

Flådaleidet boligområde, Gjesdal kommune



Konsekvensutredning - Nordbohus

Flådaleidet boligområde
Gjesdal kommune
Konsekvensutredning

www.ecofact.no

Referanse til rapporten:	Mangersnes, R. 2012. Flådaleidet boligområde, Gjesdal kommune. Konsekvensutredning. Ecofact rapport 180.
Nøkkelord:	Konsekvensutredning, reguleringsplan, boligområde, Gjesdal
ISSN:	1891-5450
ISBN:	978-82-8262-178-6
Oppdragsgiver:	Nordbohus
Prosjektleder hos Ecofact AS:	Roy Mangersnes
Prosjektmedarbeidere:	
Kvalitetssikret av:	Ole Kristian Larsen
Samarbeidspartner:	Prosjektil AS, Dimensjon Rådgivning AS
Forside:	Detalj fra planområdet

www.ecofact.no

Sandnes 19.10.2012

INNHold

1 FORMÅLET MED PLANARBEIDET	1
2 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	1
3 KONSEKVENsutREDNINGENS HENSIKT	1
4 PRESENTASJON AV OMRÅDET	2
4.1. BELIGGENHET.....	2
4.2 PLANSTATUS.....	4
5 ALTERNATIVER	5
6 KONSEKVENsutREDNING	6
6.1 TRAFIKK, INFRASTRUKTUR, SKOLE	6
6.2 RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE.....	9
6.3 NATURMANGFOLD.....	11
6.4 FRILUFTSLIV OG REKREASJON.....	15
6.5 BARN OG UNGES OPPVEKSTSVILKÅR.....	17
6.6 ESTETIKK.....	18
6.7 UNIVERSELL UTFORMING	19
6.8 GRAD AV UTNYTTELSE OG ANTALL BOENHETER.....	20
6.9 OPPSUMMERING	23

1 FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av boligområde, og å sikre gode trafikkløsninger, bokvalitet og tilgang til hovedgrøntstruktur. Målet er å sikre gode løsninger for ivareta trafikksikkerhet og bokvalitet for boligbebyggelsen.

2 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Gnr. 7, bnr. 117 blir i dag i hovedsak disponert til næringsvirksomhet. Tomten ligger langs E 39, som har en betydelig trafikkbelastning. På grunn av et stort behov for boliger i Gjesdal kommune ønsker Nordbohus Sandnes AS å omregulere arealet til boligformål.

Siden planen kan få avvik i forhold til kommuneplanen, ønsker planseksjonen i Gjesdal kommune å konsekvensutrede området. Utredningen er et underlagsdokument i detaljregulering for Flådaleidet, og vil bli sendt Gjesdal kommune til videre politisk behandling.

Veg og parkeringsmønsteret til planområdet, slik det fremstår på det nåværende tidspunkt er ikke utbedret i samsvar med dagens trafikksituasjon.

3 KONSEKVENsutREDNINGENS HENSIKT

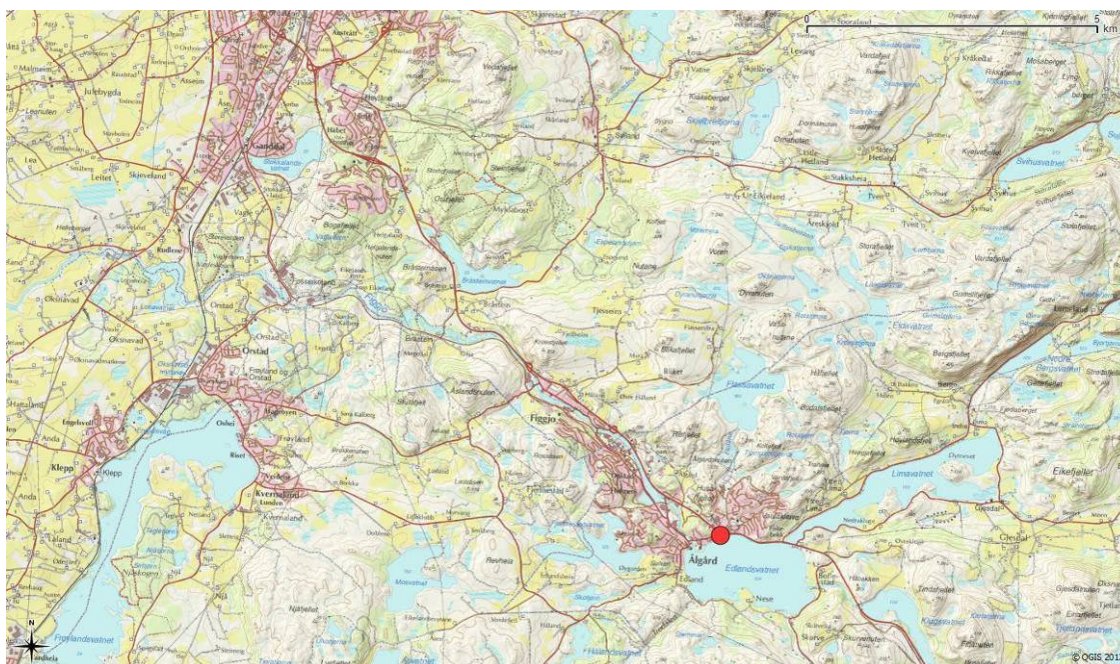
Som et ledd i dette arbeidet, skal det gjennomføres en konsekvensutredning som tar sikte på å analysere det mest realistiske alternativet til dagens løsning hvorav omkringliggende eiendommer vil bli tatt med som en del av konsekvensutredningen.

Konsekvensutredningen er krevd av Gjesdal kommune hvorav forslag til planprogram er utarbeidet av Prosjektil Areal AS.

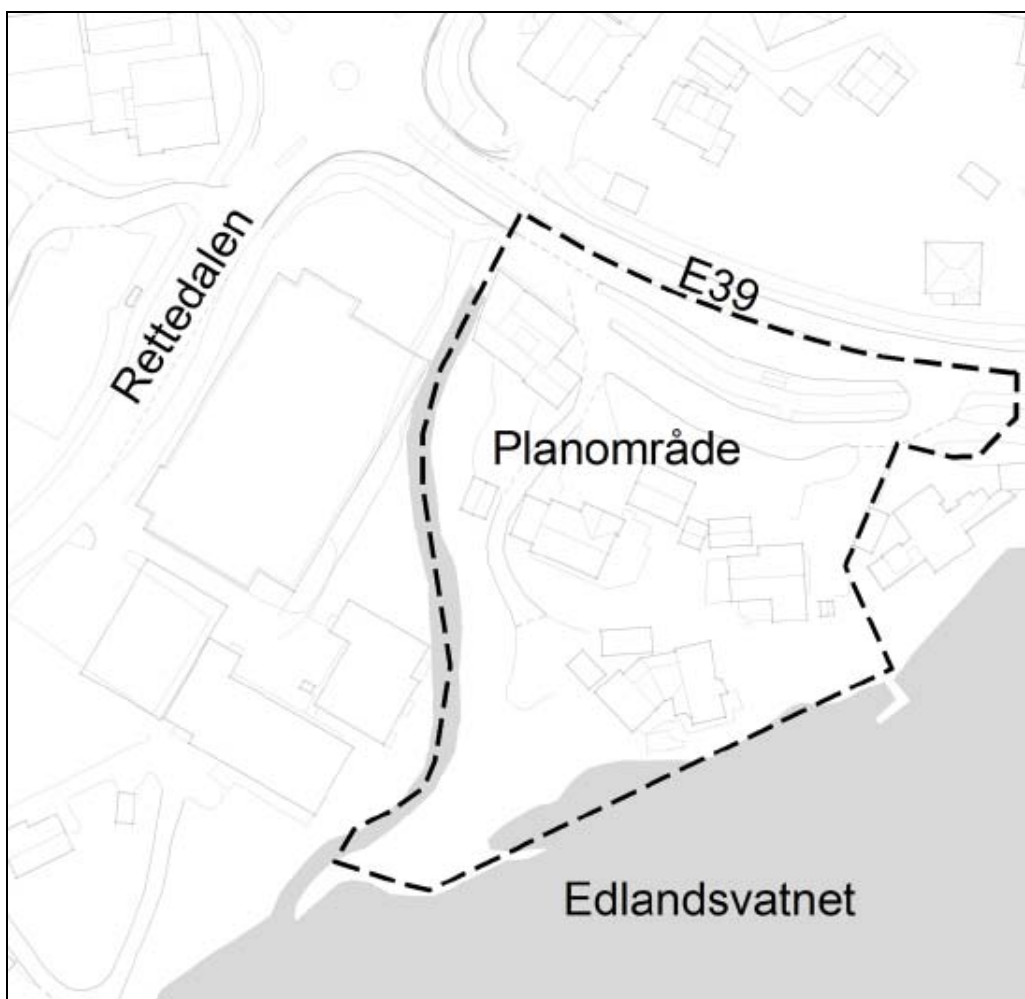
4 PRESENTASJON AV OMRÅDET

4.1. Beliggenhet

Planområdet ligger i Meierikrossen sør på Ålgård i Gjesdal kommune, Rogaland. Areal er ca. 8 daa og er lokalisert mellom E39, Fv506 og Edlandsvatnet.



Figur 4.1. Lokalisering av planområdet er anvist med rød prikk på kart over. Anvist areal samsvarer ikke med avgrensning av planområdet og er kun for å illustrere beliggenhet.

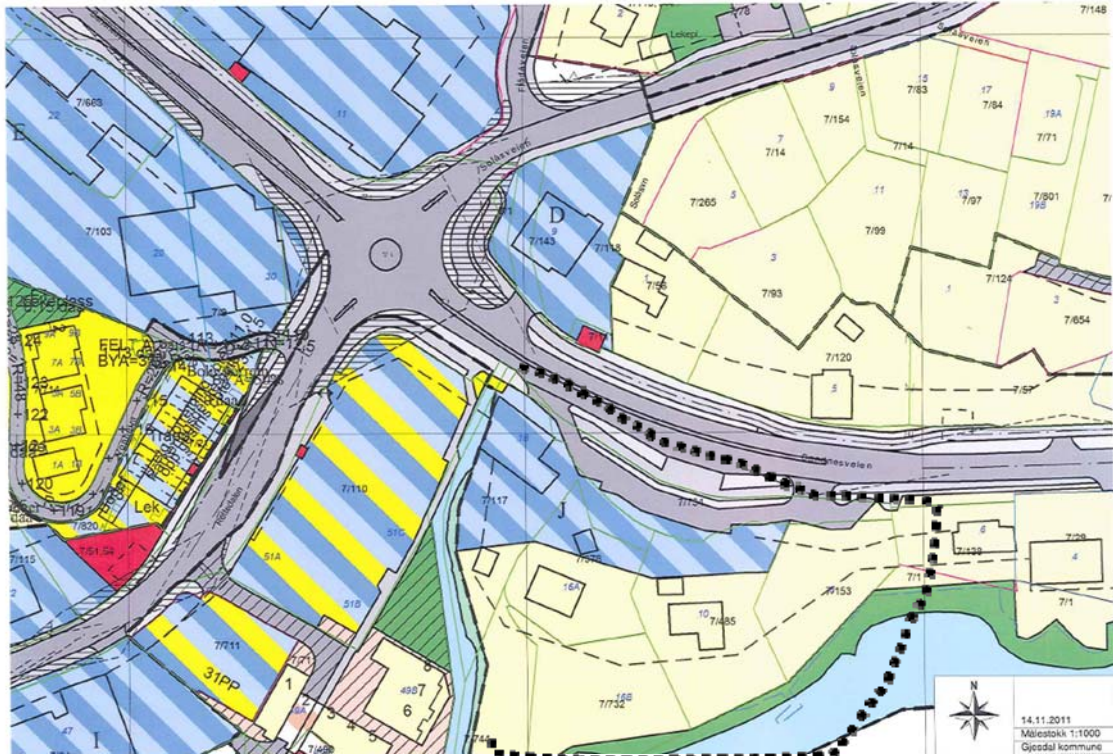


Figur 4.2. Planområdet er lokalisert sør for E39 og ved Edlandsvatnet.

4.2 Planstatus

Planområdet omfattes ikke av fylkesplanen for fremtidig byutvikling på Jæren.

I gjeldene kommuneplanen for Gjesdal (2009-2021) er planområdet delvis avsatt som forretning/kontor, og bolig og vei.



Figur 4.3. Deler av planområdet er markert som forretning/kontor (blå skravur) og delvis bolig (lys gul) og vei (grå) i gjeldene kommuneplan for Gjesdal (2009-2021).

5 ALTERNATIVER

Det er 2 hoveddisponeringer av planområdet som skal utredes.

0-Alternativet: Videreføring lik dagens forhold.

Hovedalternativet: Omregulering til boligformål for å legge til rette for utvikling av bolig, og å sikre gode trafikkløsninger, bokvalitet og tilgang til hovedgrøntstruktur.



Figur 5.1. Skisse av planlagt bolig sett fra E39.

6 KONSEKVENsutREDNING

Formålet med konsekvensutredningen er i følge forskrift om konsekvensutredning "... å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planen eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres".

Gjennomføring av planen med tilhørende tiltak skal vurderes opp mot følgene ved ikke å gjennomføre tiltakene (0-alternativet).

Utredningen for hvert enkelt tema følger fastsatt planprogram.

6.1 Trafikk, infrastruktur, skole

Fra planprogrammet:

Beskrivelse av dagens og ny situasjon i forhold til trafikkbelastningen for beboere i området, gående, syklist og kjøretøyer. Adkomst til boligområdet vil bli avklart i planprosessen, og utformes etter Vegvesen håndbok 017.

Forhold som trafikkstøy, luftkvalitet og svevestøv samt behov for parkering og kollektivtilgjengelighet, gang og sykkelsti vil bli utredet og belyst.

Beskrive dagens og ny situasjon i forhold til skole, skoleskyss, butikker, offentlige kontorer, service m.m.. Løsninger for håndtering av vann og avløp må beskrives.

Forhold til trafikk

Planområdet har kun mindre flater med privat vei, men grenser mot E39 i nord. Dagens E39 har en ÅDT på 7000 på sørsiden av Ålgård, og en stor del av dette er tungtrafikk. Trafikkmengden er betydelig større nord for tettstedet, men mye av trafikken tar av på Figgjo eller på Ålgård. Det foreligger planer om en omlegging av E39 på sikt. Per juli 2012 ligger en kommunedelplan ute til høring; Kommunedelplan E39 Ålgård – Hove. I denne planen vil trafikkmengden forbi planområdet reduseres.

Utkjørsel fra planområdet går i dag direkte ut på E39 fra industri-, og boligområdet. Fartsgrensen er 50km/t, og strekningen er oversiktlig. Det er imidlertid en busslomme langs E39 der utsikt til vei kan bli noe skjermet av buss som venter. Gang og sykkelsti går også sør for E39 og må krysses for å komme ut på hovedveien.

Gang og sykkelsti går langs Edlandsvatnet mot sørøst, og mot Ålgård sentrum med undergang i krysset mot Solåsen. Det er god nærhet til bussholdeplass like ved planområdet.



Figur 6.1. God tilgang til g/s vei og bussholdeplass like ved planområdet.

En omregulering fra industri/kontor til bolig vil ikke medføre mer trafikk fra planområdet og ut på hovedveien, men trolig noe mindre.

Tiltaket vil ikke medføre endring i trafikkstøy og ei heller endring av forhold knyttet til luftforurensing og svevestøv.

Vann og avløp

Vannforsyning

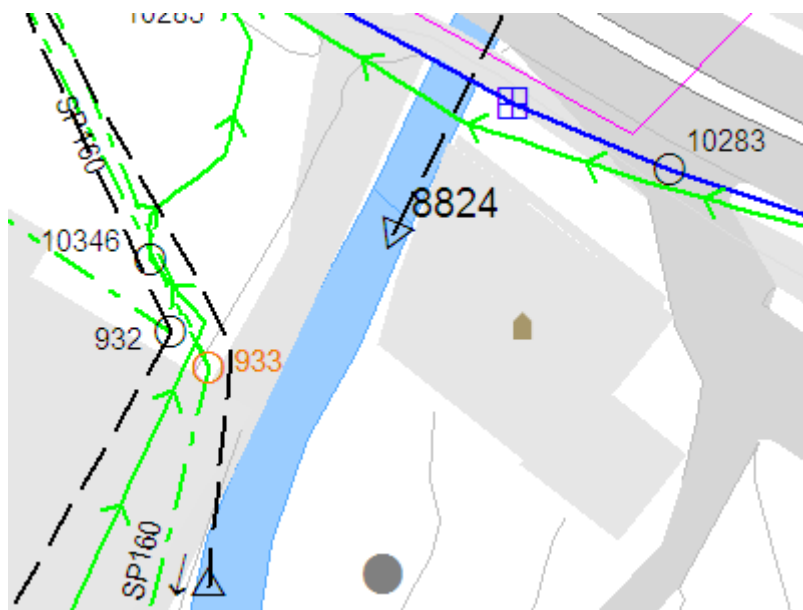
Sannsynlig påkobling av vann blir mot E39 (gjørne i kum 10283 (se skisse under))

Spillvann

Avløp må ledes mot kum 933 (kote bunn 104,7) Detaljer knyttet til dette må avklares i detaljplan.

Overvann

Området drenerer til Edlandsvatnet som ligger på kote 104, via bekk fra Solåsen. Overvann vil gå i kommunalt anlegg og i liten grad direkte til Edlandsvatnet.



Figur 6.2. VA skisse (Gjesdal kommune).

6.2 Risiko og sårbarhetsanalyse

Fra planprogrammet:

Beskrive dagens og ny situasjon i forhold naturressurser som vassdrag og nedslagsfelt, vernekriterier til Figgjovassdraget. Også forhold til flomfare og forurensing vil bli omtalt.

Naturressurser

Planområdet ligger i sin helhet i nedslagsfeltet for Figgjovassdraget. Vassdraget er vernet som et vassdrag med kystnær beliggenhet på Jæren. Vassdraget er del av et variert og særpreget landskap som strekker seg fra heiområdet innenfor kysten til utløpet i havet. Her er et stort naturmangfold knyttet til kystprosesser, geomorfologi, botanikk, landfauna og vannfauna. Det forekommer også store kulturminneverdier. Friluftsliv er utbredt langs vassdraget. Det er ingen kommersielle interesser i tilknytning til influensområdet for denne reguleringsplanen.

Figgjovassdraget er vernet i Verneplan I for vassdrag fra 1973. I denne verneplanen ble det lagt spesiell vekt på å sikre vassdrag med store landskaps- og friluftslivsverdier, men også verdien for vilt, fisk og naturvern ble tatt med i vurderingen. Området omfattes av Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

De nasjonale mål for forvaltningen av vernede vassdrag er gitt ved Stortingets behandling av verneplanene for vassdrag. For å oppnå målene, må det blant annet legges særlig vekt på å gi grunnlag for å ”unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø”.

Forvaltning av vassdragsbeltet etter klasse 1 vil gjelde i planområdet og innebærer: *”Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås.”*

I fylkesdelplan for friluftsliv, idrett, naturvern, kulturvern og sambruk med reiseliv og landbruk (FINK) er Figgjoelva registrert som partnerskapsområde. Området beskrives som et jærvassdrag med lite inngrep som inneholder verdifulle kulturlandskap og kvartærgeologisk interessante områder. Figgjoelva regnes som en av de viktigste lakseelvene i Rogaland. Det er riktignok de nedre delene ved Sele som har best besøkstall og følgerlig fangst, men også områdene oppstrøms Foss-Eikeland, og da kanskje spesielt Møgedalshølen, er godt besøkt.

Tiltaket vil ikke medføre endring for verna vassdrag og partnerskapsområdet Figgjoelva.

Flomfare

Edlandsvatnet er det største vannet i Figgjovassdraget, og med sitt store volum utgjør det en liten flomfare. Planområdet er også relativt raskt skrånende opp og bort fra vannkanten, noe som reduserer faren for flom på bebygd areal betraktelig. Det kan forekomme svært stor vannføring i bekken vest for planområdet, men bekken ligger dypt i terrenget og oversvømmelser forekommer ikke. Ved nyetablering av bygg bør man ta hensyn til varierende grunnvannstand, spesielt nær inntil bekkeløpet.

Beregning av erosjonsrisiko er foretatt ved å kombinere jordsmonn- og terrengdata med klimadata som nedbør, jordas helning, vegetasjon, snø og tele. Erosjonsrisikoen blir delt inn i 4 kategorier, fra liten til svært stor. Data fra Skog og landskap viser at det er ingen erosjonsrisiko i planområdet.

Forurensing

Ved anleggsvirksomhet i planområdet kan det være fare for tilslamming av bekk fra Solåsen, noe som vil være negativt for bekken som gytebekk for sjørret (omtales i avsnitt om naturmiljø 6.3 under). Risikoen for utslipp til bekk vil være minimal, og trolig redusert ved omregulering til boligformål og bedre kontroll med bruken av nærområdet.



Figur 6.3. Utslipp til bekk, og Edlandsvatnet i anleggsfasen må unngås.

6.3 Naturmangfold

Fra planprogrammet:

Beskrive dagens og ny situasjon i forhold til naturmiljø og biologisk mangfold. Viktige naturtyper, spesielt kantvegetasjon.

Naturmangfoldet

I følge offentlige databaser forekommer det ikke registreringer av viktige naturtyper, rødlistearter eller viltlokaliteter i, eller i nær tilknytning til planområdet.

Naturtyper og vegetasjon

Planområdet ble befart 22.06.2012 av Roy Mangersnes, Ecofact, under gode forhold med lite vann i bekken. Planområdet er dominert av boligeiendommer med harde flater, bebyggelse og opparbeidet areal med mye hageplanter. Naturmiljø begrenser seg til en smal stripe langs Edlandsvatnet og noe opp langs bekken. Selve bekkeløpet er grunt og har kraftig kantvegetasjon bestående av selje, spisslønn, bjørk, hegg og svartor samt noe bringebærkratt og ulike salix-arter. Også fremmedarter som mispel og rynkerose forekommer vanlig. Noe bringebærkratt spredt i området. Ved utløpet av bekken i Edlandsvatnet går opparbeidet plenareal nesten helt ned til vannkanten. Et lite stykke med tett bjørnebærkratt, pors, blåtopp, tepperot, smalkjempe, vendelrot, mjødur, blodtopp og oppslag av rogn, lønn og rynkerose. Noe løs steinmark med gulldusk. Partier rundt utløpet av bekken er fuktig med noe løs sand. Flaskestarr, takrør, gulldusk, myrhatt og engsoleie finnes her. Noen større svartor og bjørkekratt langs vannkanten på Edlandsvatnet.



Figur 6.4. Tett kantvegetasjon langs bekken mot Edlandsvatnet.



Figur 6.5. Bekken sett fra Edlandsvatnet og oppover.



Figur 6.6. Også områdene ned mot Edlandsvatnet er opparbeidet og preget av menneskelig aktivitet.



Figur 6.7. Strandvegetasjon ved utløpet av bekken. Svartor vokser mot vannet i øvre bildekant, til høyre.



Figur 6.8. Planområdet for øvrig er preget av harde flater og hager.

Vilt

Det forekommer ingen registreringer av vilt i planområdet, eller i umiddelbar nærhet til dette. Planområdet anses også å ha svært liten verdi for vilt på grunn av stor grad av menneskelig påvirkning.

Fisk

Edlandsvatnet er et populært fiskevann. Flere arter fisk er registrert i vannet; ørret, røye, sik og trepigget stingsild. Vassdraget er også lakseførende og anadrom fisk går helt opp i Edlandsvatnet. Det foregår imidlertid ikke fiske med utgangspunkt i planområdet. Bekken som renner vest for plangrensen blir brukt av fisk, helt opp til E39 (en strekning på ca. 140 meter). Det er ikke kjent om fisk gyter i bekken, men bunnforhold tilsier at det er et potensial for dette. En tett kantvegetasjon er også positivt for fisk som bruker bekken. På grunn av de bratte, steinsatte kantene langs bekken kan det i tørre perioder være lite vann, og forholdene for egg og yngel vil være marginale. Bekken vurderes å ha liten verdi for fisk i vassdraget.



Figur 6.9. Bunnforhold og overhengende vegetasjon gjør at bekken vurderes å ha en viss verdi som potensielt gyteområde for fisk.

Totalt vurderes planområdet å ha liten verdi for biologisk mangfold

Tiltaket vil medføre en omregulering av allerede utbygde flater. Det forutsettes at bekkeløpet ikke vil bli berørt av eventuelle tiltak. ***Tiltaket vil ha intet omfang på biologisk mangfold og konsekvensen vurderes til ubetydelig.***

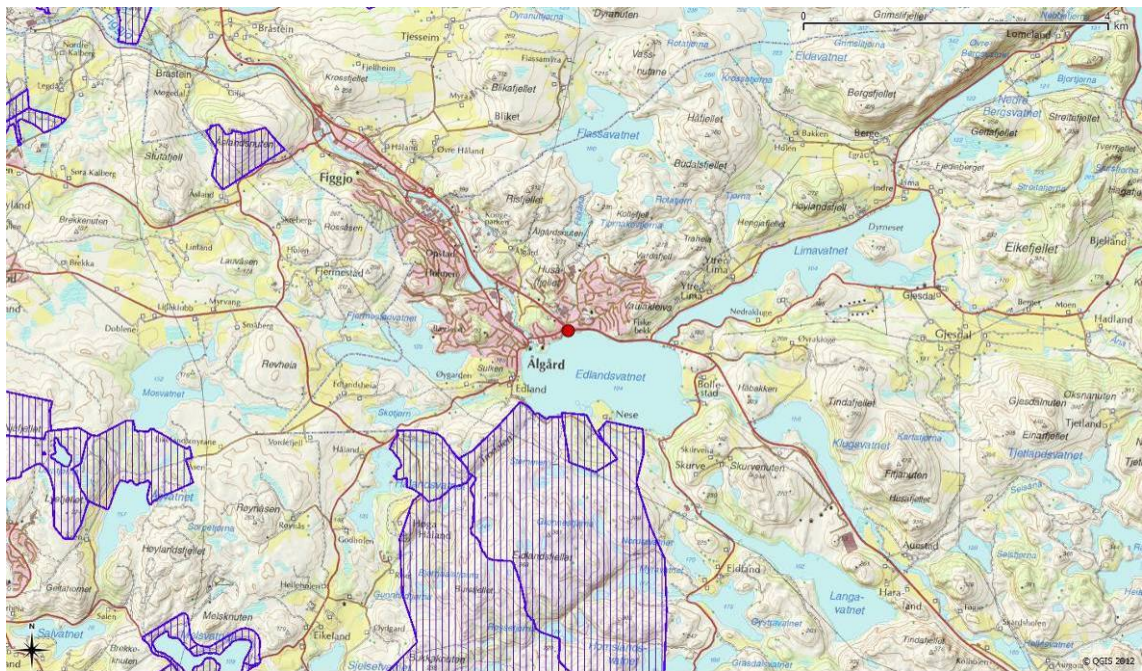
6.4 Friluftsliv og rekreasjon

Fra planprogrammet:

Beskrive dagens og ny situasjon i forhold til bruken av planområdet til friluftsmål og til rekreasjon. Forhold til fremtidig grønnstruktur, bruk av sti/ korridor og strand vil bli beskrevet.

Friluftsliv og rekreasjon

Per i dag er det ikke tilrettelagt for friluftsliv på arealer som overlapper med planområdet. Nærmeste sikrede friluftsområde (FINK) er Edlandskogen og Eidlandsfjellet som ligger ca. 1 kilometer sør for planområdet.



Figur 6.10. Sikrede friluftsområder fra FINK er markert med blå skravur, mens planområdet er vist med rødt punkt.

Figgjoelva, inkludert Edlandsvatnet er registrert som partnerskapsområde i FINK. Det innebærer at det er kryssende brukerinteresser i området, der også forholdet til friluftsliv er viktig. Figgjoelva er et populært turområde med blant annet muligheter for å gå på den gamle Ålgårdbanen og flere turstier i Bogafjell-området. Interessene knyttet til Edlandsvatnet begrenser seg til fritidsfiske og trolig noe rekreasjon på vannet i form av noe padling og bading. Planområdet overlapper med partnerskapsområdet i sin helhet, men vurderes ikke å ha forvaltningsmessig verdi for dette.

Gang og sykkelvei fra Ålgård benyttes som tursti. Like øst for planområdet går asfaltert vei ned på gruslagt sti langs Edlandsvatnet. Stien brukes i all hovedsak til lokalt friluftsliv. Det er tilgang til strandsonen fra E39, men denne er ikke tilrettelagt for ferdsel og har ikke verdi som friluftsområde.

Planområdet ligger utenfor området som er vurdert i forhold til regional grønnstruktur i fylkesdelplanen for Jæren.

Planområdet er utbygd, og utover G/S-vei langs E39 har området ingen verdi for friluftsliv og rekreasjon.



Figur 6.11. Planområdet er ikke tilgjengelig for allmennheten som friluftsområde slik strandsonen er utformet i dag.

Planområdet vurderes å være ubetydelig for friluftsliv og rekreasjon.

Tiltaket vil medføre en omregulering av allerede utbygde flater, og ingen endring av tilgjengelighet for allmennheten. ***Tiltaket vil ha intet omfang på friluftsliv og rekreasjon og konsekvensen vurderes til ubetydelig.***

6.5 Barn og unges oppvekstsvilkår

Fra planprogrammet:

Beskrive dagens og ny situasjon i forhold til barn og unges interesser i planområdet, trygghet i trafikken og tilgjengelighet til grønnstruktur og lekeplass.

Barn og unges oppvekstsvilkår

Barn og unge er knyttet til fritidstilbud som finnes i nær tilknytning til Ålgård sentrum, og på Solåsen. Mye av aktiviteten er knyttet til skolene.

Omregulering til bolig vil medføre marginal endring av den demografiske strukturen i denne delen av Ålgård. Det finnes gode muligheter for barnehageplass på Solås (Solåsveien 49), Fiskebekk (Fiskebekkveien 30), Husafjell (Åfaret 6) og Kodlidalen barnehage (Åfaret 33). Alle disse ligger innen en radius på ca. 1 kilometer. Innen samme området finnes også Solås barneskole (1-7 trinn), Ålgård skole (1-7 trinn) og Gjesdal ungdomskole (8-10 trinn). Ved ungdomskolen finnes også en grusbane for ball lek.

Ved utløpet av bekken i planområdet er det tilrettelagt med lekestativ, og det er fine forhold for lek i naturen og fiske i Edlandsvatnet. Videre er det kort avstand til bibliotek i Rettedalen. Her ligger også pedagogisk psykologisk tjeneste. Det finnes også kulturskole i Gjesdal som benyttes av barn og unge. Det er gode bademuligheter, med tilrettelagt strand i ved utløpet av Edlandsvatnet. Gjesdal idrettspark ligger ved Solås skole. Her er gressbane, kunstgressbane, ballbinge, tennisbaner og idrettshall. I tillegg ligger Ålgård stadion sentralt på Ålgård, der fotballklubben har en del av sin aktivitet.

Adkomst til skole og aktivitetstilbud er god fra planområdet. Det er tilrettelagt med gang- og sykkelvei til alle aktivitetene, også med undergang ved rundkjøringen E39. G/S-vei leder også til tursti langs Edlandsvatnet mot sørøst.

Situasjonen for barn og unge ansees å være god i planområdet, og omregulering til bolig vil ikke medføre endring av denne situasjonen.

6.6 Estetikk

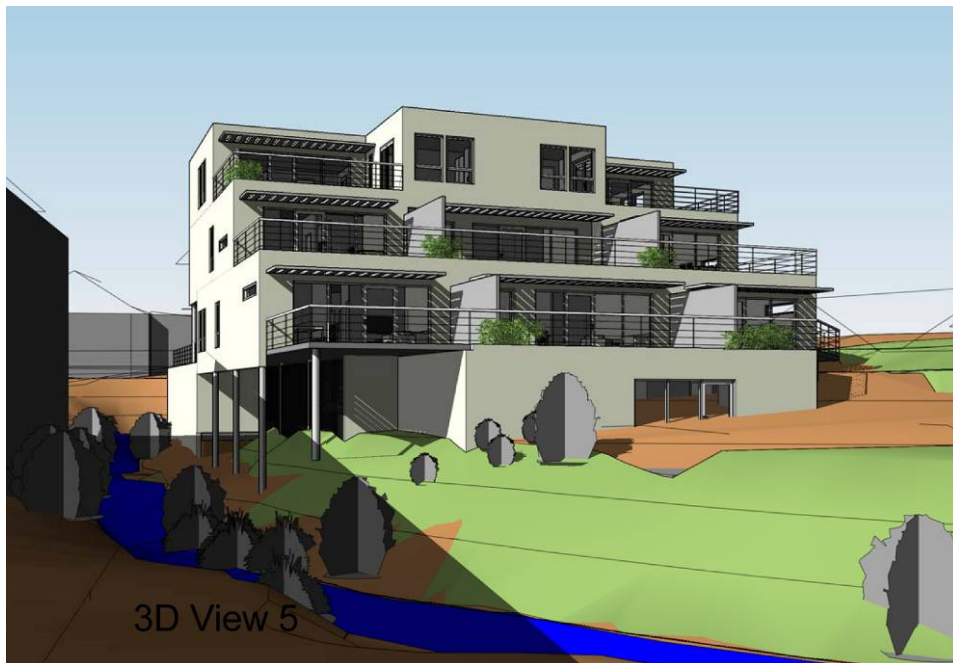
Fra planprogrammet:

Volum og byggehøyder i forhold til eksisterende bygninger og omgivelser.

Estetikk

Bygningsmassen er planlagt med fire etasjer, hvorav den nederste etasje er utformet for parkering og bolig, og ligger under inngangs nivå. Arkitekturen er i sin karakter enkel med rene linjer. Dermed vil tiltenkte bygg i sin karakter, volum og høyde, tilpasse seg planområdets øvrige bebyggelse på en god måte. Det foreslåtte bygg vil, i kraft av sin planlegging og uttrykk, dessuten bidra positivt til planområdets ryddighet og klarhet, sett i forhold til eksisterende bygg.

Bygget trappes ned mot sør, og følger dermed terrengets naturlige fall. Dette gir optimal utnyttelse av sol og dagslys, samtidig som utearealer skjermes for trafikkstøy fra E39.



Figur 6.12. Skisse av bolig sett fra Edlandsvatnet.

6.7 Universell utforming

Fra planprogrammet:

Planlegging og tilrettelegging for menneskers behov i alle livsfaser. Tilgjengelighet i bolig.

Universell utforming

Universell utforming er en strategi for planlegging og utforming av produkter og omgivelser for å oppnå et inkluderende samfunn. Et hovedsiktemål med universell utforming er å oppnå full likestilling og deltakelse for personer med nedsatt funksjonsevne og hindre diskriminering. Virkemidlene er fysiske løsninger som kan brukes av alle mennesker i alle aldre.

Hovedprinsippene for universell utforming er:

- Like muligheter for bruk
- Fleksibel i bruk
- Enkel og intuitiv i bruk
- Forståelig informasjon
- Lav toleranse for feil
- Lav fysisk anstrengelse
- Størrelse og plass for tilgang og bruk

I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven er universell utforming tatt inn i formålet og i ulike kapitler. Kapittel 8 stiller krav til universell utforming av uteareal og plassering av byggverk, mens kapittel 12 har bestemmelser om planløsning og utforming av byggverk. Publikums- og arbeidsbygg skal være universelt utformet. For boligbygg stilles det krav om tilgjengelig boenhet.

§ 1-1 Formål

Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.

§ 8-1 Uteareal

Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. Med uteareal menes opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten.

§ 12-1 Krav om universell utforming av byggverk

Byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre byggverket eller del av byggverket etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse.

§ 12-2 Krav om tilgjengelig boenhet

Boenhet i bygning med krav om heis skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften. For boenhet med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan gjelder tilsvarende for inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Teknisk forskrift vil ligge til grunn for videre utvikling av planområdet og vil ivaretas i detaljplanleggingen.

6.8 Grad av utnyttelse og antall boenheter

Fra planprogrammet:

Ulik grad av utnyttelse, kartlegging av type boligbehov og standard i Gjesdal kommune.

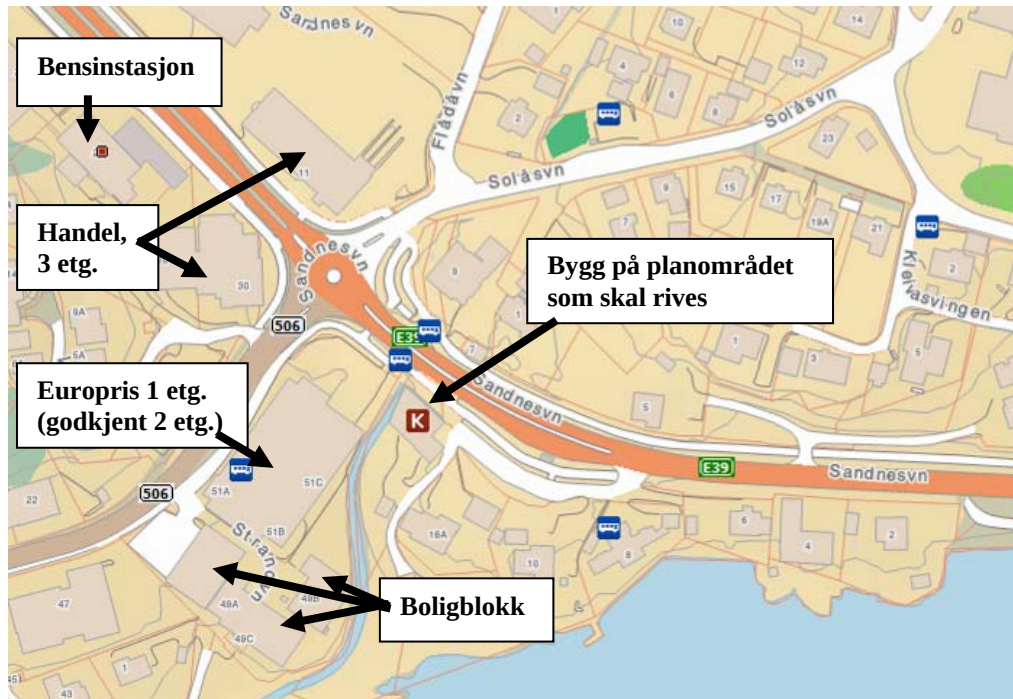
Gjesdal kommune ønsker en balansert utvikling av kommunesenteret Ålgård. Tre hovedområder har sentrumsfunksjoner på Ålgård: Rundt kommunens administrasjonsbygg, langs E39 og ved kjøpesentrene og kirken. Planområdet ligger i kjernen av sentrumsområdet langs E39, og skal i følge kommuneplan for Gjesdal, ikke videreutvikles som et handelsområde.



Figur 6.13. Handelsvirksomhet på planområdet som skal erstattes av bolig.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 2, står det følgende: ”I Ålgård skal det være størst tetthet i gangavstand (1 km) til sentrum og langs planlagte busstraseer. I planperioden skal gjennomsnittlig tetthet i nye reguleringsplaner være minimum 2 boliger/dekar.”

Planområdet ligger i et område som egner seg for fortetning.



Figur 6.14. Skisse over nærområdet.

Parkering

Arealet kan økonomiseres ved etablering av parkeringsanlegg under bygg. Tekniske problemstillinger i forhold til varierende grunnvannsnivå i området må i den forbindelse avklares.

Dagens kollektivsatsing gir Ålgård et busstilbud med halvtimesfrekvens

Boligtype

Tallet på personer som lever alene har økt etterspørselen etter mindre boenheter som eks. leilighetsbygg. Dette gjelder for eksempel tilrettelagt bolig for eldre og vanskeligstilte, ungdomsboliger og boliger tilrettelagt for funksjonshemmede.

Byggehøyder

Rammene for maksimale byggehøyder er i tilgrensende planer satt til 11 meter, 3 etasjer.



Figur 6.15. Europris vest for planområdet

Arealutnyttelse av tomt

Planområdet er på ca. 8 daa, der det er ønskelig å legge til rette for 8-10 boliger. Utnyttelsesgraden ansees som god.

6.9 Oppsummering

Tema	Sammendrag
Trafikk, infrastruktur, skole	<i>Tiltaket vil ikke medføre mer trafikk fra planområdet og ut på hovedveien, men trolig noe mindre. Endret formål på eiendommen vil ikke medføre endring i forhold til støy eller støv. Endring fra dagens situasjon vurderes generelt som marginal.</i>
Risiko og sårbarhetsanalyse	<i>Tiltaket vil ikke medføre endring for verna vassdrag og partnerskapsområdet Figgjoelva. Det vurderes å ikke være fare for flom eller erosjon i planområdet. Risikoen for forurensing til bekk vil trolig reduseres med omregulering til bolig.</i>
Naturmangfold	<i>Tiltaket vil medføre en omregulering av allerede utbygde flater. Det forutsettes at bekkeløpet ikke vil bli berørt av eventuelle tiltak. Tiltaket vil ha intet omfang på biologisk mangfold og konsekvensen vurderes til ubetydelig.</i>
Friluftsliv og rekreasjon	<i>Tiltaket vil medføre en omregulering av allerede utbygde flater, og ingen endring av tilgjengelighet for allmennheten. Tiltaket vil ha intet omfang på friluftsliv og rekreasjon og konsekvensen vurderes til ubetydelig.</i>
Barn og unges oppvekstsvilkår	<i>Situasjonen for barn og unge ansees å være god i planområdet, og omregulering til bolig vil ikke medføre endring av denne situasjonen.</i>
Estetikk	<i>Det foreslåtte bygg vil, i kraft av sin planlegging og uttrykk, bidra positivt til planområdets ryddighet og klarhet, sett i forhold til eksisterende bygg.</i>
Universell utforming	<i>Teknisk forskrift vil ligge til grunn for videre utvikling av planområdet og vil ivaretas i detaljplanleggingen.</i>
Grad av utnyttelse og antall boenheter	<i>Planområdet er på ca. 8 daa, der det er ønskelig å legge til rette for 8-10 boliger. Utnyttelsesgraden ansees som god.</i>