvens	Tiltaket vil føre til tette flater, men området er kun 4 dekar. Reguleringsplan må se på overvannshåndtering.	
-----------------------	---	--

Sosial og teknisk infrastruktur:

Nærmiljø og grønstruktur	Med rett utforming på bebyggelsen kan forslaget bidra positivt i nærmiljøet. Gjeldende kommuneplan har satt av areal til en grønncorridor tvers gjennom området. Dette er trolig rest av grøntareal som har blitt liggende mellom ulike planer. I reguleringsplan bør det bli vurdert hvordan det kan bli mulig å legge til rette for ferdsels gjennom eller rundt området.	
Transportbehov	Boligene vil ligge nært service- og tjenestetilbud, og det er godt tilrettelagt for å gå og sykle i nærmiljøet. Flere arbeidsplasser ligger i umiddelbar nærhet. Det er gang- og sykkelvei til butikk, barnehage, skole og idrettsanlegg.	
Bomiljø	Området ligger godt til med tanke på å få til gode boligtomter med arealeffektiv utnyttelse. Det er viktig at utforming av arealet bidrar positivt til tettstedet.	
Barn og unge sine interesser	Se sosial infrastruktur.	
Universell utforming	Området er flatt, med gode forutsetninger for bygging av boliger med god tilgjengelighet.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Det er god kapasitet ved Dirdal skole. Det ligger an til å bli små kull de nærmeste årene. Tilrettelegging for flere boliger kan bidra til å sikre mer hensiktsmessige elevtall i klassene og bedre driftsvilkår for skolen. Gilja barnehage har imidlertid ikke ekstra kapasitet, og vil ikke kunne håndtere en plutselig stor etterspørsel med eksisterende rammer. Deler av området er satt av til framtidig utvidelse av barnehagen. Utvidelsesbehovet kan dekkes av det ledige arealet sør og vest for barnehagen.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Det er offentlig vann- og avløpssystem i nærheten.	

Risiko og sårbarhet (ROS):

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Området grenser til faresone for flom.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Området ligger ikke i faresone for skred.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord, vann)	Utbyggingen vil ikke medføre spesiell risiko for økt forurensning. Det er ikke registrert forurenset grunn.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	Det er ikke registrert støykilder i nærheten. Tiltaket vil ikke påvirke barnehagen i vesentlig grad når det gjelder støy. På dagtid vil boligene kunne bli påvirket av støy fra barnehagen.	
Risikofylt industri	Ingen kjent risiko.	



Manglende kraftforsyning	Ikke spesielt sårbar.	
Annen sårbar virksomhet	Ingen kjent risiko.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Ingen kjent risiko.	
Trafikkulykker	Området ligger like ved et godt utbygd gang- og sykkelveinett i Dirdal, med trygg vei til barnehage i umiddelbar nærhet, samt skole, idrettsanlegg, butikk og arbeidsplasser. Tiltaket vil medføre noe økt trafikk på Kroveien mot Giljastølveien.	

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7		

#KBA_1 – Barnehagetomt på Ålgård

Forslagsstiller:
Foreslått arealbruk:
Eiendom (gnr/bnr)

Kommunedirektøren ([Vurdering av lokasjon av barnehager](#))
Kombinert bolig- og offentlig/privat tjenesteyting
6/514; 6/586; 6/751; 6/121

Det foreslås å legge til rette for en eventuell framtidig utvidelse av Bamsebo barnehage.

Totalt areal:
10,1 daa

Andel jordbruksareal:
0 daa

Andel natur-areal:
0 daa

Gjeldende kommuneplan:



Nytt forslag:



Arealstrategi:



Måloppnåelse samfunnsdel:



ROS:



Kulturminner:



Grønne og blå verdier:



Infrastruktur:



Samlet vurdering og tilrådning:

Det foreslås å legge inn et kombinert formål, som gjør at det enten kan legges til rette for offentlige tjenester eller ordinære boliger i området. Boligformålet er i tråd med gjeldende arealbruk i nærområdet. Vurderingene nedenfor gjelder tilrettelegging for barnehagebygging. Tiltaket må detaljreguleres, og må blant annet løse støyutfordringene og det bør bli vurdert om en større del av nærområdet skal tas med i samme reguleringsplan.

Kommunedirektøren mener det er behov for å sikre god barnehagedekning i alle områdene av Ålgård. Dette er vurdert i vedlegget [Vurdering av barnehagetomter på Ålgård](#).

Samlet vurdering og tilrådning før sluttbehandling:

Det har ikke kommet nye opplysninger i høringsperioden med betydning for videre behandling. Forslaget blir værende i planen som legges fram til sluttbehandling.

Måloppnåelse samfunnsdel:

Folkehelse	Endringen har positiv effekt på folkehelsen, siden det legger til rette for at flere får god barnehagedekning i nærområdet.	
Attraktive lokalsamfunn	Endringen legger til rette for et stabilt offentlig tjenestetilbud i nærområdet, noe som er kritisk for å opprettholde god bostedsattraktivitet.	
Tidlig innsats for barn og familier	Området ligger nært fylkesveien, og er utsatt for støy og luftforurensning. Det er god tilgjengelighet til fri- og turområder.	

Arealstrategi:

Jordvern	Ikke relevant.	
Naturverdier	Ikke relevant.	
Utbyggingsrekkefølge	Tilrettelegging for god spredning av offentlig tjenestetilbud, som barnehager, er vesentlig for å sikre utbygging innenfra-og-ut og for å forhindre byspredning. Ideelt sett burde det blitt bygd flere små barnehager spredt på flere steder i tettstedene. Ut fra et kost-nytteperspektiv for barnehagedriften er det imidlertid ønskelig at barnehagene har en viss størrelse. Å legge til et større areal for å kunne utvide eksisterende barnehage her er derfor vurdert som positivt for å legge til rette for tettstedsutviklingen.	

Kulturminner

Kulturminner og kulturmiljø	Det er ingen registrerte kulturminner i området.	
-----------------------------	--	--

Grønne og blå verdier:

Naturmangfold	Arealet er bebygd i dag, så endringen får ingen konsekvens for naturmangfoldet.	
Verneområder	Ikke relevant.	
Landskap	Endringen vil ikke endre landskapet i spesiell grad.	
Vannmiljø	Området drenerer til vannforekomst Figgjo midtre del (ID028-79-R). Miljømål er satt til god, tilstand er satt til moderat. Det er bunnfauna som gir moderat tilstand. Vannmiljø må belyses i reguleringsplan m.a. for å hindre finmasser til vassdrag.	
Friluftsliv	Ikke relevant.	
Landbruk	Ikke relevant.	
Lokal klimakonsekvens	Endringen vil øke konsekvensene av klimaendringer. Ny utbygging i området kan bidra til å forbedre overvannshåndteringen.	

Sosial og teknisk infrastruktur

Nærmiljø og grønnstruktur	Sammenslåing av eiendommene og bygging av større barnehage i området kan føre til at dagens ferdselsårer i området blir endret. Det er viktig at disse identifiseres, og at det legges til rette for et finmasket nettverk av snarveier i området. Helhetlig planlegging av området kan være positivt med tanke på utvikling av nye grønt- og lekeområder, bedre solforhold for barnehagen og forbedret parkerings- og trafikksystem.	
Transportbehov	Økning av barnehagekapasiteten her vil øke transportbehovet i den umiddelbare nærheten. Å sikre barnehageareal i alle nærmiljø er det viktigste grepet for å redusere transportbehovet totalt sett. En målgruppe for en barnehage i dette området kan dessuten være pendlere. Området ligger i umiddelbar nærhet til kollektivtransport, og hovedveien til/fra Ålgård.	
Bomiljø	En helhetlig utvikling av eiendommene i området kan bidra til et bedret bomiljø for nærområdet.	
Barn og unge sine interesser	Barnetråkkregistreringer fra 2022 viser at barn og unge bruker snarveiene i området. I registreringene blir adkomstveien til området (krysset Skogbakken-Skogveien) framhevet som farlig/utrygg. Det påpekes også at det er ønskelig at nærliggende lekeplasser forbedres. I reguleringsplan må det vurderes hvordan disse hensynene kan bli ivaretatt.	
Universell utforming	Terrenget gjør at det er mulig å oppnå god tilgjengelighet.	
Sosial infrastruktur (inkludert offentlige og private tjenester)	Eksisterende barnehage i området er i dårlig stand, og må rehabiliteres dersom den skal drives på lengre sikt. Kapasiteten er lav slik den er i dag.	
Teknisk infrastruktur (VVA)	Det er offentlig vann- og avløpsledninger i nærheten.	

Risiko og sårbarhet (ROS)

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Havnivåstigning eller flom	Området ligger ikke i flomfaresone.	
Erosjon, ras eller utglidninger	Området ligger ikke i rasfaresone.	
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Foruten selve utbyggingen vil ikke endringen medføre forurensning og klimagassutslipp. Det er ikke registrert forurenset grunn.	
Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Nærhet til kraftlinjer	Nei.	
Støy og støv	FV 4424 er registrert med ÅDT på 3000. Området ligger i gul-oransje støysone. Det er ikke anbefalt å bygge barnehage eller boliger der det er mye støy. Eiendommen og terrenget legger imidlertid til rette for at det kan være mulig å løse støyproblemet med god plassering og utforming av bygningsmasse og uteareal. For eksempel kan parkeringsareal ligge mot nord/mot	

	fylkesveien, mens ute- og lekeareal kan legges i midten av området, slik at bygningsmassen kan fungere som en le- og støyskjerm. Dette må utredes og løses i reguleringsplan.	
Risikofylt industri	Nei.	
Manglende kraftforsyning	Ikke spesiell sårbar.	
Annen sårbar virksomhet	Det er ingen kjent sårbar virksomhet i området.	
Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:		
Ulykker med farlig gods.	Ikke spesielt sårbar.	
Trafikkulykker	Området ligger nært hovedvei, så transport til/fra området slipper å kjøre en lang strekning gjennom boligfelt. Medvirkning av barn og unge i trafikk sikkerhetsarbeidet har avdekket utrygge punkt i nærheten. Reguleringsplan må sikre gode løsninger for trafikkavvikling i området.	

Vurdering etter naturmangfoldloven § 7		

Tilbakeføring av ubebygde boligområder:

Gjesdal kommune er opptatt av å verne jordbruksarealet i kommunen, og har som mål å omdisponere maksimalt 20 dekar matjord hvert år. I ny kommuneplan legges det opp til å skjerpe jordvernmålet til maksimal omdisponering på 15 dekar matjord per år. Det betyr at dersom det skal legges til nytt areal til utbygging så må det bli vurdert om andre ubebygde utbyggingsområder skal tilbakeføres til LNF-formål.

Boligareal på Gilja

Mellom Dirdalselva og fylkesvegen (gnr./bnr. 77/8, 77/2)

Totalt areal: 11,9 dekar

Jordbruksareal: 4,29 dekar

Naturareal: 7,6 dekar

Området foreslås **tilbakeført til LNF** fordi det vil føre til bevaring av god fulldyrka mark. Det er begrenset med sol og utsikt der. Eiendommen er dessuten utsatt for ras- og flomfare. Det er allerede ferdig regulerte boligtomter på naboeiendommen, som foreløpig ikke er bygd eller solgt.



Boligareal i Frafjord

Gnr./bnr. 55/5

Totalt areal: 6,95 dekar

Jordbruksareal: 6,95 dekar

Naturareal: 0 dekar

Området foreslås **tilbakeført til LNF** fordi det vil føre til bevaring av god fulldyrka mark. Det er i tråd med grunneierens innspill. Frafjord er ikke definert som et sted som skal tilrettelegges for befolkningsvekst, men det er ønskelig å legge til rette for at det finnes enkelte tomter i Nedre Frafjord. Det er derfor lagt inn et annet, mindre areal, i nærheten.



Boligareal i Oltedal

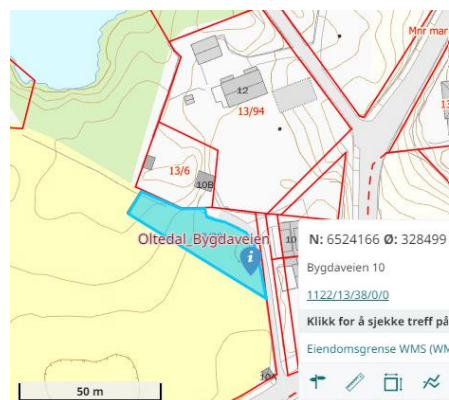
Bygdaveien, gnr./bnr. 13/38

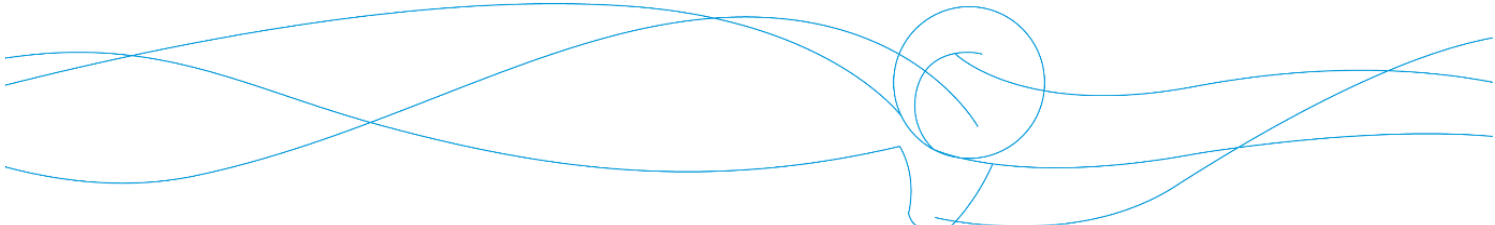
Totalt areal:

Jordbruksareal: 0,6 dekar

Naturareal: 0 dekar

Området foreslås **tilbakeført til LNF** fordi det fører til bevaring av dyrka jord.





Boligareal på Ålgård

Det er ikke blitt vurdert konkrete areal å tilbakeføre til LNF eller friområde på Ålgård. I 2023 skal det jobbes med et fortettingsprosjekt. Dersom det skal lages ny kommuneplan i den neste kommunestyreperioden vil det dessuten bli lagt opp til å lage en kartfestet arealstrategi. I forbindelse med disse to prosjektene vil det være naturlig å gjøre en grundigere vurdering av arealreservene for boligbygging på Ålgård.