

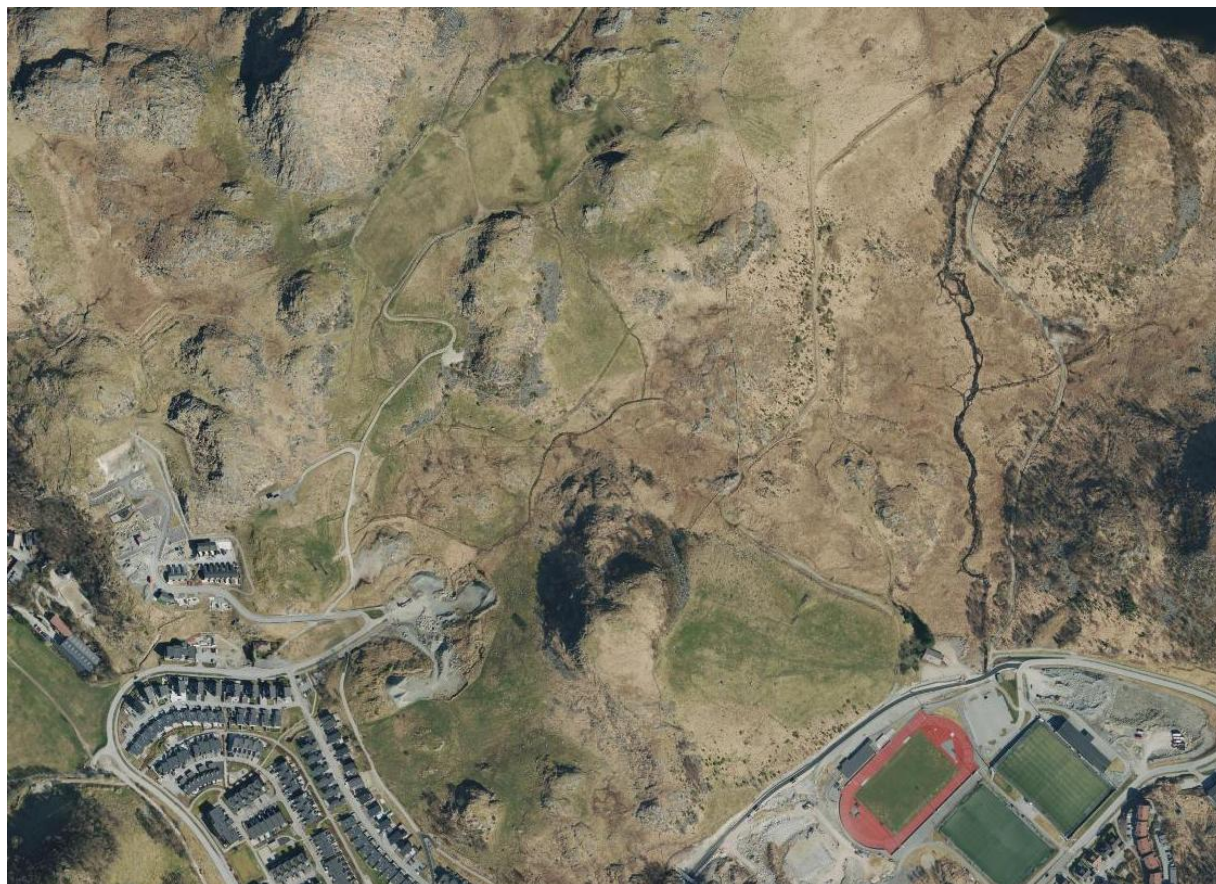
AROS

ARKITEKTER AS

Havnegata 15
4306 Sandnes

tlf: 476 84 000

web: www.aros.no
org.nr: 999 655 114



STEDSANALYSE

ÅLGÅRD NORD, FELT D3,
ÅLGÅRDSNUTEN

GJESDAL KOMMUNE

29.12.2025

Innholdsfortegnelse:

1. Oversikt	3
2. Planstatus	4
<i>Gjeldende kommuneplan</i>	<i>4</i>
3. Historisk utvikling og kulturmiljø	5
<i>Kulturminner</i>	<i>6</i>
4. Landskap og miljø	7
<i>Terreng</i>	<i>7</i>
<i>Sol- og vindforhold</i>	<i>9</i>
<i>Grønnstruktur</i>	<i>9</i>
<i>Naturverdier</i>	<i>11</i>
5. Struktur - bebyggelse og vegnett	12
6. Bomiljøutfordringer	12
7. Mobilitet	13
<i>Veisystem</i>	<i>13</i>
<i>Kollektiv</i>	<i>13</i>
<i>Myke trafikanter</i>	<i>13</i>
8. Anbefalinger	14
<i>Landskap:</i>	<i>14</i>
<i>Grønnstruktur</i>	<i>14</i>
<i>Ny bebyggelse</i>	<i>14</i>
<i>Myke trafikanter</i>	<i>14</i>
<i>Bomiljø</i>	<i>14</i>

1. Oversikt

Planområdet ligger i Gjesdal kommune, ca. 1 km nord for Ålgård sentrum. Gjesdal kommune tilhører Rogaland fylkeskommune og grenser til Sandnes, Bjerkreim, Time og Sirdal kommuner. Gjesdal har en befolkning på 12 362 (pr 1. januar 2024) med et areal på ca. 618 km² (ssb.no). Ålgård/Figgjo er et tettsted på ca. 5,17 km² i utstrekning, med en befolkning på 11 876 (pr. 1. januar 2023). Tettstedet består av de to sammenvokste stedene Ålgård og Figgjo som ligger i henholdsvis Gjesdal og Sandnes kommune.



1 Oversiktsbilde, areal innenfor stiplet sirkel er analyseområdet

Analyseområdet er satt med en radius på 500 meter, for å vise en grei gangavstand. Midtpunktet er noe forskjøvet i forhold til planområdet, dette fordi målpunkt som barne- og ungdomsskole er viktige å ha med.

I analyseområdet inngår 3 delfelt med en total størrelse på ca. 62,9 da, som hovedsakelig består av utmark/fjell og beiteområder. Området er delvis tilgjengelig for tur og friluftsliv.



2 Utsikt mot vest fra D4/høydebasseng

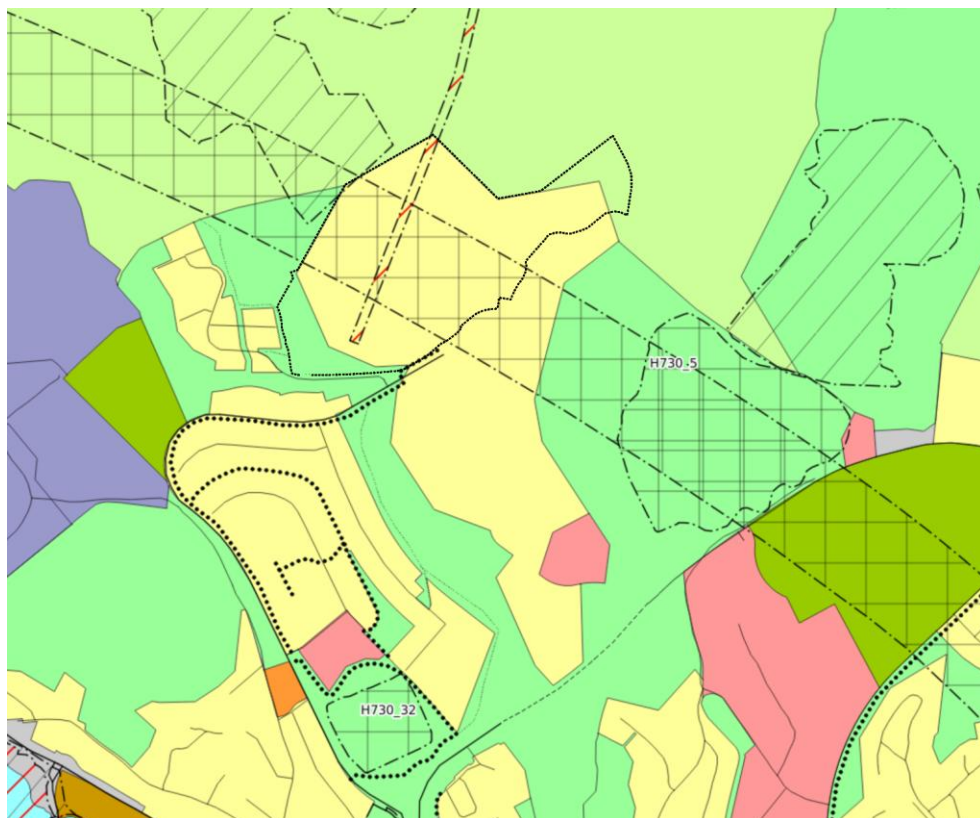


3 Utsikt mot sør fra D4/høydebasseng

2. Planstatus

Gjeldende kommuneplan

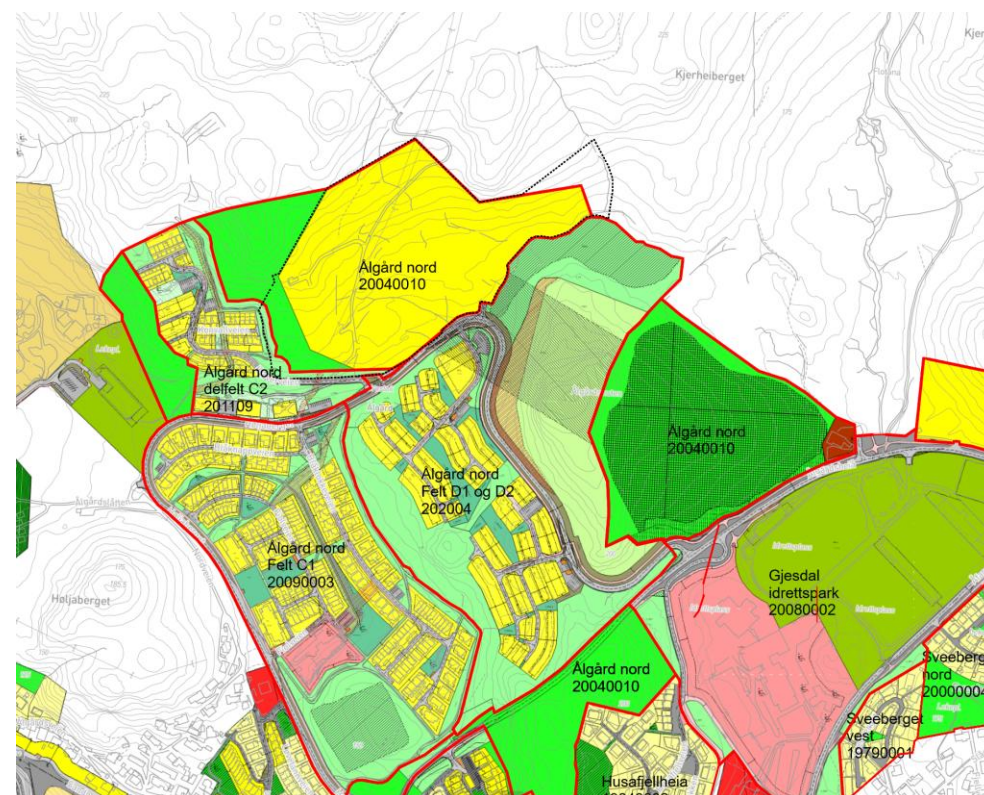
Planområdet er avsatt til boligbebyggelse og LNFR i gjeldende kommuneplan for Gjesdal 2023 – 2035. Gjennom området går hensynssone for *restriksjonsområde i forbindelse med planlagt tunnel for ny E39* som ligger under terreng. I vestre del av planområdet ligger hensynssone for høyspentanlegg.



4 Gjeldende kommuneplan med foreslått planavgrensning

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er regulert i områdeplan Ålgård nord - plan 20040010 (13.03.2006) der det er avsatt til boligbebyggelse og friområde. Deler av områdeplanen (D1 og D2) er detaljregulert i plan 202004 Ålgård nord (vedtatt 06.02.2023). Tilgrensende planer omfatter også boligbebyggelse med tilhørende grønnstruktur. Områder mot nord og øst er uregulert.

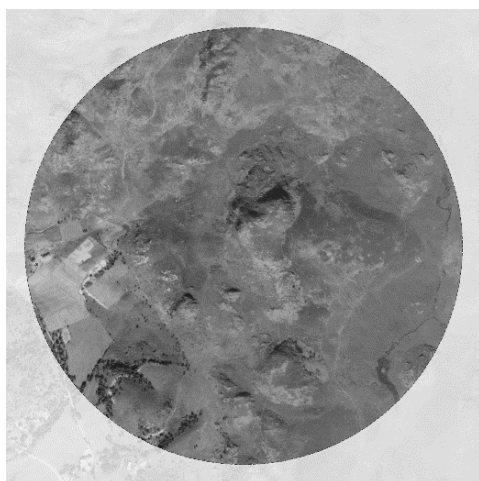


5 Gjeldende reguleringsplaner

3. Historisk utvikling og kulturmiljø

De opprinnelige landbruks- og friarealene i analyseområdet - som i lang tid har inngått i kommunens planer for utvidelse, har gradvis blitt bygd ut i årene fra 1966, primært med boligbebyggelse. I 2015 ble ny løpebane etablert på Ålgård stadion, og markerte starten på at det meste av idretten på Ålgård nå er samlet i et sentralidrettsanlegg. (norgebilder.no).

6 Flyfoto som viser analyseområdets utvikling over tid.



1937



1966



2009



2013



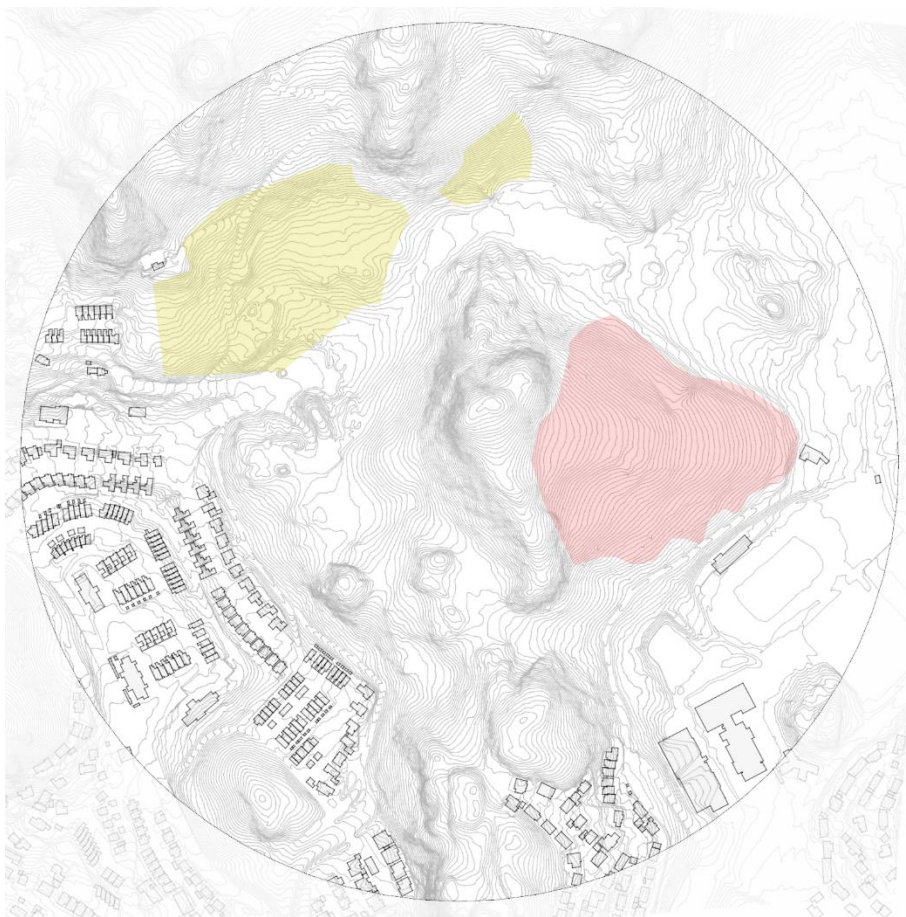
2015



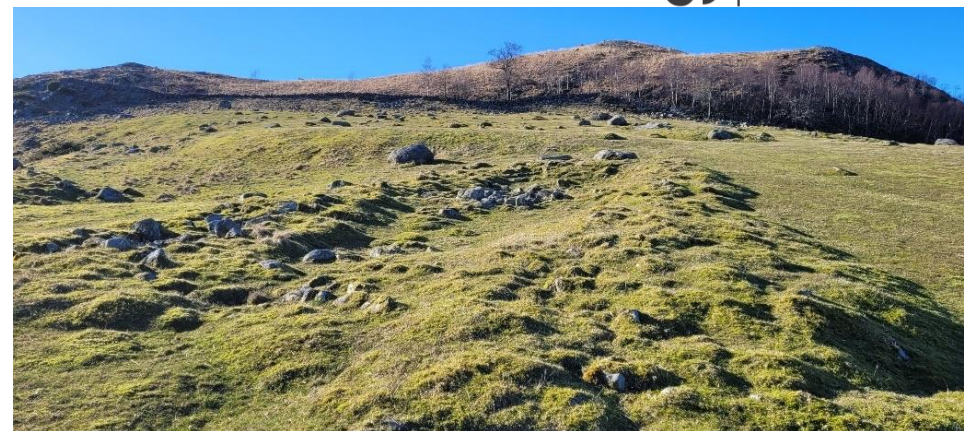
2024

Kulturminner

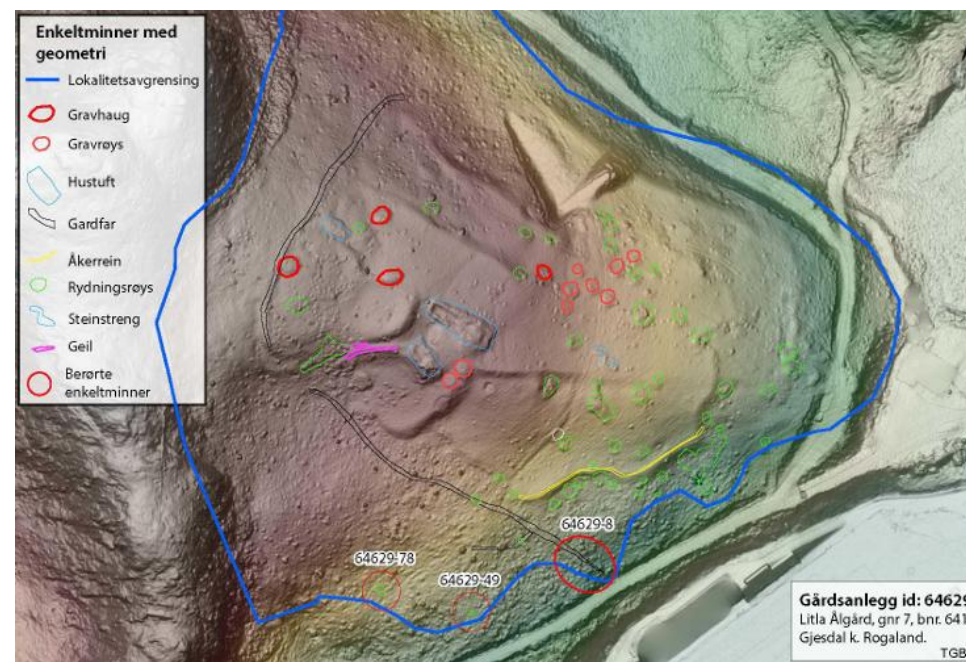
Det er ikke kulturminner innenfor planområdet. Det finnes et registrert kulturminne innenfor analyseområdet - *Litla Ålgård ID 64629*, dette er lokalisert sør-øst for planområdet, på østsiden av Ålgårdsnuten og er et gårdsanlegg fra jernalder – middelalder.



7 Kulturminne i rødt; Litla Ålgård, planlagt boligområde i gult



8 Hustuft i Litla Ålgård (foto: Christopher Laland)



9 Lidar relieff-foto med påtegnede kulturminner (T.G.Bill 16.9.2019)

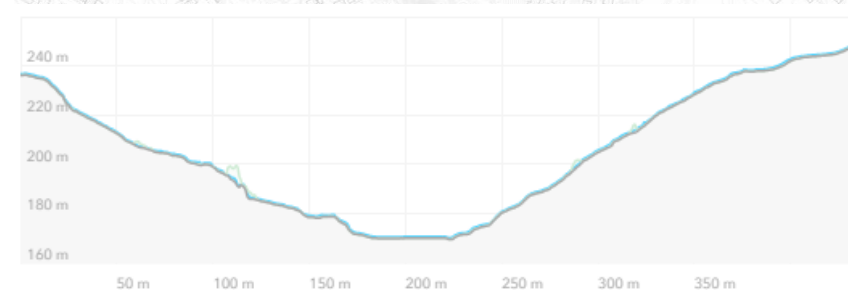
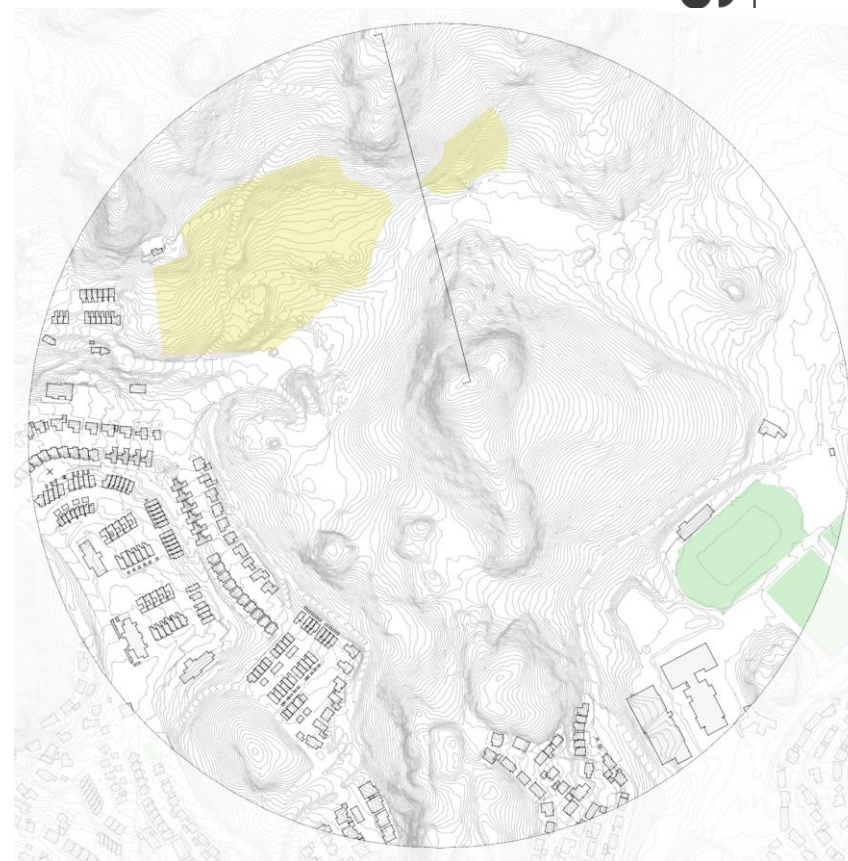
4. Landskap og miljø

Analyseområdet består av kupert terreng karakterisert av spredt vegetasjon med innslag av fjell i dagen og større koller. Det er også et område med myr. Innenfor planområdet stiger terrenget fra sørøst til nordvest mellom 25 og 35 meter, med noen mindre flatere områder. Ålgårdsnuten (midt i bildene) er et markant landskapstrekk i området.

Et høydebasseng er etablert vest i planområdet, og en adkomstveg opp til dette går gjennom delfelt D3. Denne vegen er også ofte brukt som tursti for å komme lengre opp på fjellet.



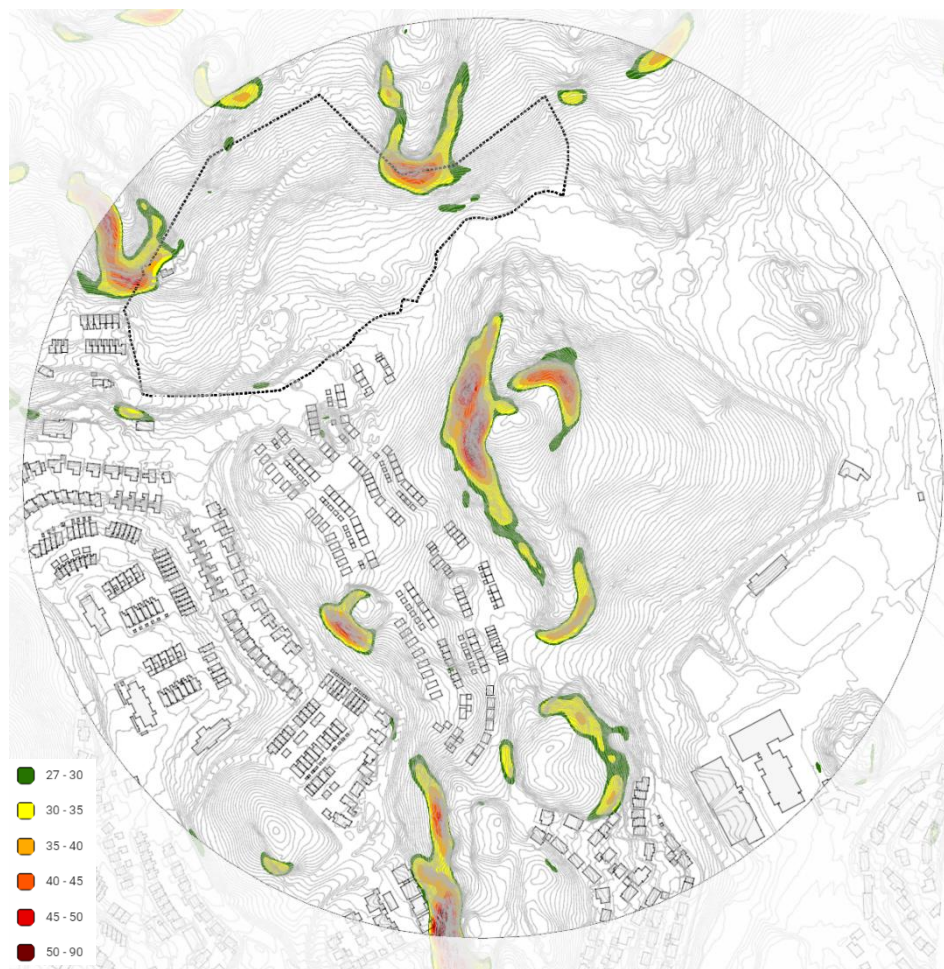
10 Utsikt mot øst mot myrområdet.



11 Topografisk kart med høydesnitt hoydedata.no

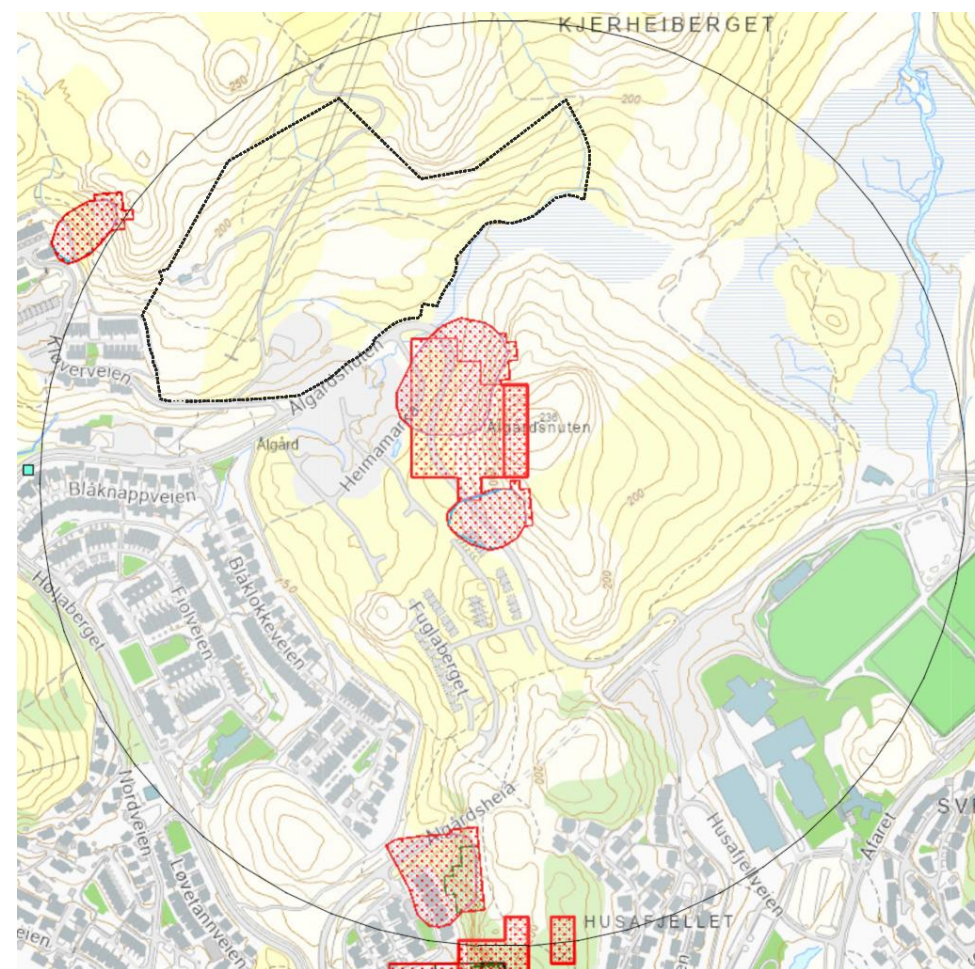
Terreng

Det er områder med bratt terreng i analyseområdet. Det er ikke registrert hensynssoner eller aktsomhetsområder for steinskred eller steinsprang i analyseområdet, men det er registrert aktsomhetsområder for snøskred. I forbindelse med tidligere reguleringsarbeid har Multiconsult vurdert skredfare,



12 Kart som viser NVEs definerte bratte områder, målt i grader (temakart.nve.no)

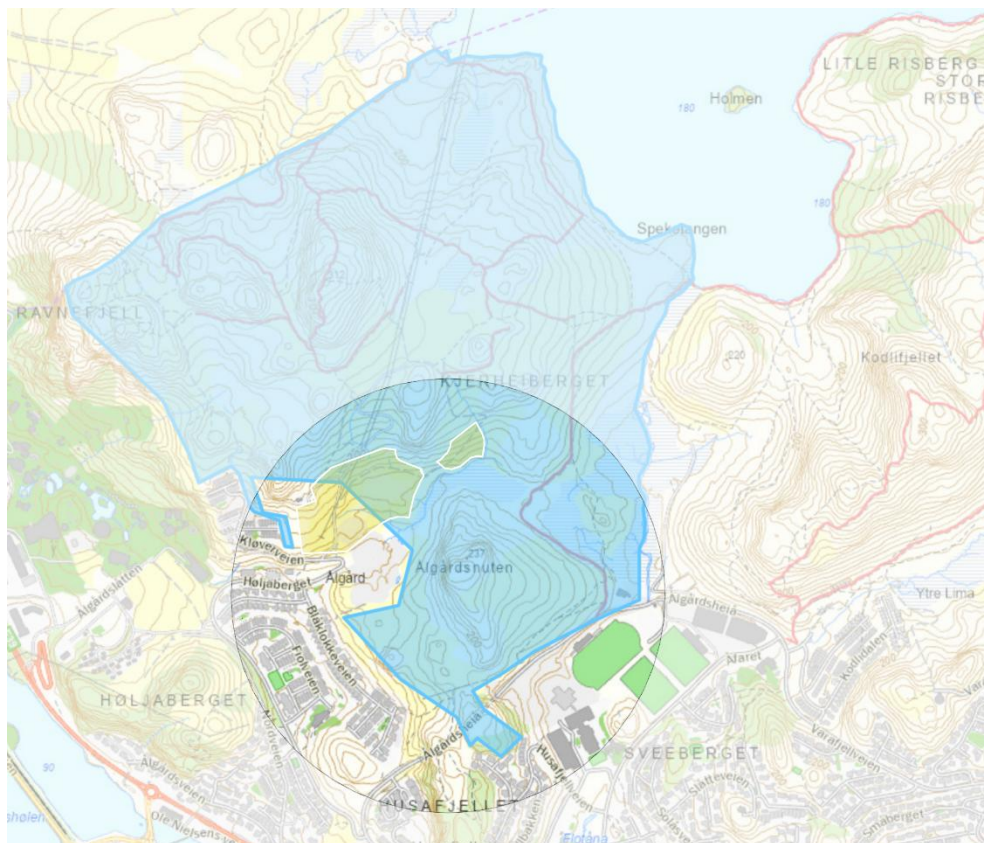
og det ble da gjort funn som tilsier at det kan forekomme steinsprang innenfor analyseområdet, og det ble foreslått regulert inn faresoner (hensynssone H310 – ras og skredfare) i og ved området som skal reguleres.



13 Aktsomhetsområde snøskred (www.temakart-rogaland.no - NGI/NVE)

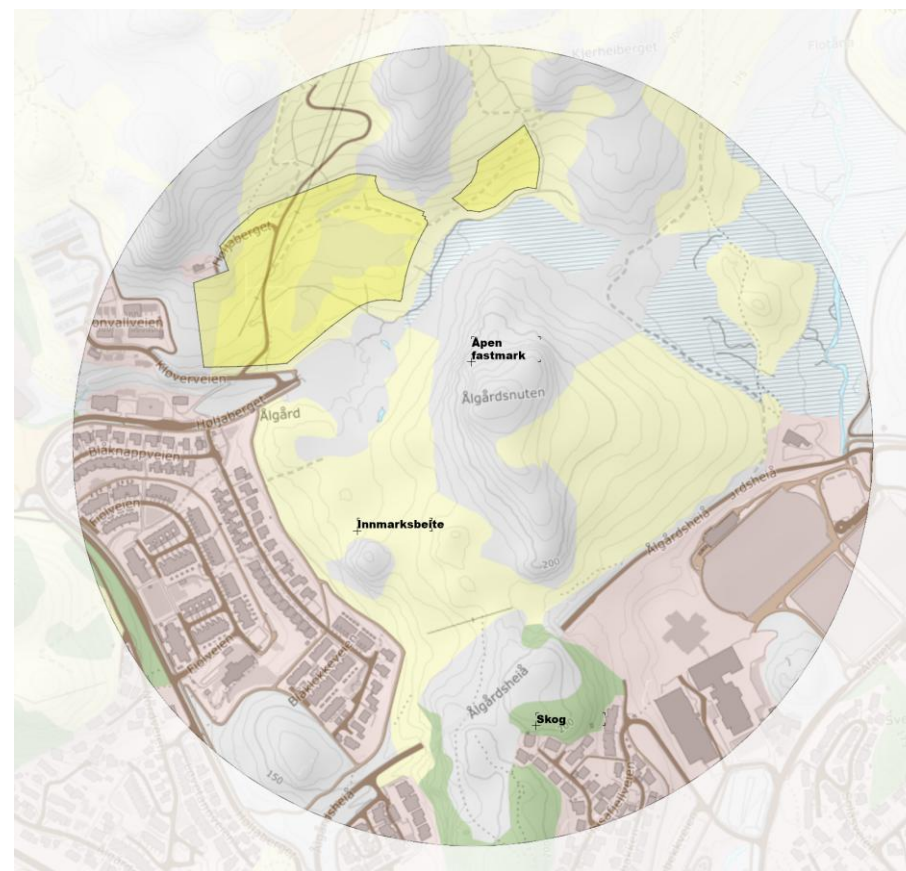
Grønnstruktur

Sammenhengende grønnstruktur går i nord opp til Flassavatnet, i vest mot Kongeparken, i sør til Ålgård sentrum og i øst til Limavatnet. Det er flere etablerte turstier nord og vest for analyseområdet. (www.ut.no) Deler av analyseområdet inngår i friluftslivsområdet Risfjell, som blir beskrevet som et idyllisk og svært viktig friluftsområde, bestående av åpent kulturlandskap, beitemark og sentrumsnær topp. Det er godt brukt av beboere i området.



16 Friluftsområdet Risfjell og fotruter markert med rødt (www.temakart-rogaland)

Øst/sørøst i analyseområdet ligger et myrareal på ca. 13 da, og en bekk som leder frem til myren fra nord. Videre fra myren ligger det et bekkedrag som leder ned til oppsamling i rør mot vest. Generelt er myrområder spesielt viktige i et klimaperspektiv og for klimatilpasning, da disse demper virkninger av flom og tørke, og inneholder store mengder karbon. Å bevare karbonrike myrareal er både viktig for naturmangfold og for klimatilpasning.



17 Naturtyper (www.kilden.nibio.no)

Naturverdier

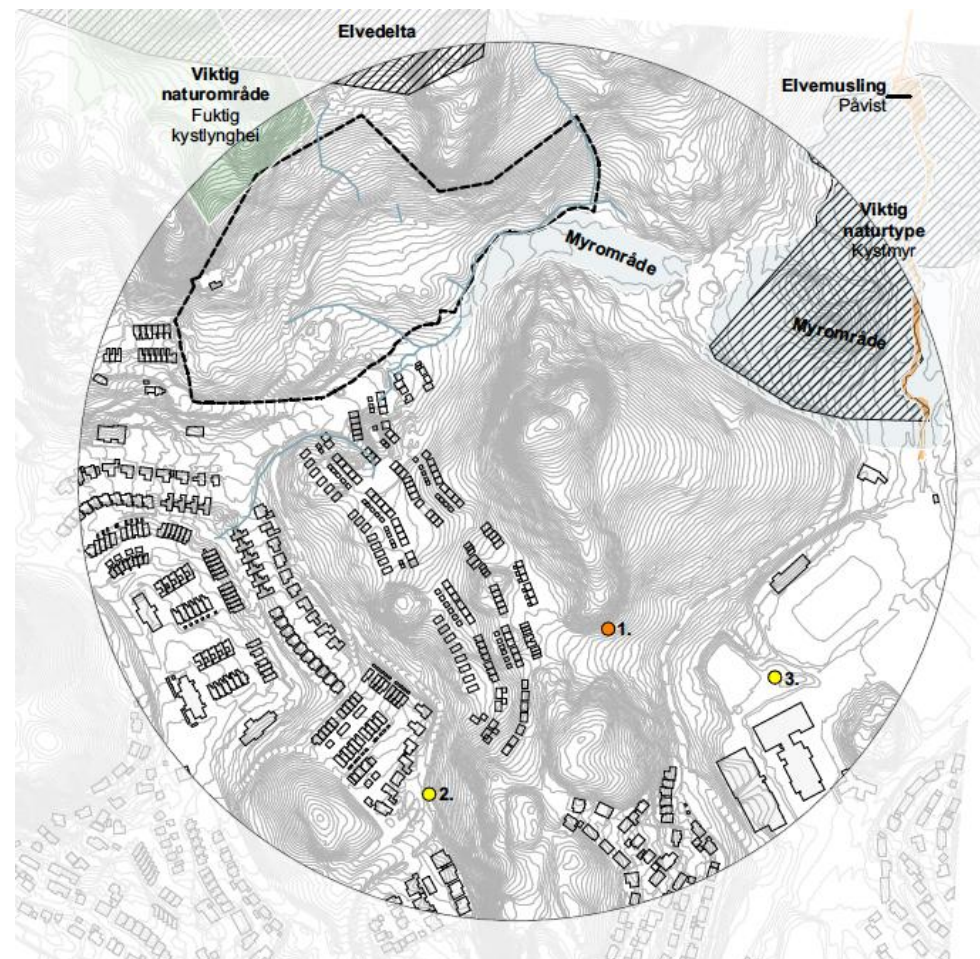
Analyseområdet består hovedsakelig bebygde arealer, innmarksbeite og åpen fastmark. Det er ikke registrert jordbruksarealer eller arealer som potensielt er dyrkbare arealer innenfor planområdet. Det er ikke registrert fremmedarter i analyseområdet. En del av kystlyngheiområdet Risfjell ligger i analyseområdets ytterkant, nordvest for planområdet. (temakart-rogaland.no).

Det er ikke registrert rødlistearter i eller nær planområdet. Innefor analyseområdet er det registrert noen sårbare arter (fugl):

1. Gjøk (*Cuculus canorus*, 2017) *Nær trua*
2. Sandsvale (*Riparia riparia*, 2011) *Sårbar*
Gulspurv (*Emberiza Citrinella*, 2010) *Sårbar*
3. Tjeld (*Haematopus ostralegus*, 2022) *Nær trua*
Tyrkerdue (*Streptopelia decaocto*, 2015) *Nær trua*
Grønnfink (*Chloris chloris*, 2016) *Sårbar*
Fiskemåke (*Larus canus*, 2022) *Sårbar*

I nordvest grenser planområdet til registrert og verdisatt viktig naturområde – Fuktig kystlynghei og nord for området er det registrert Elvedelta knyttet til Flassavatnet.

Sørøstre del av planområdet grenser til et myrområde og øst for planområdet ligger et større delta/myrområde som er registrert med viktig naturtype – Kystmyr / Jordvannsmyr. Det er påvist forekomst av elvemusling i



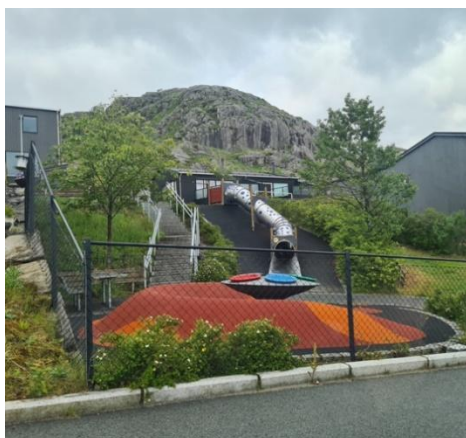
18 Registrerte sårbare arter (temakart-rogaland.no)

5. Struktur - bebyggelse og vegnett

Boligbebyggelsen innenfor analyseområdet består hovedsakelig småhusbebyggelse i form av rekkehus og kjedehus, med mindre innslag av eneboliger og flermannsboliger. Disse varierer stort sett mellom 2 og 3 etasjer, og er en miks av saltak, pulttak og flatt tak. Det er også en barnehage og en barneskole innenfor analyseområdet, i tillegg til Gjesdal idrettspark med sine haller og idrettsfasiliteter. Sør for planområdet er det et fremtidig boligområde som er vedtatt i plan Ålgård nord, felt D1 og D2.



19 Foto av ny bebyggelse vest for planområdet



10 Lekeplass vest for planområdet.



21 Boligområde sørvest for planområdet.

6. Bomiljøutfordringer

Det foreligger ikke kjente bomiljøutfordringer i området. I følge folkehelseprofil for Gjesdal kommune i (FHI 2024) er det få barn og unge som vokser opp i lavinntektsfamilier, bor trangt eller er barn av enslige i kommunen. Samtidig er det overordnede tema som også kan være aktuelle å ta hensyn til i planlegging av området. Under følger noen utdrag fra kommunens strategiske planer og tilhørende utredninger:

Kommuneplanen for Gjesdal kommune har mål om at barn og unge skal trives, og at det skal være god læring og utvikling for alle. Strategier for å nå disse målene er blant annet å:

- Fremme god psykisk og fysisk helse (Utvikle gode nærmiljøanlegg og idrettsanlegg i kommunen)
- Sikre et inkluderende, trygt og godt oppvekstmiljø
- Utjevne sosiale ulikheter (Kunne delta på minst en fast fritidsaktivitet)
- Skape attraktive bygg, uterom og gode møteplasser

I *Utviklingstrekk 2023* (Planstrategi 2023-2027 Gjesdal kommune, vedtatt 12.02.2024) pekes det på noen store utfordringer for kommunen i tiden fremover:

- Ungdomsskoleelever rapporterer om mistriksel og ensomhet
- Negativ utvikling for indikatorer for fysisk helse og livsstilssykdommer

«Samfunnet kan legge til rette for at det er enkelt for alle å gjøre sunnere valg. Menneskevennlig planlegging er grunnlaget for god folkehelse. Undersøkelser viser at nesten samtlige innbyggere har gått tur i løpet av det siste året, og at minst halvparten går tur i nærmiljøet sitt flere ganger i uka. Å legge til rette for trygge og attraktive turstier der folk bor, i tillegg til å gjøre det attraktivt å gå og sykle mellom hverdagslige gjøremål, er det folkehelseiltaket som treffer desidert størst målgruppe når det gjelder fysisk aktivitet».

Boligplan for 2019 – 2023 påpeker at det stadig blir flere eldre i Gjesdal kommune, som har behov for en mer tilrettelagt bosituasjon.

Helhetlig oppvekstplan 2024-2027 trekker frem behov for attraktiv stedsutvikling med gode møteplasser, *«menneskevennlige steder med attraktive bygg, uterom og møteplasser for å bli kjent og være sammen på tvers av generasjoner. Uterom og møteplasser har stor betydning for sosialt liv, trivsel, miljø og folkehelse».*

7. Mobilitet

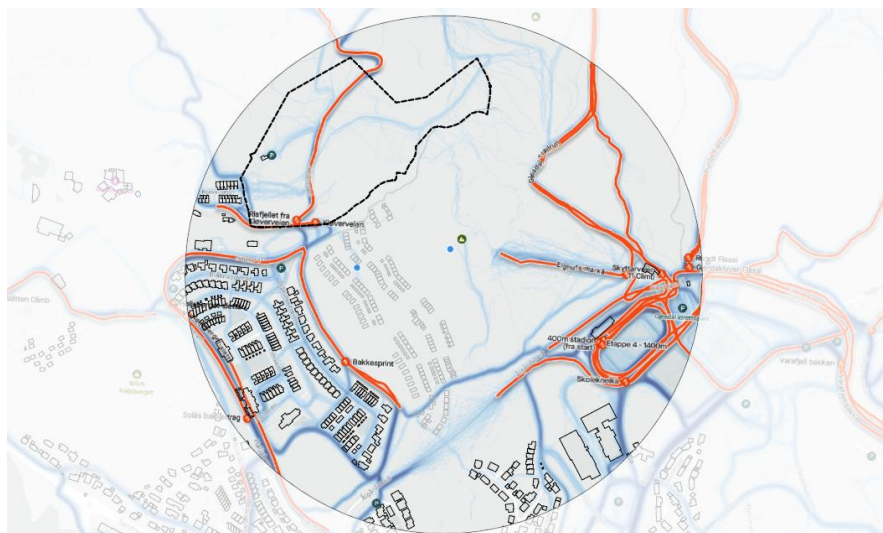
Veisystem: Det er gode forbindelser til omkringliggende tettsteder/byer. Sandnes kan nås via E39 med bil på ca. 18 minutt, Klepp kan nås via FV220 på ca. 23 minutt og Bryne kan nås via FV506 på ca. 25 minutt.

Kollektiv

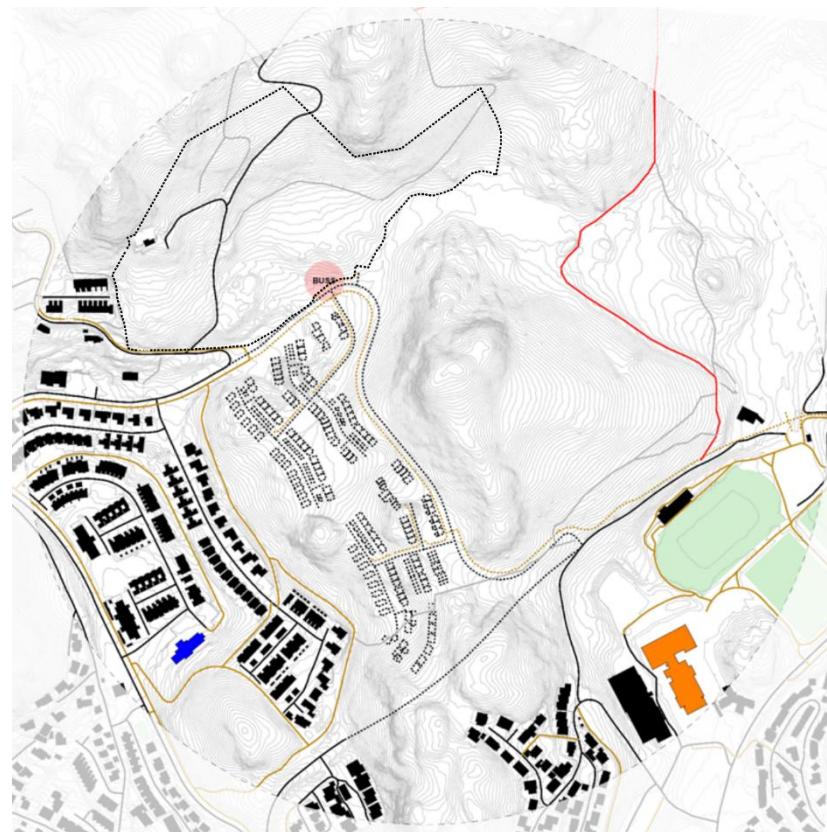
Det er ikke kollektivtilbud i umiddelbar nærhet til planområdet, og nærmeste bussholdeplass ligger ved Åfaret ca. 900 m fra området i østlig retning. Busstasjonen i sentrum på Algård ligger med en gangavstand på ca. 1,3 km i sørlig retning. Det er planlagt bussholdeplass ved Høljaberget, som vil ligge i nær gangavstand fra planområdet.

Myke trafikanter

Omkringliggende vegsystem i vest har god trafiksikkerhet for myke trafikanter. Det er egen g/s-veg langs en side av Høljaberget med trafikksskille mellom myke og harde trafikanter, og interne gangveier gjennom eksisterende boligfelt og idrettsplassen. G/s-vegen er belyst, godt skiltet og oversiktlig ved krysningspunkter. Det er undergang under Algårdsheiå i øst ved idrettsplassen, og en del stier/traktorveier som i dag blir brukt i varierende grad til turgåing.



22 Strava heatmap, rødt viser gang- og sykkelruter, blått er gangruter.



23 Bebyggelsesstruktur og vegnett:

Eksisterende boliger (sort fotavtrykk), barnehage i blått, barneskole i oransje, og fremtidig/påbegynt boligbebyggelse (felt D1 og D2) med stiple kontur. Vegnett er med sort strek, g/s-veg og fortau i brunt, stier/traktorveier i grått og turstier i rødt.

8. Anbefalinger

Landskap:

Terrenget vil være premissgivende for utforming av området, og er flere steder veldig bratt. Det er viktig å plassere funksjoner der det er hensiktsmessig og velge egnet boligtypologi som best mulig kan tilpasses terrenget. Fellesarealer og lekeplasser bør legges i mest mulig flatt terreng. Flermannsboliger bør plasseres slik at alle etasjer har fri fasade. En må også planlegge god terrengtilpasning av nytt veisystem, og forsøke i mest mulig grad å unngå store skjæringer/fyllinger med fokus på massebalanse.

Grønnstruktur

En utbygging bør tilgjengeliggjøre friluftsområdet Risfjellet for både beboere og tilreisende, da området har stor verdi. Det er viktig å unngå nedbygging av myrområdet.

Ny bebyggelse

Småhusbebyggelsen i området som i stor grad består av 2-3 etasjer, miks av ulike takformer og bruk av sokkeletasjer mot terreng bør videreføres i ny bebyggelse for å sikre tilpasning og en helhetlig sammenheng.

Myke trafikanter

God tilgjengelighet for myke trafikanter til målpunkt i området som skole, barnehage, idrettsanlegg og friluftsområder bør sikres. En kobling langs nord/vestsiden av Ålgårdsnuten til idrettsanlegg og barneskole bør vurderes. Planlagt ny holdeplass for kollektivtransport må sikres god tilgjengelighet.

Bomiljø

Med tanke på overordnede føringer er det viktig å tilrettelegge for attraktive områder som tilrettelegger for fysisk aktivitet og variasjon i tilbud for ulike brukergrupper. En kan også konkludere ut fra tidligere analyser at det er viktig å åpne opp boligområdet mot omkringliggende natur og grøntstrukturer, for å sikre sammenhengende turområder og integrere grønne omkringliggende areal. Ved å etablere boligområder som legger til rette for eierskap og identitet for beboere, stimulere til fellesskap rundt lavterskel aktiviteter, og bidra til trygge oppvekstmiljø vil man potensielt kunne oppnå flere av kommunens folkehelsemål.

