

Fagnotat 2

Næringsområde Sviland

KUNNSKAPSGRUNNLAG OG VURDERINGER TIL BEARBEIDET
PLANFORSLAG HØSTEN 2022

30.09.22

Innhold

Innledning.....	3
Bearbeidet og anbefalt planforslag – oppsummert	4
Hovedgrep utviklingsretninger Sviland:	4
Forretning og boligområder:	6
Justert planavgrensning	6
Kulturminner	8
Klima og natur	9
Transport og mobilitet.....	9
Justering av bestemmelser.....	10
Justert forslag – endringer fra hovedhøring.....	11
Videre oppfølging	11
Nasjonale og regionale føringer	12
Nasjonal strategi 2022: Veikart for grønt industriløft.....	12
Regional plan for areal- og kraftkrevende virksomhet.....	13
Sandnes øst i høringsutkast mai 2022 – kort oppsummering.....	15
Utdyping av utvalgte plantema som grunnlag for revidert planforslag.....	16
Planavgrensning	16
Høringsutkast kommuneplanen (Mai 2022)	16
Politisk vedtak KS.....	17
Ny kunnskap	18
Topografiske hovedformer (landskapsformer)	18
Merknader til planavgrensning i høring (oppsummert).....	19
Kommunedirektørens vurdering	20
Lokalsenterutvikling, bomiljø og folkehelse	22
Høringsutkast kommuneplan	22
Merknader i høring til lokalsenterutvikling, bomiljø og folkehelse (oppsummert)	22
Kommunedirektørens vurdering	24
Landskap.....	26
Høringsutkast kommuneplan	26
Ny kunnskap	26
Landskapsvirkning	26
KU Landskapsbilde.....	27
Merknader til landskap i høring (oppsummert).....	28
Kommunedirektørens vurdering	29
Kulturminner	31

Høringsutkast kommuneplanen	31
Ny kunnskap	31
Arkeologisk kartlegging av kulturminner	31
Kunnskapsgrunnlag: Sviland – kulturmiljøer og kulturminner	32
Merknader i høring til kulturminnene (oppsummert)	32
Kommunedirektørens vurdering	33
Naturmangfold	33
Høringsutkast kommuneplan	33
Merknader i høring.....	34
Ny kunnskap	34
Vannmiljø:	34
Naturtyper	36
Truede og sårbare arter.....	37
Kommunedirektøren vurdering.....	37
Klimakonsekvenser.....	37
Karbonrike arealer.....	37
Hva betyr endret formål på Sviland for klima?	38
Transport og mobilitet	39
Høringsutkast kommuneplanforslag	39
Merknader i høring.....	39
Ny kunnskap	40
Ny E39 - 4 felts motorvei fra Stavanger til Kristiansand.....	40
Tverrforbindelsen Foss-Eikeland – E 39	41
Veiløsning Sviland-E39.....	41
Sviland lokalsenter	42
Kommunedirektørens vurdering.....	42
Bestemmelser til næringsparken	43
Kilder.....	44

Innledning

Et hovedgrep i pågående kommuneplanrevisjon er endring av formål fra bolig- og senterområder til næringsformål på Sviland (Sandnes øst, fase 2).



Figur 1 Bildet viser foreslått næringsområde på Sviland (Kilde: New Kaupang)

Høring av planforslaget er gjennomført, og kommunedirektøren har mottatt innspill og merknader fra lokalbefolkning, regionale myndigheter og ulike interesseorganisasjoner. Innspill og merknader er oppsummert og sammenstilt i eget notat (Vedlegg 1.)

På bakgrunn av tilbakemeldinger og økt kunnskap utdypet og nyanserer kommunedirektøren planforslaget. Dette notatet gir et oppdatert kunnskapsgrunnlag, vurderinger og anbefalinger for et bearbejdet forslag. Notatet vil innarbeides i oppdatert kommuneplanforslag og legges frem til tilleggshøring høsten 2022.

Notatet bygger på følgende rapporter/notater:

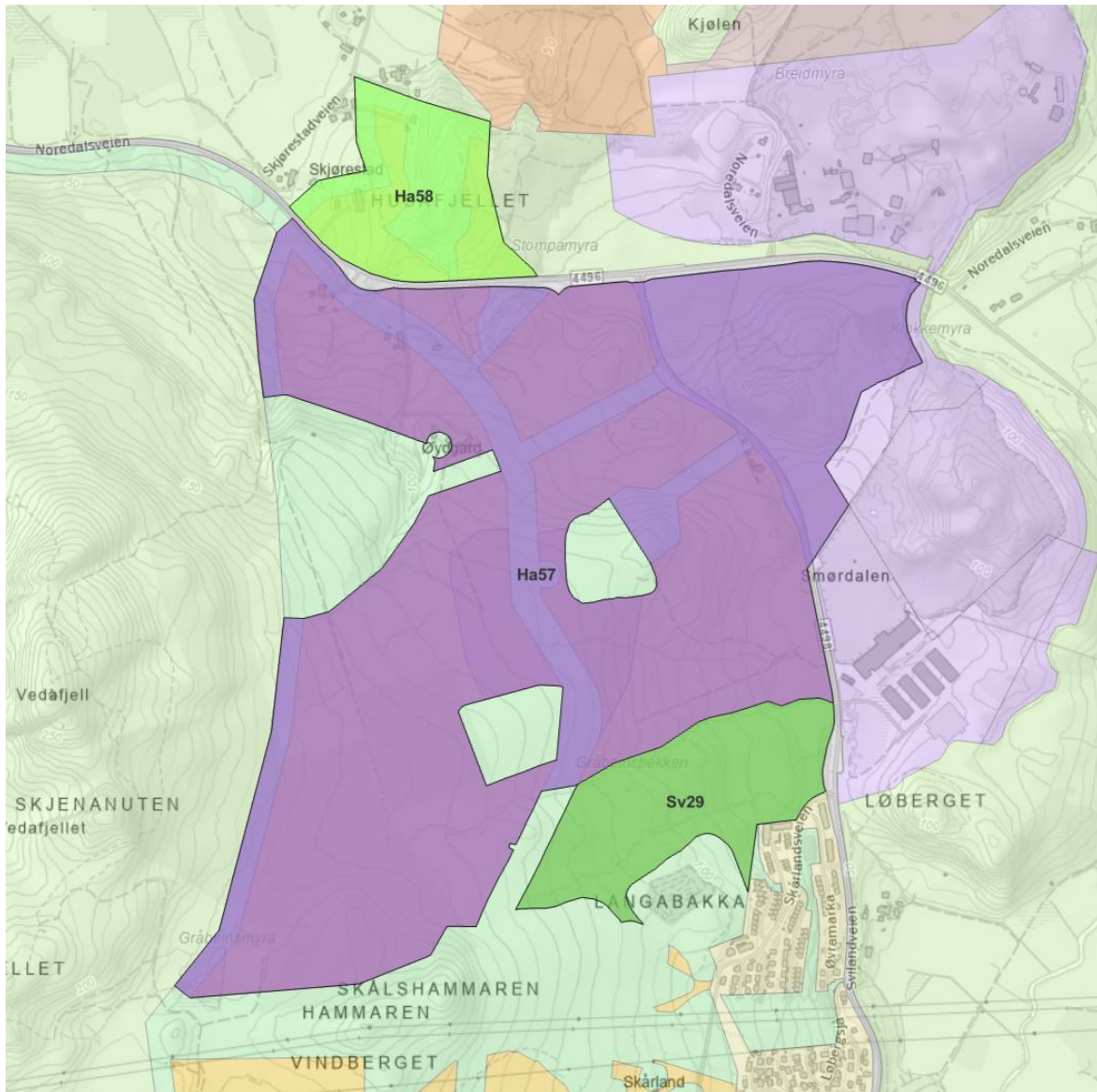
- [Veikart for grønt industriløft. Nærings- og fiskeridepartementet 2022.](#)
- [Regional plan for areal- og kraftkrevende virksomhet](#)
- Fagnotat: [Landskapsvurdering næringsområde Sviland](#)
- Fagnotat: [Transport og mobilitet](#)
- [Arkeologisk rapport næringsområde Sviland.](#)
- [Kulturminner. Kunnskapsgrunnlag for Sviland bydel i februar 2022.](#)
- Detaljreguleringsplan for E 39 Hove-Osli

Rapportene er lagt til grunn i dette fagnotatet og vil sammen med [delutredning Sandnes øst](#) bidra til et helhetlig kunnskapsgrunnlag for bearbejdet planforslag til nytt næringsområde på Sviland.

Bearbeidet og anbefalt planforslag – oppsummert

I det følgende presenteres bearbeidet kommuneplanforslag for næringsområde på Sviland.

Kommunedirektøren opprettholder anbefaling om en næringspark på Sviland. På bakgrunn av innspill i høring og oppdatert kunnskapsgrunnlag er det gjort justeringer i forslaget. Forslaget er bearbeidet ut fra helhetlig drøfting hvor flere hensyn er vektlagt.

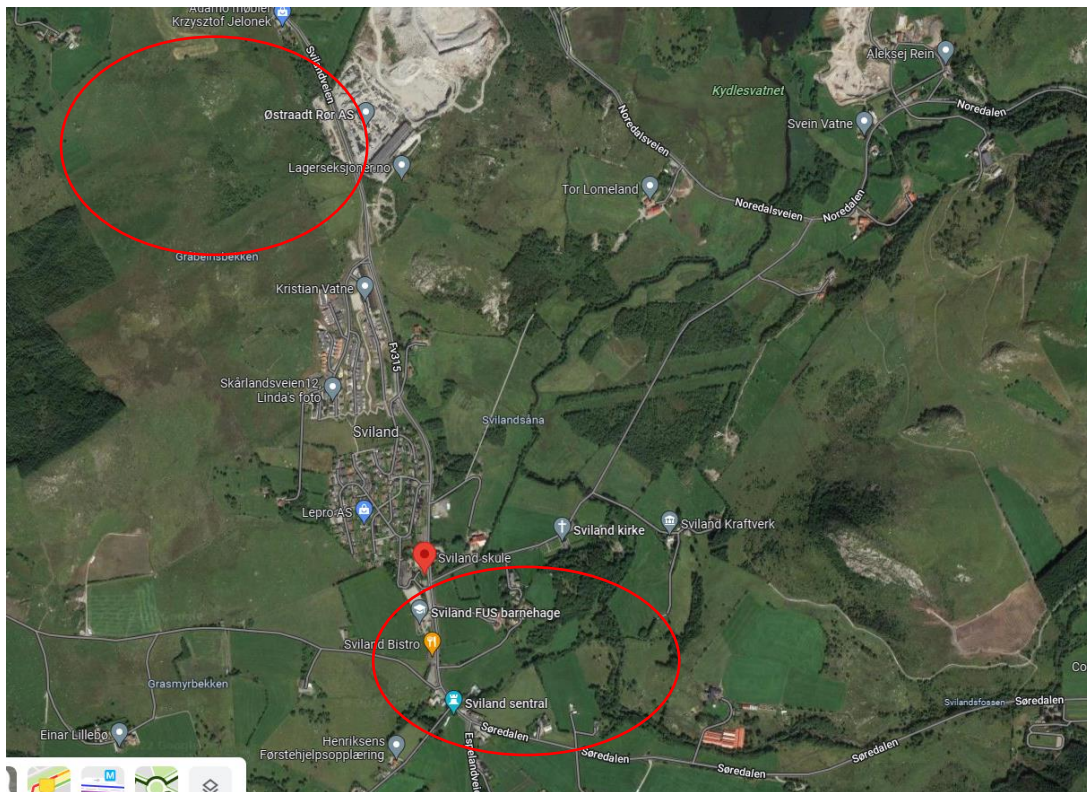


Figur 2 Anbefalt ny avgrensning av planområdet¹

Hovedgrep utviklingsretninger Sviland:

- Retning Noredalen: utvikles med hovedvekt på næring
- Retning Sjøredalen: utvikles med hovedvekt på bolig- og senterområde, naturkvaliteter og friluftsliv
- Avklare grenser mellom byggeområder for bolig og næring, og landbruksområder

¹ Grønne områder i og sør for næringsområdet er eksisterende grøntstruktur.



Figur 3 Hovedgrep utviklingsretninger. Næring orienteres mot Noredalen. Lokalsenter og boligområder orienteres mot Sørredalen. Landbruksområdene avgrensnes med langsiktig grense. Utredninger og endelige anbefalinger frem mot neste kommuneplanrevisjon.

Begrunnelse

De eksisterende næringsområdene ligger nord i området og henvender seg til Noredalen. Disse næringsområdene (Velde pukk og Østraadt rør) vil sammen med den nye næringsarealene utgjøre en sammenhengende næringspark på nærmere 2000 daa. Nytt næringsareal som foreslås i denne kommuneplanen er på totalt 1215 daa. Det vurderes som hensiktsmessig, for å kunne utvikle en næringspark som er sammensatt av sirkulære næringer, at området fremstår som samlet. Med noe ulik tidshorison vil de eksisterende næringsområdene kunne videreutvikles og gjenbrukes til nye næringer.

Landskapsvurderingene viser at terrenget faller fra Vedafjellet og Skjenanuten mot nord og øst, og danner etter hvert en slakere form ned mot veiene. Her ligger det til rette for næringsområde.

Torsteinsfjellet og høydedrag i «trekanten» fungerer i dag som visuell skjerm mellom pukkverket i nord og boligbebyggelsen på Sviland.

Boligbebyggelsen ligger terrassert langs dalryggen i vest og er plassert slik at den hovedsakelig har retning og utsikt mot dalbunnen og landskapet sør for Løberget med fjell, jordbruk, skogsklynger. Det anbefales at en viderefører utvikling av bolig- og lokalsenter som henvender seg mot Sørredalen.

Langsiktige landbruksområder, med avgrensning mot utbyggingsområdene, vil vurderes som en del av Sandnes øst fase 3 (Lokalsenterutredning).

Forretning og boligområder:

Nye boligområder og forretning vurderes som en del av lokalsenterutvikling på Sviland/revidering av Sandnes øst fase 3. Kommunedirektøren anerkjenner i revidert forslag et behov for en moderat boligutvikling på kort sikt. Plassering av butikk anbefales å avvete lokalsenterutredningen. Butikk er naturlig å planlegge som del av senterutviklingen.

Anbefaling: Bestemmelsen til Sv20 videreføres med en justering om at butikk avklares i lokalsenterutredningen.

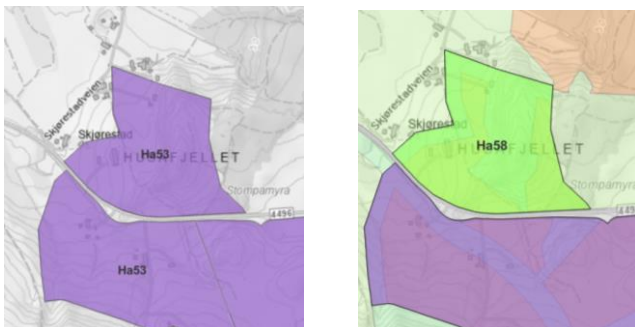
Behov for lokalsenterutredning

Bygda Sviland har utviklet seg gjennom flere generasjoner og fikk bl.a. egen kraftstasjon i 1909. I 2021 ble ny skole tatt i bruk og nye innbyggere i nytt boligfelt fra 2015 er kommet. Bygda er et levende lokalsamfunn, og med endringene som foreslås i kommuneplanen er det nødvendig å utarbeide utviklings- strategier og retninger for lokalsamfunnet. Nye næringer kan også gi nye muligheter for Sviland, og det er viktig å bygge opp under kvalitetene som friluftsliv og naturopplevelser gir. Det vil være vesentlig med samskaping og involvering av lokalbefolkningen i de videre prosessene.

Justert planavgrensning

Ha 58, nord for Noredalsveien

Ha 58 Nord – område nord for Noredalsveien **tas ut**



Figur 4 Område Ha 53/58 nord for Noredalsveien²

Begrunnelse

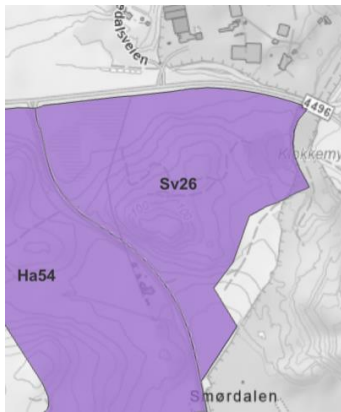
Tilbakemelding i høring gjør at området forslås tatt ut. Området utgjør totalt 120 da, hvorav 72 er jordbruksareal. I tilbakemelding fra overordnet myndighet er det pekt på natur- landskap og landbruksverdiene i området. Grunneier ønsker å fortsette landbruksdriften.

Ved å bevare dagens landskapsform nord for Noredalsveien reduseres landskapsvirkning i forslaget. Mot nord er det Husafjellet og Kjølén som utgjør daltoppen og avgrensningen av landskapsrommet. Høyden i Ha58 deler opp og avgrensner ulike større landskapsrom. Fjernvirkningen ved eventuell utbygging vil påvirke flere svært viktige friluftsområder som Grunningen-Svartemyr-Hagafjellet og Vedafjell-Kleivane.

² Tidligere feltnavn Ha53, da det lå inne som næringsformål.

Sv26

Sv 26 – området «trekanten» videreføres



Figur 5 Område Sv26 Trekanten. Videreføres som del av Ha57.

Begrunnelse

«Trekanten» oppfattes som en sårbar del av området som nå foreslås til næring. Arealet var ikke satt av til utbyggingsformål i kommuneplan 2019- 2035, men ble anbefalt som en del av nytt høringsforslag. En viktig begrunnelse var å høre et sammenhengende stort areal som møter forutsetningen til fremtidens areal- og kraftkrevende virksomheter. I høring av planen fikk omdisponeringen innsigelse fra Statsforvalter. Overordnet myndighet pekte på naturverdier, klima og landbrukshensyn i sin innsigelse til omdisponeringen.

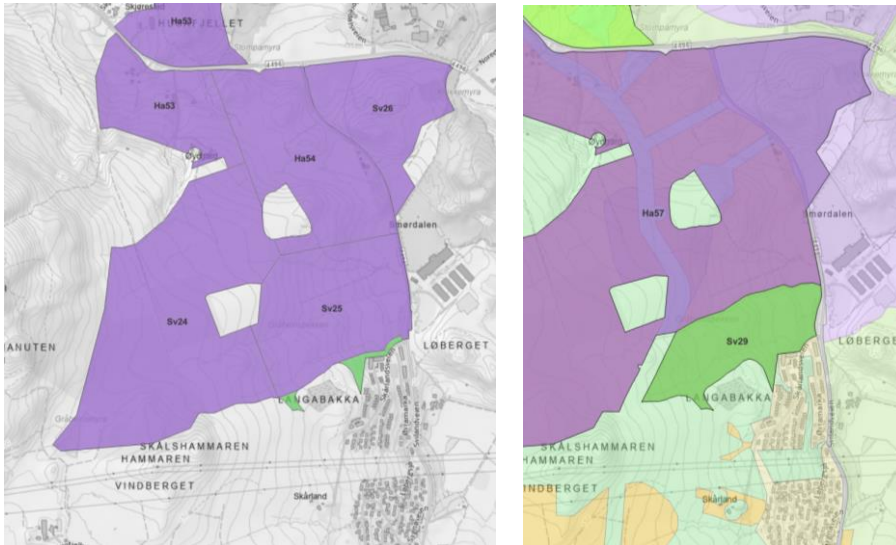
Sv26 utgjør en del av den viktige fjellryggen langs Torsteinsfjellet og ligger tett på Ims-Lutsi, et område som er definert som veldig vakre landskap. Området har en viktig skjermende funksjon både for nær- og fjernvirkning. Ut fra landskapshensyn bør man i det lengste unngå store terrenginngrep i dette området. I arealet inngår en knaus som skjerner boligbebyggelsen fra næringsområdet til Velde pukk.

Statsforvalter peker på at området inneholder en myr som vil utgjøre et negativt Co2-regnskap dersom den skulle gå tapt. Området består også av 80 daa jordbruksareal.

Kommunedirektøren anerkjenner at omdisponering av arealet er konfliktfylt. Når området likevel anbefales videreført er det med en erkjennelse av at en fremtidig næringspark med internasjonale konkurransefortrinn må kunne vise til større sammenhengende areal. Plassering mellom eksisterende og nye næringsarealer er avgjørende. Området kan bidra til å optimalisere helhetlige løsninger og skape en bedre sammenheng med eksisterende næringsområde. I den grad det er mulig å ivareta noe av det skjermende landskapselementet i området, bør det vektlegges ved fremtidig utvikling av området.

Buffersone mellom boligbebyggelse og næringsområde

Det legges inn en buffersone mellom boligbebyggelsen på Sviland og nytt næringsområde.



Figur 6 Revidert forslag t.h. Sv29 Buffersone mellom næringsområde og boligområde

Begrunnelse

Det er avgjørende for utvikling av gode nærmiljøkvaliteter på Sviland at det etableres en god buffer mellom bebyggelsen og fremtidig næringsvirksomhet. Den sørlige delen av næringsområdet utgjør et høydedrag og dermed en viktig grønn buffersone. Avgrensning av buffersonene er gjort med hensyn til tilstrekkelig avstand og naturlige avgrensinger. Viktig tursti mot Vedafjell går gjennom området. Ved etablering av næringsvirksomheter vest for Sv29 bør ny trase mot Vedafjell etableres.

Buffersone var viktig innspill fra lokalbefolkningen og i politisk behandling er det også gitt noen føringer om dette. Politisk forslag om boliger i buffersonen frarådes, da det vil forsterke konflikten mellom boligområdet og næringsvirksomheten. Buffersonen svarer også på overordnede myndigheter sin tilbakemelding om en avgrensning som i større grad ivaretar natur- og landskapshensyn. Arealet som foreslås som grøntstruktur inneholder viktig bekkeløp, kystlynghei og jordbruksareal.

Buffersonen legges ut som grøntstruktur.

Totalt 145 daa, hvorav 58 daa jordbruksareal.

Justert planavgrensning- oppsummert

- Ha53 nord for Noredalsveien går ut
- En større buffersone (Sv29) legges inn i sørlige del av næringsområdet, inn mot bebyggelsen.

Kulturminner

Kjent kunnskap tilsier at det er tunge kulturminneinteresser i området. Disse interessene var i sin tid med å utforme utbyggingsområdet som var satt av i opprinnelige Sandnes øst planer (KP 2019-2035). Registrerte kulturminner ble skjermet gjennom større grøntstrukturuområder.

I forbindelse med pågående detaljregulering av deler av området, er det gjort utgravinger og kartlegginger. Disse indikerer at det kan være større sammenhengende kulturminner sentralt i området som nå foreslås som fremtidig næringspark. Kulturminnemyndighetene har fremmet innsigelse til planforslaget, med anbefaling om å legge hensynssone 570 over hele næringsområdet. De peker blant annet på at det vil være mer krevende å tilpasse bevaring av kulturminner til et næringsområde, enn til boligområder slik opprinnelige plan for Sandnes øst la opp til.

Vurdering

Kommunedirektøren viser til at kulturminner er et av flere viktige verdier som er registrert i dette området. I tilbakemeldingene fra overordnede myndigheter er det pekt på viktige natur-, landskaps-, landsbruks-, miljø- og kulturminneverdier, samt hensyn til bomiljø. Kommunedirektøren savner en mer helhetlig tilnærming hvor de ulike hensyn og verdier vektet mot hverandre, og opp mot sentrale nærings- og miljøhensyn som ligger til grunn for forslaget om etablering av næringspark her. Næringsområdet er tenkt å bidra med areal som tar regionen inn i et grønt skifte. Hvordan vektet det opp mot kulturminnehensyn og andre hensyn? Ensidig vektlegging av kulturminnene *kan* bety en oppsplitting av området som gjør at intensjonen om en sammenhengende næringspark ikke lenger lar seg realisere. I justert forslag er det ikke lagt inn hensynssone 570 og kommunedirektøren forutsetter da at innsigelsen opprettholdes.

Det vil trolig være områder hvor kulturminner kan spille på lag med næringsområdet, som grønne lunger og på den måten bryte opp en ensidig bygningsstruktur. Men signalene så langt i planprosessen tyder på at kulturminneinteressene har potensial for å stoppe hele utviklingen av området. Det vil være uheldig. Området er også av fylket pekt på som aktuelt i planarbeid for areal- og kraftkrevende virksomheter. Sviland har potensial til å romme areal med internasjonale konkurransefortrinn.

Kommunedirektøren imøteser en drøfting av samfunnsnyttene og helhetlige løsninger med regionale og statlige myndigheter, herunder Riksantikvaren.

Klima og natur

Utbygging av området til næringsvirksomhet som bygger opp om grønn industri, sirkulære næringsvirksomheter og energieffektivisering er et klimatiltak i seg selv. Naturverdiene er høy i sonen som vil utgjøre en buffersone mellom næring og boligområde. Dette vil imøtekomme lokalbefolkningen som peker på naturverdiene som attraktive kvaliteter i bydelen Sviland. Der naturverdier går tapt av hensyn til fremtidig næringspark vurderes samfunnsnyttene å oppveie ulempen.

Transport og mobilitet

I [fagnotatet Transport og mobilitet](#) er det gjort beregninger av trafikkøkningen på vegnettet basert på ulike scenarier. Det pekes konkret på utbedring av kryssløsninger, noe som er lagt inn i bestemmelser om plankrav til området. For syklistene er det sammenhengende sykkelvei fra Sviland til Sandnes sentrum. Eventuell endret linjeføring for sykkelveier må ikke gi redusert fremkommelighet.

Flere av høringsinstansene peker på at trafikale utfordringer og løsninger må utredes nærmere. Det stilles krav om dette i bestemmelser til området. Hovedadkomst til området skal være fra Noredalsveien, og det legges ikke opp til at trafikken skal gå gjennom Sviland sentrum. Vedtatt reguleringsplan for E 39 Hove- Osli har ikke regulert påkjøringsrampe og kryss fra Espelandveien til E 39. Dette bidrar til å forsterke avvisningseffekten på gjennomkjøring av lokalsenteret Sviland og Espelandveien.

Overordnet trafikkanalyse peker på at strekningen Vatnekrossen- Hove på sikt bør vurderes utvidet til fire felt. Det kan bli behov for økt veikapasitet ut mot Sviland i neste utbyggingsfase. I videre planarbeid må trafikkanalyser gjennomføres og kollektivtilbud og mobilitetsløsninger vurderes. Planleggingsmidler fra Bymiljøpakken øremerket Sandnes øst kan være aktuelle å bruke til dette.

Justering av bestemmelser

Kommunedirektøren fremmer justerte bestemmelser til næringsområdet. Bestemmelsene svarer ut merknader og innsigelser, og presiserer planforslaget. Endringer fremgår også av endringsliste til revidert planforslag.

§ 2.2. Næringsformål

g) Ha57

Området skal benyttes til etablering av areal- og kraftkrevende næring, inkludert støttefunksjoner og næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg av restvarmen fra kraftkrevende virksomheter.

Næringsparken skal spisses inn mot nasjonal strategi for grønne industriområder og skal tilfredsstillere kravene i regional plan for areal- og kraftkrevende næringsparker med internasjonale fortrinn.

Plankrav

Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i områdeplan. Områdeplanen kan omfatte hele eller deler av området Sv57, så lenge følgende punkter er avklart:

- Adkomst og hovedløsning for kollektiv og gang- og sykkel til alle områder innenfor Ha57.
- Skjerming mot boligområdene på Sviland.
- Overordna landskapstilpasning og grøntstruktur.
- Hensiktsmessig inndeling i områder og eventuelt utbyggingsrekkefølge.
- Overordna forhold til teknisk infrastruktur, som følge av kraftbehov og overskuddsvarme.
- Overordna rekkefølgekrav for hele Ha57 knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.

Adkomst og trafikk

Hovedadkomst til området skal være fra Noredalsvegen.

Det skal sikres trygge og effektive løsninger for gange og sykkel og for bruk av kollektivtransport. Det må sikres løsninger som bygger opp om nullvekstmålet.

Eksisterende gang- og sykkelvei langs Noredalsvegen og Svilandsveien opprettholdes. Traseen kan endres dersom det opprettholdes tilsvarende effektivitet som i dag.

Utforming og kvalitet

Ved planlegging og utføring skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en i størst mulig grad unngår planering og skjæringer/fyllinger. I skrått terreng skal bygning, der det er hensiktsmessig, ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpassing. Bygninger bør legges inntil terreng der det ikke kan unngås skjæringer.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelse skal ligge innenfor intervallet 50-100 % BRA.

Støy

Støynivå fra nye virksomheter i planområdet skal samlet tilfredsstillende grenseverdier gitt i T-1442-2021 skjerpet med 3 dB, dvs Lden=52 dB ved mest støyutsatte bygning med støyfølsomt bruksformål herunder boliger. Samlet støybelastning beregnes etter metode angitt i T- 1442-2021.

Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for å beskytte omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, risting og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige miljø- og vernetiltak skal etableres før bygge- og anleggsarbeid kan settes i gang

Parkering

Bilparkering skal planlegges samlet og etablert i felles anlegg. Felles parkeringsanlegg samles ved adkomstområde og vurderes felles for flere virksomheter. Parkeringsnorm: 1 p-plass pr 100 m² BRA.

Særskilte rekkefølgekrav

Før samlet energiforbruk overstiger 80 MW skal det foreligge en plan eller konsesjon for bruk av overskuddsvarme.

Justert forslag – endringer fra hovedhøring

Antall daa tilbakeført til LNF: 120

Antall daa tilbakeført til grøntstruktur (buffersone): 145

Næringsareal totalt i justert forslag: 1215

Tilgrensende næringsareal: Østraadt rør 365 daa, Velde 340 daa

Videre oppfølging

Følgende punkt vurderes i handlingsprogram

- Utrede lokalsenterutvikling Sviland/fase 3 Sandnes øst
- Igangsette områdeplan for ny næringspark
- Etablere prosjektorganisasjon for realisering av ny næringspark

Nasjonale og regionale føringer

Nasjonal strategi 2022: Veikart for grønt industriløft

Regjeringen Støre har tatt initiativ til et grønt industriløft. Målet er å gjøre Norge til en grønn industri- og energigigant basert på naturressurser, kunnskapsmiljøer, industrielle kompetanse og historiske fortrinn. Dette vil bidra til å sette fart på omstillingen, skape jobber over hele landet, styrke investeringene på fastlandet, øke eksporten og kutte klimagassutslippene. I veikart for grønt industriløft som ble lagt fram i juni 2022, pekes det på at vi står overfor en global klima- og naturkrise, hvor Norge må ta sin del av ansvaret for å kutte utslipp og bidra til en bærekraftig utvikling.

Oppnåelsen av klimamålene vil kreve gjennomgripende omstilling i norsk næringsliv, og vi har dårlig tid. Det er først og fremst bedriftenes eget ansvar å utnytte markedsmulighetene i det grønne skiftet, men Regjeringen kan legge til rette for å utløse private initiativer gjennom gode rammebetingelser og en aktiv nærings- og industripolitikk.

Grønne industriinvesteringer forutsetter tilgang til egnede arealer og infrastruktur, råvarer, og ikke minst kapital og arbeidskraft.

Klimaendring og tap av natur er noen av vår tids største globale utfordringer, og blant de viktigste begrunnelsene for et grønt industriløft

Samtidig som det trengs areal for å dekke etterspørselen etter fornybar kraft og nye industriområder, er endret arealbruk den faktoren med størst negativ påvirkning på natur i Norge i dag. Klima og natur må ses i sammenheng, slik at viktig natur og økosystemer ikke går tapt for å nå klimamål. Hensynet til jordvern må også ivaretas. Opprettholdelse av natur er også et viktig klimatiltak som gjør oss mer robuste mot klimaendringer. Beslutninger om endret arealbruk må ta hensyn til slike konsekvenser for miljø og lokalsamfunn, og basere seg på helhetlige avveininger som sikrer at det grønne industriløftet gjennomføres på en bærekraftig måte.

Det er viktig for den enkelte kommune og region å få avsatt nok attraktive og bærekraftige næringsarealer til at man tiltrekker seg nye grønne industrietableringer. Samtidig må man unngå tap av viktige arealer for matproduksjon, naturmangfold, økte klimagassutslipp fra avskoging og andre samfunnstjenlige formål. Arealbruken bør derfor vurderes i de overordnede planene til fylkeskommunene og kommunene, ut fra et helhetlig kunnskapsgrunnlag

(Kilde: Nærings- og fiskeridepartementet 2022: Veikart for grønt industriløft)

Regional plan for areal- og kraftkrevende virksomhet

Rogaland fylkeskommune startet opp arbeid med regional plan for areal- og kraftkrevende virksomhet høsten 2021 med sikte på endelig vedtak innen sommeren 2023. Planarbeidet er organisert med samarbeid med kommunene, og i dialog med kraftselskaper og næringslivet.

I juli 2022 er det utarbeidet et omfattende kunnskapsgrunnlag, pekt på mål og strategier for veien videre.

I kunnskapsgrunnlaget datert 5.7.22 er det kartlagt og kategorisert arealer for areal og kraftkrevende virksomhet. Det er pekt på 2 eksisterende og 4 nye områder som kan utvikles til næringsparker med internasjonale konkurransefortrinn.

Kriteriesettet som er brukt for å vurdere status for disse områdene er

- Store næringsparker > 1000 daa som kan romme aktører knyttet til flere næringskjeder
- Strategisk lokalisert ved energiknutepunktene
- Mer enn 100 MW skal være tilgjengelig

Eksisterende næringsparker :

- Hydro Karmøy
- Forus Næringspark

Nye, ubygde aktuelle områder i Rogaland

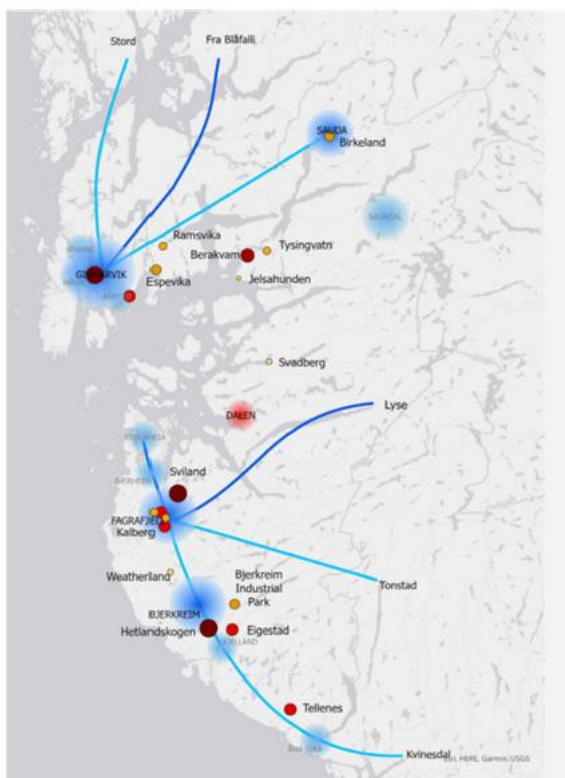
- Haugaland Næringspark (Gismarvik)
- **Sviland**
- Time Energipark (Kalberg)
- Hetlandskogen (Bjerkreim)

Veien videre for de 4 ubebygde områdene

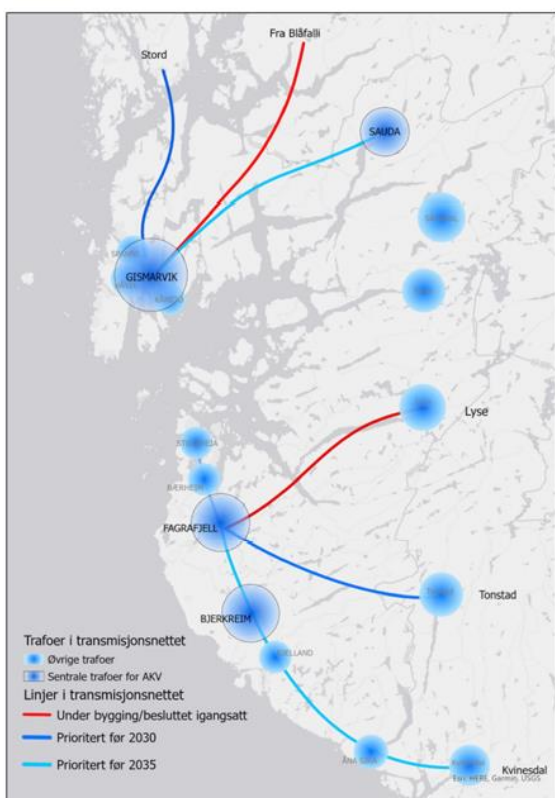
Peke på områder som skal prioriteres for byggemodning i form av

- Krafttilgang
- Samferdselstiltak
- Byggeklare tomter

Det understrekes at disse næringsparkene skal spisses inn mot nasjonal strategi for klargjøring av grønne industriområder og industriparker med internasjonale konkurransefortrinn (jmf. Veikart for grønt industriløft, regjeringen).



Figur 7 Illustrasjonen viser aktuelle lokasjoner med tilhørende trafoer og kraftlinjer



Figur 8 Illustrasjonen viser trafoer og ulike faser for utbygging av kraftnettet

Regionalplan for areal- og kraftkrevende virksomhet

I kunnskapsgrunnlaget pekes det på:

- behov for forsterking av kraftnettet i regionen,
- riktig lokalisering og høyere tempo i utvikling av prioriterte arealer
- sterkere samarbeidsfora mellom aktørene innenfor kraftutbygging, arealutvikling, finans og næringsliv.

En oppgave i veien videre er å bidra til sirkulære løsninger innenfor areal- og kraftkrevende næringsområder.

På nasjonalt nivå er det - som ledd i den internasjonale konkurransen – krav om at nye næringsparker etableres med sirkulære løsninger. Kraftkrevende virksomheter pålegges utredning av sirkulære løsninger iht til EU-direktiv. (Lovendring på veg i Energiloven).

Kommentar:

Sviland er i den regionale planen pekt på som et område som kan utvikles til en næringspark med internasjonale konkurransefortrinn.

Sandnes øst i høringsutkast mai 2022 – kort oppsummering

Kommunedirektøren la fram delutredning Sandnes øst som kunnskapsgrunnlag for høringsutkast til kommuneplan 2023-2038 ved første gangs behandling i april 2022. Her er følgende tema utredet på overordnet nivå:

- Kraftforsyning
- Transport og mobilitet
- Overskuddsvarme og kjøling
- Boligområde og nærmiljø på Sviland
- Konsekvenser for boligreserve og utviklingsretning

Kommunedirektøren viste til konsekvensvurdering som er gjennomført av Asplan Viak, med tilhørende fagnotat, og mener at denne støtter opp om omdisponering av Sviland nord fra byutviklingsområde til næringsområde. Næringsområdet treffer på prinsippene som ble lagt til grunn:

- Næringsområdet skal ha potensiale for å inngå i en større regional struktur
- Næringsområde skal ha nærhet til storbykvaliteter, boligområder og utdanningsinstitusjoner
- Næringsområdet skal ivareta samordning av areal, transport og kraftforsyning
- Næringsområde skal ha potensiale for synergier mellom virksomheter bl.a. for utnyttning av spillvarme (overskuddsvarme)

Kommunedirektøren vurderte at arealene på Sviland (Sandnes øst, fase 2) gir rom for etablering av en stor, sammenhengende, miljøvennlig og bærekraftig næringspark for areal- og kraftkrevende virksomheter i kategori 3.

Kommunedirektøren ser at en bærekraftig og miljøvennlig næringspark vil gi nye vekstmuligheter for Sandnes og regionen. Parken må bygges opp gradvis over flere år og en trinnvis utbygging kan gi økt kunnskapsnivå og nye muligheter som vi ikke kjenner enda. Sentralt står utvikling av sirkulær økonomi der attraktive arbeidsplasser vil kunne skapes. Sammensettingen av ulike virksomheter og samlokalisering i næringsparken vil være viktig for å bygge opp om effektiv utveksling av ressurser, energi og teknologi.

Organisering og framdrift, samarbeid med næringsliv, academia og offentlige instanser vil være sentralt for å ha en systematisk og planlagt oppbygging av næringsparken.

Kommunedirektøren anbefalte i høringsforslaget:

1. Å endre formål fra bolig- og senterområder på Sviland til næringsformål i avsatte arealer som inngår i Sandnes øst, fase 2. Arealene deles inn i fire delområder med sikte på trinnvis utbygging.
2. Næringsarealene skal være for kategori 3 areal- og kraftkrevende næringer som kan inngå i en miljøvennlig og sirkulær næringspark
3. Sviland lokalsenter utredes med sikte på ny utviklingsstrategi og senterfunksjon

I fagnotat 2 presenteres oppdatert kunnskap, innspill og merknader i høringen og forslag til bearbejdet planforslag for følgende tema:

- Lokalsenterutvikling, bomiljø og folkehelse
- planavgrensning
- landskapsvirkning
- kulturminner
- naturmangfold
- transport og mobilitet

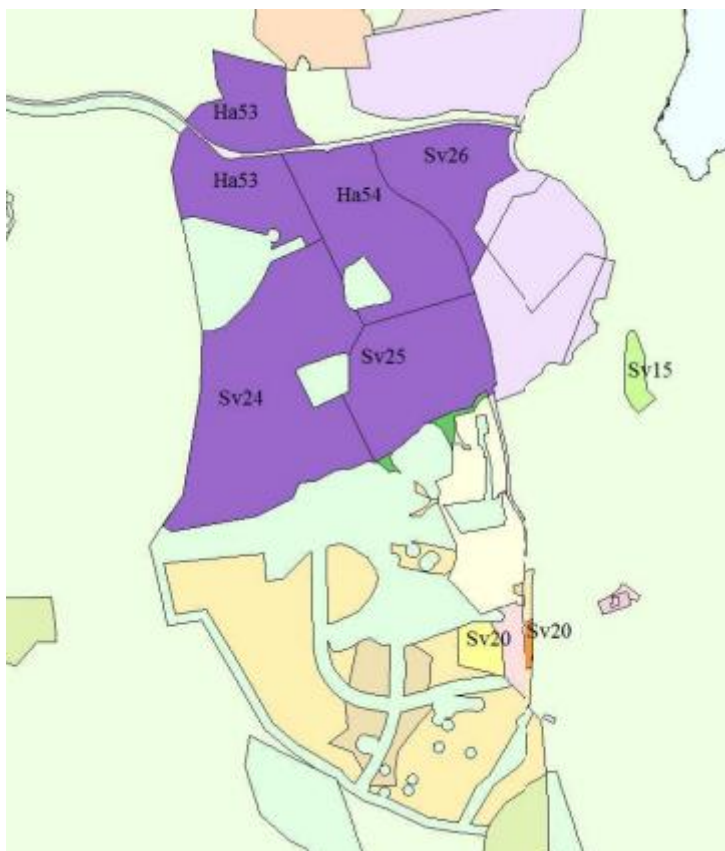
Utdyping av utvalgte plantema som grunnlag for revidert planforslag

Planavgrensning

Høringsutkast kommuneplanen (Mai 2022)

Høringsutkastet viser at området for Sandnes øst, fase 2 ble lagt inn som næring (Ha 53, Ha 54, Sv 24 og Sv25). I tillegg ble Sv 26 endret fra LNF og lagt inn som næring.

Området Sv 20 ble lagt inn som boligformål og forretning. Området SV 15 ble lagt inn for håndtering av overskuddsmasser, men er ikke direkte koblet til omdisponeringen av næringsareal. SV 15 vil derfor ikke bli omtalt videre i fagnotatet.



Figur 9 Høringsforslag til kommuneplan 2023-2038

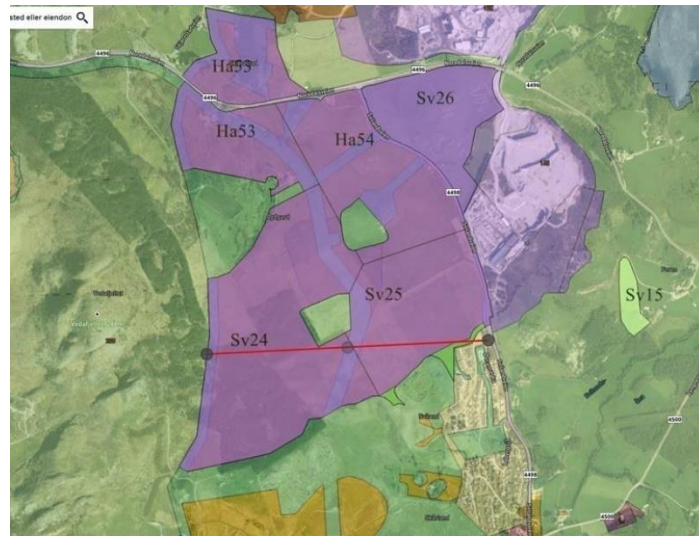
Det ble gitt egne bestemmelser til næringsområdet i kap 2.2. bokstav g (side 26) i bestemmelsesheftet ([Kommuneplan for Sandnes 2023-2038](#)).

For boligområdet SV 20 ble det vedtatt egen bestemmelse i punkt 2.3, bokstav j: Boligområde med butikk kan utvikles med oppstart i 2024.

Politisk vedtak KS

I kommunestyret 25.4.22 ble kommuneplanen lagt fram til førstegangs behandling og det ble vedtatt følgende:

Fra omtrent nordre del av nyere bebyggelse ved Noredalsveien trekkes en linje mot vest gjennom Sv 25 og Sv 24 som avgrenser næringsområde med et solid grøntbelte/ buffersone og boliger mot etablert bebyggelse i sør.



Figur 10 Illustrasjon til KS-vedtak første gangs behandling

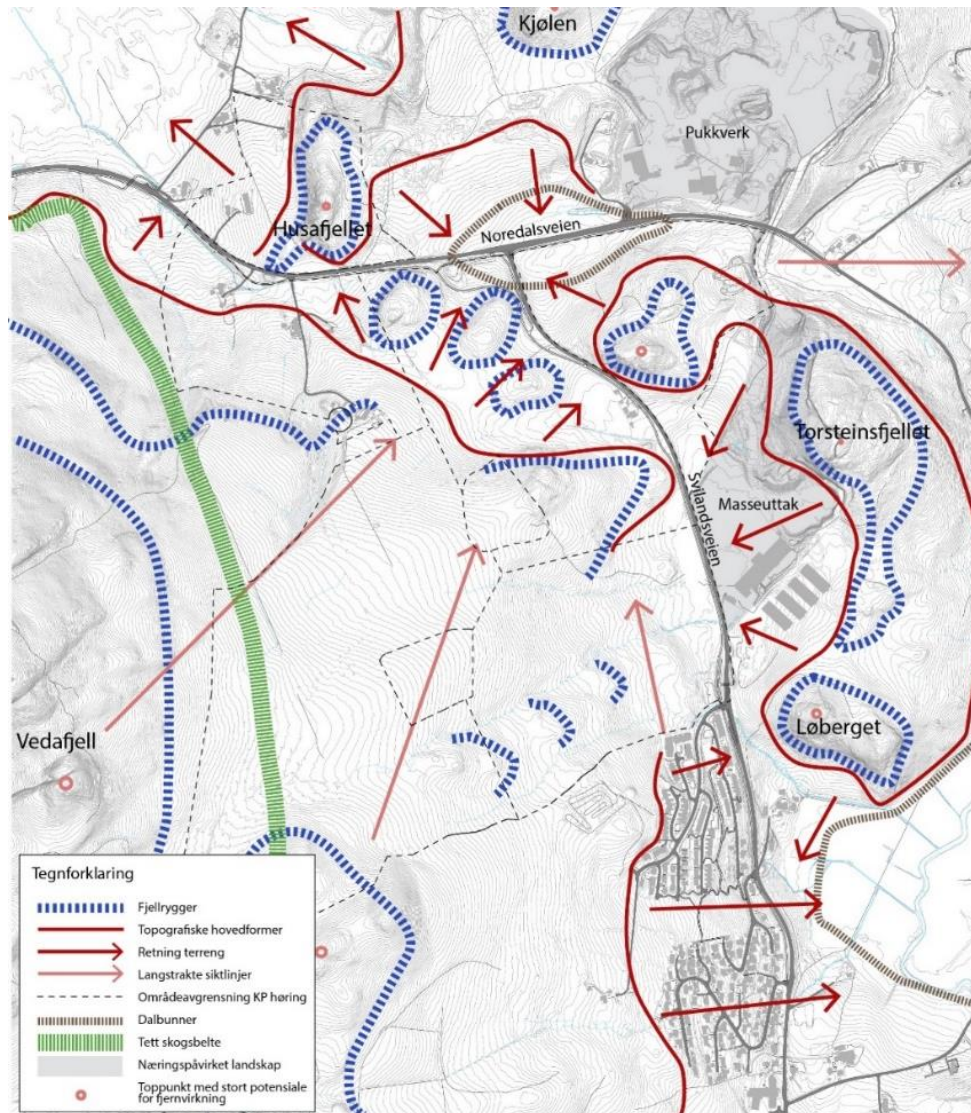
Man ønsket en vurdering av en hensiktsmessig buffersone og mulighet for bolig innenfor arealer sør for rød linje. Det vil bety at en reduserer næringsarealet til fordel for grønt og bolig.

Ny kunnskap

Topografiske hovedformer (landskapsformer)

Illustrasjonene av topografiske hovedformene (landskapet) danner et utgangspunkt for å revidere planavgrensingen.

Tekst og illustrasjoner hentet fra [fagnotat landskapsvirkning](#).



Figur 11: Illustrasjonen synliggjør de topografiske hovedformene i landskapet. Rød symboliserer linjene som skaper dalformen og retningen på terrengkurven. Blå indikerer terrenghøyder/overgang til bratt terreng, brun indikerer dalbunner, lys røde piler indikerer landstrakte siktlinjer. Lys røde punkter er utkikkspunkt. Grønn symboliserer tukt skogsbelte.

Merknader til planavgrensning i høring (oppsummert)

[Det er utarbeidet et eget notat om merknader og innspill i høringsperioden.](#)

Lokalbefolkningen

- Peker på behov for en stor buffersone mellom boligområde og næring, samt strenge krav for støy og støv og tiltak for å styre trafikken nordover
- Grunneier ønsker å opprettholde Ha53 Nord som LNF og ber om at dette tas ut av planen
- Grunneier på 35/1 som blir berørt av denne kommuneplanen ønsker endret avgrensning for planområdet



Rogaland fylkeskommune

Sandnes øst- fase 2 er gitt et eget avsnitt (s. 11) i høringsuttalelsen fra RFK. Her heter det:

«Det jobbes fra Rogaland fylkeskommune med å finne arealer til denne typen næringer, som krever stort areal og tilgang til mye strøm. Arealet synes i så måte å være egnet, men det er betydelig konflikter knyttet til kulturminner».

Videre peker de på at dimensjonering av fremtidige senterområder og boligvekst på Sviland må gjennomgås basert på endra forutsetninger.

Statsforvalteren

- Motsegn: Ikkje sett krav om felles områdeplana for alle områda. Dette vil ikkje vera til hinder for at enkelt område/delfelt blir meir detaljert avklara og raskere kan i gang enn andre.
- Motsegn: SV 26: Med bakgrunn i omsyn til naturverdiar, klima og landbruksomsyn.
- Motsegn Ha 53 nord: Med bakgrunn i jordvern, natur- og landskapsomsyn.
- Motsegn SV 24, SV 25, Ha 53 (sør) og Ha 54: Med bakgrunn i omsyn til naturverdiar, landbruk og jordvernomsyn, landskap og bumiljø fremmes motsegn mot desse områda slik dei er utforma. Me oppmodar kommunen om å gjere ei avgrensning som i langt større grad tek i vare natur- og landskapsomsyn mv.
- Fagleg råd: å ta ut områda på autsida av fv 4498, utvikling må konsentrerast på vestsida og ikkje på jordbruksområda på austsida. Butikk kan vurderes område som er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting på vestsida.
- Fagleg råd: Best § 1.17: utnytting i samsvar med RPJSR 100%

Asplan Viak As på vegne av Rogaland Industripark Sandnes (RIPS)

- RIPS ønsker at den delen av Ha53 som ligger på nordsiden av Noredalsveien, tas ut av næringsområdet
- Området er delt i delfelt, og rekkefølge på utbygging er fastsatt. Det er viktig å kunne bruke riktig tomt/område til det behovet utbygger har. Det ønskes derfor at bestemmelsen åpner for fleksibilitet i den oppsatte rekkefølgen.
- Det ønskes derfor en mindre forpliktende bestemmelse om kulturminner, slik at ikke utvikling av næringsområdet låses av de registrerte kulturminnene

Sandnes tomteselskap

Til punkt 1.17 Til punktet om Sviland Nord fase 2 – Sandnes øst Vi gjør oppmerksom på at det pågår detaljregulering av deler av dette området. Utnyttelse må av den grunn avklares i denne revisjonen av kommuneplan.

Kommunedirektørens vurdering

De topografiske hovedformene viser hvordan landskapet danner områder som er mer egnet for utbygging enn øvrige områder. Det vil være viktig å bygge opp under terrenget for å sikre at næringsområdet ikke blir for dominerende og for å sikre at utsikten fra boligområdet retter seg mot natur og grønne områder, framfor mot et grått og ensformig næringsområde. Landskapet vil også ha betydning for å skjerme bolig- og senterområde for støv og støy.

Landskapsformene utgjør et utgangspunkt for vurderinger og anbefalinger nedenfor.

Sv26

«Trekanten» oppfattes som en sårbar del av området som nå foreslås til næring. Arealet var ikke satt av til utbyggingsformål i kommuneplanen, men ble anbefalt som en del av høringsforslaget. En viktig begrunnelse var å høre et sammenhengende stort areal som møter forutsetningen til fremtidens areal- og kraftkrevende virksomheter. I høring av planen fikk omdisponeringen innsigelse fra Statsforvalter. Overordnet myndighet pekte på naturverdier, klima og landbrukshensyn i sin innsigelse til omdisponeringen.

Sv26 utgjør en del av den viktige fjellryggen langs Torsteinsfjellet og ligger tett på Ims-Lutsi, et område som er definert som veldig vakre landskap. Området har en viktig skjermende funksjon både for nær- og fjernvirkning. Ut fra landskapshensyn bør man i det lengste unngå store terrenginngrep i dette området. I arealet inngår en knaus som skjermer boligbebyggelsen fra næringsområdet til Velde pukk.

Statsforvalter peker på at området inneholder en myr, og består også av noe som vil utgjøre et negativt Co2-regnskap dersom den skulle gå tapt. Området består også av 80 daa jordbruksareal.

Kommunedirektøren anerkjenner at omdisponering av arealet er konfliktfylt. Når området likevel anbefales videreført er det med en erkjennelse av at en fremtidig næringspark med internasjonale konkurransefortrinn må kunne vise til større sammenhengende areal. Plassering mellom eksisterende og nye næringsarealer er avgjørende. Området kan bidra til å optimalisere helhetlige løsninger og skape en bedre sammenheng med eksisterende næringsområde. I den grad det er mulig å ivareta noe av det skjermende landskapselementet i området bør det vektlegges ved fremtidig utvikling av området.

Ha 53, nord for Noredalsveien

Tilbakemelding i høring gjør at området foreslås tatt ut (Merknad fra grunneier, innsigelse fra statsforvalteren og merknad fra Rogaland Industripark Sandnes). Området utgjør totalt 120 da, hvorav 72 er jordbruksareal. I tilbakemelding fra overordnet myndighet er det pekt på naturlandskap og landbruksverdiene i området. Grunneier ønsker å fortsette landbruksdriften.

Ved å bevare dagens landskapsform nord for Noredalsveien reduseres landskapsvirkning i forslaget. Mot nord er det Husafjellet og Kjølén som utgjør daltoppen og avgrensningen av landskapsrommet. Høyden i Ha58 deler opp og avgrenser ulike større landskapsrom. Fjernvirkningen ved eventuell utbygging vil påvirke flere svært viktige friluftsområder som Grunningen-Svartemyr-Hagafjellet og Vedafjell-Kleivane.

Området Ha 53 nord foreslås tatt ut, også som følge av

Buffersone mellom boligområde og næringsområde

Det er avgjørende for utvikling av gode nærmiljøkvaliteter på Sviland at det etableres en god buffer mellom bebyggelsen og fremtidig næringsvirksomhet. Den sørlige delen av næringsområdet utgjør et høydedrag og dermed en viktig grønn buffersone. Avgrensning av buffersonene er gjort med hensyn til tilstrekkelig avstand og naturlige avgrensninger. Viktig tursti mot Vedafjell går gjennom området. Ved etablering av næringsvirksomheter vest for Sv29 bør ny trase mot Vedafjell etableres.

Buffersone var viktig innspill fra lokalbefolkningen og i politisk behandling er det også gitt noen føringer om dette. Politisk forslag om boliger i buffersonen frarådes, da det vil forsterke konflikten mellom boligområdet og næringsvirksomheten. Buffersonen svarer også på overordnede myndigheter sin tilbakemelding om en avgrensning som i større grad ivaretar natur- og landskapshensyn. Arealet som foreslås som grøntstruktur inneholder viktig bekkeløp, kystlynghei og jordbruksareal.

Buffersonen legges ut som grøntstruktur.

Totalt 145 daa, hvorav 58 daa jordbruksareal.

Justert planavgrensning- oppsummert

- Ha53 nord for Noredalsveien går ut
- En større buffersone (Sv29) legges inn i sørlige del av næringsområdet, inn mot bebyggelsen.

Lokalsenterutvikling, bomiljø og folkehelse

Høringsutkast kommuneplan

I samfunnsdelens arealstrategi (s. 16) er følgende lagt fram:

«For lokalsenteret på Sviland vil det være viktig å utrede hvilke nye muligheter den grønne næringsparken gir. Ny utviklingsstrategi for lokalsenteret utarbeides, med sikte på å få et levende lokalsamfunn som dekker ulike funksjoner. Samtidig må det legges vekt på å skjerme lokalsenteret for støy, støv og landskapsinngrep.»

I det strategiske areaplankartet er Sviland vist som lokalsenter i byaksen.

Merknader i høring til lokalsenterutvikling, bomiljø og folkehelse (oppsummert)

[Det vises til eget notat om merknader og innspill i høringsperioden.](#)

Lokalbefolkningen har gitt merknader fra Områdeutvalg nord, innbyggere med 176 underskrifter, FAU Sviland skule, SU Sviland skule, Elevrådet Sviland skule, grunneiere). De peker på:

- Endring av formål fra lokalsenter/boligområde til næringsområde betyr at området endres fra å være en attraktiv bydel til et industriområde, noe som ikke er i tråd med kommuneplanens mål og strategier
- Sviland som bygd med et stort landbruksomland er ikke vurdert i fht alternativ utvikling eller tilbakeføring til LNF og heller ikke i et generasjonsperspektiv for fremtidige bønder
- Sviland belastes med en forholdsvis stor andel næring i kategori 3 og tar dermed et for stort regionalt ansvar
- Sviland valgt som bosted pga nærhet til natur og friluftsliv, samtidig som kort vei til sentrum. Bekymring for støy, støv, visuell forringelse, reduserte muligheter for friluftsliv og generelt redusert attraktivitet som nærmiljø
- Omfattende tungtrafikk i området allerede og fremtidige, nye trafikale utfordringer – særlig i fht skulevegen
- Peker på behov for en stor buffersone mellom boligområde og næring, samt strenge krav for støy og støv og tiltak for å styre trafikken nordover
- Nedre del av SV25 langs veien bes lagt tilbake til bolig, da Sviland trenger boliger

Rogaland fylkeskommune

- En næringspark må akkompagneres av grundige trafikkanalyser som sier noe om behovet for tiltak
- Faglig råd: SV20: Støtter at Sviland lokalsenter må få en helhetlig vurdering, og at etablering av butikk vil forskuttere en slik utredning
- Fremmer innsigelse: Bestemmelse 1.2: rekkefølge i utbygging Sandnes øst. Peker på at fase 3 i Sandnes øst rykker frem i køen for utbyggingsrekkefølge, og stiller spørsmål om planen legger til rette for en tidligere innfasing av stor utbygging på Sviland når fase 1 b og 2 er tatt ut av bestemmelsen.
- Faglig råd: Snarlig gjennomgang av videre utvikling for Sviland/Sandnes øst fase 3 basert på endrede forutsetninger.
- Fremmer administrativ innsigelse: Ha53, Ha54, SV24 og Sv25: arealbruk i strid med automatisk freda kulturminner. Innsigelsen kan frafalles dersom et større areal omfattes av hensynssone H570.

Statsforvalteren

At områda i fleire generasjonar med kommuneplanar og revisjonar av RPJSR har vore avsett til framtidig utbygging for ein ny bydel som skulle avlasta matjorda på flat-Jæren, med høgverdig kollektivtransport og høg utnytting, er ikkje det sama som utvikling til næringsområde for areal- og kraftkrevjande industri. Viser til den pågående regionale planen AKV og peikar på at det er kartlagt store arealreserver tilgjengeleg for slik næring i Rogaland. Stiller spørsmål ved kor store areal for slike verksemder det skal vera på Nord-Jæren, både i fht behovet og i fht kraftforsyninga. Bør og vurderer tilbakeføring til LNF-område.

- Motsegn: ROS: Kommentarer at risiko er identifisert og kommentert, men vidare analyse er utsett til regulering. Analyse av risiko og sårbarhet skal både vera knytt til areala slik dei ligg, og etter at dei er bygde ut. (naturfare, avrenning etc). Det må på bakgrunn av analysen vurderast om området kan byggjast ut, og kva tiltak som er aktuelle. Hensynsoner og føresegner må utarbeidast. Dette gjeld alle næringsområde i Sandnes aust.
- Motsegn SV20: Konflikt med krav om heilskapleg utvikling av Sandnes aust fase 3, trafikktryggleik og jordvern.
- Motsegn: SV 26: Med bakgrunn i omsyn til naturverdiar, klima og landbruksomsyn.
- Motsegn Ha 53 nord: Med bakgrunn i jordvern, natur- og landskapsomsyn.
- Fagleg råd: Best § 1.17: utnytting i samsvar med RPJSR 100%

Sandnes tomteselskap

- Bestemmelser: Delområdene

Vi anbefaler at «tillates bare virksomheter» byttes ut med «i hovedsak virksomheter».

Innspillet handler om å åpne for virksomheter ut over virksomheter som har særskilt behov for å være lokalisert nær kraftforsyning.

Asplan Viak As på vegne av Rogaland Industripark Sandnes

- Det er urealistisk å legge opp til at de grøntstrukturene og turtraseene som ligger avsatt i gjeldende KP, der utbyggingen var tiltenkt bolig og sentrumsutvikling, skal bevares og utvikles også i et næringsområde. Det kan tilrettelegges for gode forbindelser gjennom næringsområdet til viktige målpunkt som Vedafjell, Noredalsveien og Svilandveien, men det må forventes at mulighet til å bruke hele området til rekreasjon reduseres når det utvikles som næringsområde. Etablering av turtraseer gjennom næringsområdet kan potensielt føre til konflikt mellom næringsdrift og turbruk, for eksempel med bakgrunn i støy, støv, trafikk, byggehøyder osv.
- Ut fra eksisterende terreng, med østvendte skråninger med innslag av åser med fjell i dagen som gjør området småkupert, er det avgjørende med terrengtilpasninger for å lage gode næringstomter. Det vil derfor også bli behov for skjæringer i noen deler av næringsområdet. Et slik reelt behov må ikke begrenses av bestemmelsene. Endelig utforming av terreng bør derfor utredes og fastsettes i detaljplanene fremfor i kommuneplanen.
- Det omtales bare behov for å være plassert nær kraftforsyning, men målet for RIPS er å også legge til rette for arealkrevende næring. Det er derfor viktig at dette ikke utelukkende gjelder behov for kraftforsyning, men også behov for areal.

Næringsforeningen

- I likhet med regionen for øvrig, har Sandnes en utfordring med knapphet på areal for plasskrevende næringsvirksomhet (kategori 3-arealer). Tilgang til denne typen arealer blir enda viktigere i den omfattende grønne omstillingen regionen er inne i. Derfor støtter Næringsforeningen forslaget om å omdisponere områdene på Sviland til næring i kategori 3.

Forum for natur og friluftsliv

- For arealene Ha53, Ha54, Sv24 og Sv25 på Sviland er FNF svært urolige over at områder planlagt til bolig er endret til næring. Planleggingen legger opp til ulike former for industri, men planene er fremdeles svært vage. FNF oppfordrer Sandnes kommune til å vente med næringsutvikling i de overnevnte områdene til regionalplanen evt. har identifisert om Sviland er et område man ønsker industrietablering.

Kommunedirektørens vurdering

For tema lokalsenterutvikling, bomiljø og folkehelse er det tydelig målkonflikter knyttet til endring av formål fra lokalsenter og boligområder til næringsområde for areal- og kraftkrevende virksomhet. Der lokalbefolkning, fylkeskommunen og statsforvalteren, samt forum for natur og friluftsliv peker på kvaliteter som løfter Sviland som attraktiv bydel er Rogaland industripark, Sandnes tomteselskap opptatt av at det ikke legges for sterke føringer for utvikling av området, og heller ikke for hvilke typer virksomhet som kan etablere seg her.

Kommunedirektøren viser til utarbeidet kunnskapsgrunnlag til høringsutkastet for kommuneplanen. Her er det flere fagnotat som begrunner endring fra bolig- og senterområde til næringsområde. ([Delutredning Sandnes øst.](#))

Overordnede vurderinger av landskapsvirkninger tilsier at lokalsenteret og boligområder orienteres mot Sjøredalen hvor man kan bygge opp under naturområder og attraktive friluftskvaliteter. Næringsområdet orienteres mot Noredalen og veianleggene som leder ut på E39 via Noredalsveien og Fv 516.

Det synes videre tydelig at snarlig igangsetting av utredning av Sviland som lokalsenter og fremtidig arealbruk i Sandnes øst, fase 3 må prioriteres. Kommunedirektøren ønsker å utrede lokalsenter og legge til rette for attraktiv senterutvikling for bygda Sviland. Det vil også være viktig å legge til rette for at adkomsten inn til næringsområdet via Noredalsveien kan håndtere økt næringstransport. Samtidig skal både denne og Svilandsveien være trafikksikker for myke trafikanter. Kommunen må sammen med samferdselsmyndighet jobbe aktivt for å hindre/reducere tung næringstrafikk gjennom lokalsenteret.

Kommunedirektøren vil understreke at realisering av E 39 på strekningen Hove-Osli er svært viktig for å hindre kjøring av tungtransport gjennom Sviland og Espelandsveien til E 39. Den nye reguleringsplanen har ikke påkjøringsrampe og kryss mellom Espelandsveien og E 39, noe som vil ha en avvisningseffekt på trafikken i denne retningen.

Kunnskapsgrunnlaget for kulturminner og kulturmiljøer på Sviland vil også være et viktig underlag å bygge videre på i lokalsenterutredningen.

Hovedgrep utviklingsretninger Sviland kan være:

- Retning Noredalen: utvikles med hovedvekt på næring
- Retning Soredalen: utvikles med hovedvekt på bolig- og senterområde, naturkvaliteter og friluftsliv
- Lokalsenterutredning: Avklare grenser mellom byggeområder for bolig og næring, og landbruksområder

I det bearbeida planforslaget vil en søke å ivareta lokalsenterutvikling og boligområde, samtidig som det legges tilrette for etablering av næringsområde. Næringsområdet skal tilby virksomheter som inngår i det grønne skiftet jf kategoriseringen i den regionale planen for areal- og kraftkrevende virksomheter. Arealbruk, kraft og transportmuligheter i et større sammenhengende område må planlegges videre gjennom områdeplan.

Fremtidig boligutvikling på Sviland er et tema som vil bli utredet i forbindelse med ovenfornevnte lokalsenterutredninger og kommunedirektøren vil derfor ikke legge inn arealer til bolig langs Svilandsveien eller i buffersonen mellom eksisterende boligfelt og nytt næringsområde i dette kommuneplanforslaget.

Det åpnes for en moderat boligbygging fra 2024 innenfor arealet Sv20 i Sviland sentrum.

Landskap

Høringsutkast kommuneplan

Landskap omtales i delutredning Sandnes øst basert på [fagnotat boligområde og nærmiljø](#) og i *KU for omdisponering fra [byutviklingsområde til næringsområde](#)*. Det pekes på at landskapsformene og høydeforskjellene legger begrensninger på arealer, og terrenginngrepene virker negativt inn på bomiljøet. For å svare ut dette, er det gitt bestemmelser for grøntstruktur og landskap i kap 2.2. bokstav g ([Kommuneplan for Sandnes 2023-2038](#), side 27) som stiller krav om at det ved planlegging og utføring skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en i størst mulig grad unngår flatplanering og skjæringer.

Ny kunnskap

Landskapsvirkning

For å utdype kunnskapsgrunnlaget innenfor plantema landskap er det gjort en mer omfattende kartlegging og vurdering av den overordnede landskapsvirkningen som formålsendringen fra bolig/senterområde til næringsområde fører med seg. [Notat landskapsvirkning kan lese i sin helhet her.](#)

Nedenfor presenteres hovedfunn og vurderinger fra notat landskapsvirkning. De topografiske hovedformene er omtalt under kapittel om planavgrensning.

I det videre går en nærmere og mer detaljert inn på hvordan landskapet og terrenget kan bygge opp under og ta vare på dagens kvaliteter på Sviland, samtidig som næringsområdet kan etableres der det dominerer minst.

Avgrensning av landskapsrom

I vest utgjør Vedafjell og Skjenanuten horisontlinjen. Terrenget faller derfra mot øst og nord, ned mot lavpunktene Svilandsveien og Noredalsveien. Terrenget er brattest mot vest, før det får en slakere form ned mot veiene. Øst for Svilandsveien er det dalryggen mellom Løberget, Torsteinsfjellet og høyden nord for Torsteinsfjellet som avgrenser horisonten. Nord for Noredalsveien former Husafjellet og Kjølen en slak dalrygg.

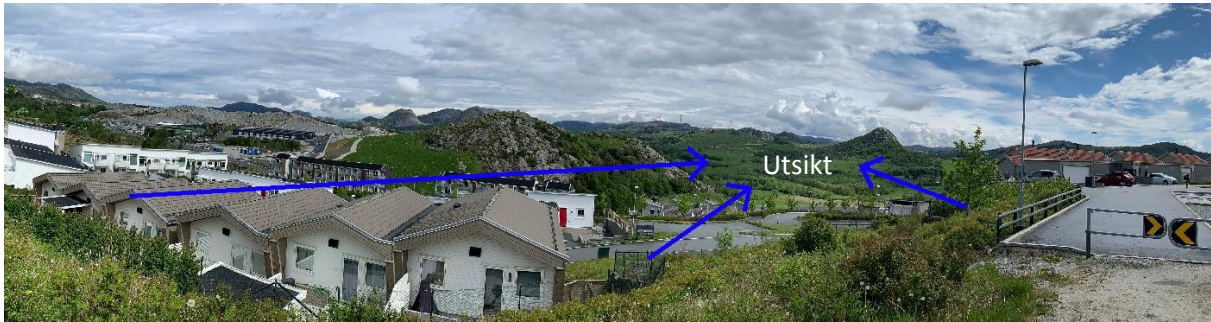
Landskapsvirkning boligbebyggelse



Figur 12: Dalryggtopp mot Torsteinsfjellet.

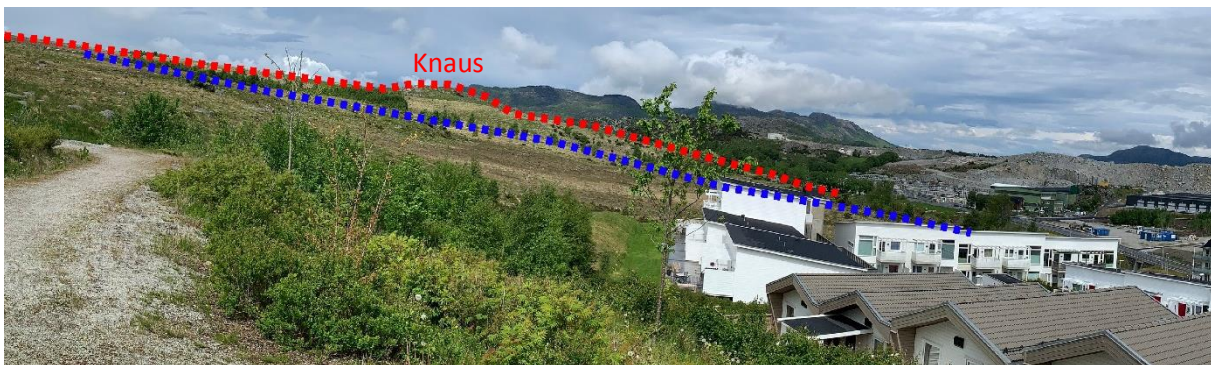
Dalryggen mot Torsteinsfjellet fungerer som en visuell skjerm mellom pukkverket nord for Noredalsveien og den konsentrerte boligbebyggelsen på Sviland. Masseuttaket i bunnen av Torsteinsfjellet fremstår som grått, og dermed et fremmedelement i det ellers grønne landskapet. Den eksisterende boligbebyggelsen på Sviland ligger terrassert langs dalryggen i vest og er plassert

slik at den hovedsakelig har retning og utsikt mot dalbunnen og landskapet sør for Løberget. Dette er en grønn og langstrakt utsikt preget av fjell, jordbruk og skogsklynger.



Figur 13: Utsiktsretning fra boligbebyggelse.

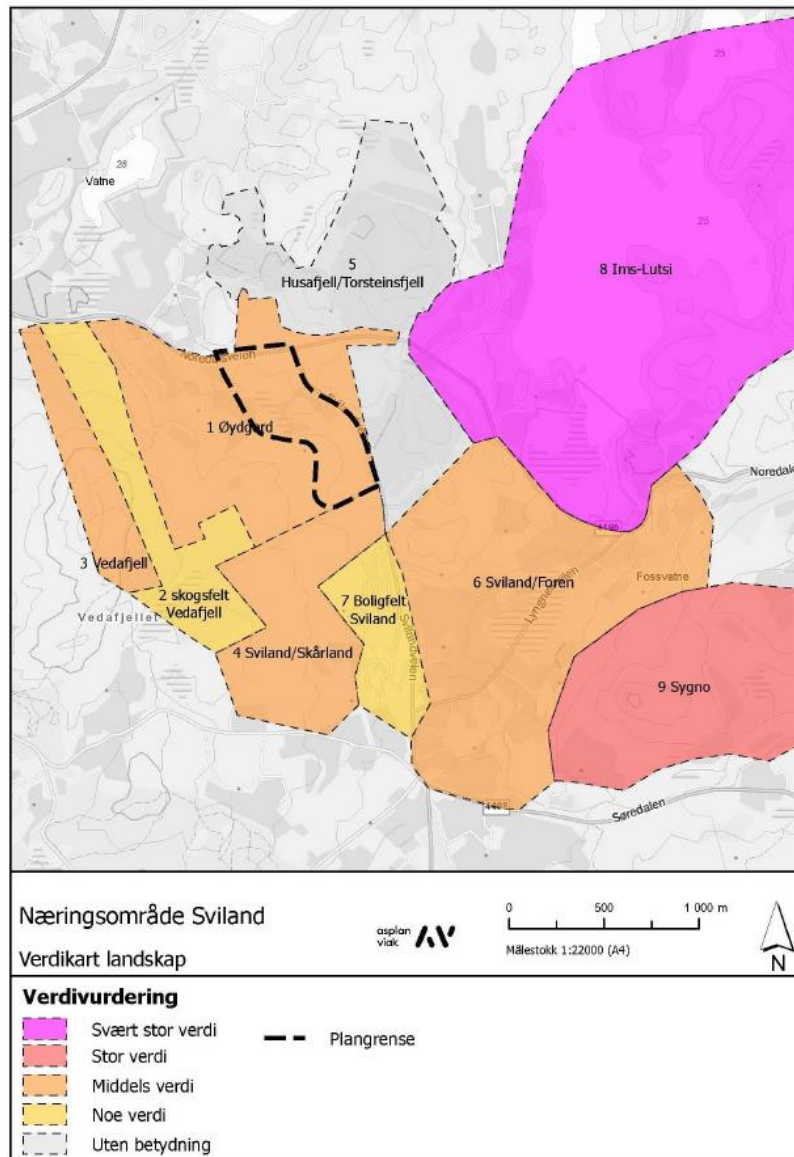
Mot nord, mellom boligbebyggelsen og Noredalsveien, på motsatt side av masseuttaket, ligger en knaus som hindrer utsikt videre nordover. Knausen har en viktig funksjon som skjerming mellom boligbebyggelsen og en eventuell næringsutvikling nord for knausen. Det åpne heilandskapet med generelt jevnt hellende terreng mellom Vedafjell/Skjenanuten og Svilandsveien gir langstrakt utsikt nordover fra boligbebyggelsen.



Figur 14: Utsikt fra boligbebyggelse, mot nord.

KU Landskapsbilde

Støtter opp om vurderingene i forrige fagnotat og løfter fram området Ima- Lutsi som landskap med svært stor verdi.



Figur 15 Verdikart landskap

Området Ims Lutsi omtales som et stort sammenhengende vassdrag som buker seg gjennom hoveddalføre med kuperte terrengformer og variert vegetasjon. Utbygging i området som er vist som planavgrensning vil være synlig fra Ims Lutsi, og høydedraget i Sv 26 (Trekanten) har i dag en viktig funksjon ved å skjerme fjernvirkningen på Ims-Lutsi området.

Merknader til landskap i høring (oppsummert)

[Det er utarbeidet et eget notat om merknader og innspill i høringsperioden.](#)

Lokalbefolkningen

- «Visuell støy» forringer utsikten ved at grønne områder erstattes med næringsvirksomhet, visualisering av bygningene/volum er ikke vist
- Bekymret for støv og støy

- Viser til etablert tråkk fra byggefeltet og opp til Skålshammeren og Vedafjell med gjerdeklyvere, skilt og merking
- Brukar ofte naturen og nærområdet, dette gjer det bra å bu på Sviland. Det er ikkje bra om det som er bra med Sviland, blir til industri.
- Korleis blir det for dei nye generasjonene med bønder på Sviland når bygda blir prega av industri istaden for natur og landbruk? Og så mange marker blir gjort om til industriområde?

Statsforvalteren

- Motsegn: SV 26: Med bakgrunn i omsyn til naturverdiar, klima og landbruksomsyn.
- Motsegn Ha 53 nord: Med bakgrunn i jordvern, natur- og landskapsomsyn.
- Motsegn SV 24, SV 25, Ha 53 (sør) og Ha 54: Med bakgrunn i omsyn til naturverdiar, landbruk og jordvernomsyn, landskap og bumiljø fremmes motsegn mot desse områda slik dei er utforma.

Asplan Viak As på vegne av Rogaland Industripark Sandnes (RIPS)

- For å skjerme omkringliggende områder fra innsyn til næringsområdet, bør det etableres romslige grønne buffere i randsonen til næringsområdet. I disse kan det også etableres turtraseer som vil fungere bedre enn dersom de ligger inne på selve næringsområdet.
- Ut fra eksisterende terreng, med østvendte skråninger med innslag av åser med fjell i dagen som gjør området småkupert, er det avgjørende med terrengtilpasninger for å lage gode næringstomter. Det vil derfor også bli behov for skjæringer i noen deler av næringsområdet. Et slik reelt behov må ikke begrenses av bestemmelsene. Endelig utforming av terreng bør derfor utredes og fastsettes i detaljplanene fremfor i kommuneplanen.

Kommunedirektørens vurdering

Ha 53 nord og SV 26 blir møtt med innsigelse fra statsforvalteren. I fagnotat landskapsvirkning (Fagnotat [Landskapsvurdering_Sviland.docx](#)) blir de to samme områdene trukket frem som viktige landskapselement: SV 26 utgjør en del av fjellryggen langs Torsteinsfjellet som har en viktig skjermende funksjon for både nær- og fjernvirkning. Det er landbruksjord her, og området består og av myr.

For Ha 53 nord vil store terrenginngrep her ha stor betydning for nærvirkning, utvide influensområde og påvirke fjernvirkningen for svært viktige friluftsområder som Grunningen, Svartemyr, Hagafjellet og Vedafjell-Kleivane.

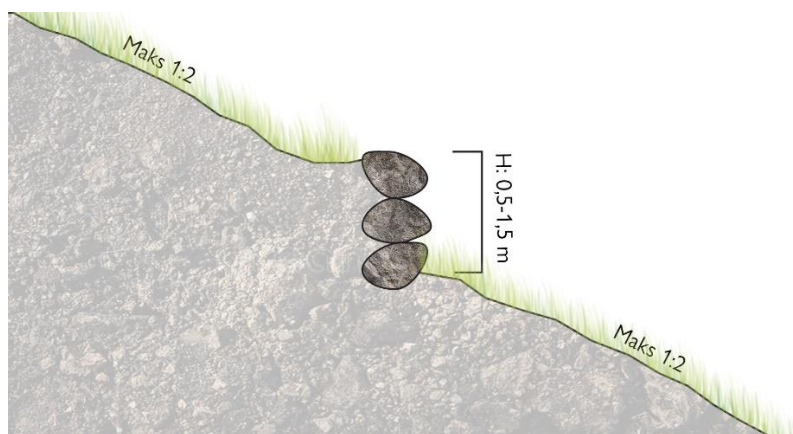
I justert forslag er Ha 53 tilbakeført til LNF, mens Sv 26 videreført som næringsfors mål. Kommunedirektøren anerkjenner at omdisponering av Sv 26 er konfliktfylt. Når området likevel anbefales videreført er det med en erkjennelse av at en fremtidig næringspark med internasjonale konkurransefortrinn må kunne vise til større sammenhengende areal. Plassering mellom eksisterende og nye næringsarealer er avgjørende. Området kan bidra til å optimalisere helhetlige løsninger og skape en bedre sammenheng med eksisterende næringsområde. I den grad det er mulig å ivareta noe av det skjermende landskapselementet i området bør det vektlegges ved fremtidig utvikling av området.

Videre pekes det på i fagnotat landskapsvirkning på knausen (Se Figur 14, s 28) som ligger mellom boligbebyggelsen og næringsarealene som har en viktig skjermende funksjon. Det vil være viktig å etablere et romslig grønt belte som buffer inn mot denne knausen slik at næringsområdet legges på nordsiden av knausen. På denne måte bygger en også opp om at næringsområdet rettes mot Noredalen, mens senter- og bolig området rettes mot Soredalen.

Forslaget fra Asplan Viak om å legge til rette for romslige grønne buffere i randsonen til næringsområdet, også for å etablere turtraseer er et godt innspill. Merknaden om terrengtilpasninger for å lage gode næringstomter, med skjæringer og endelig fastsetting for utforming i detaljplanene er vurdert og lagt inn i bestemmelsene.

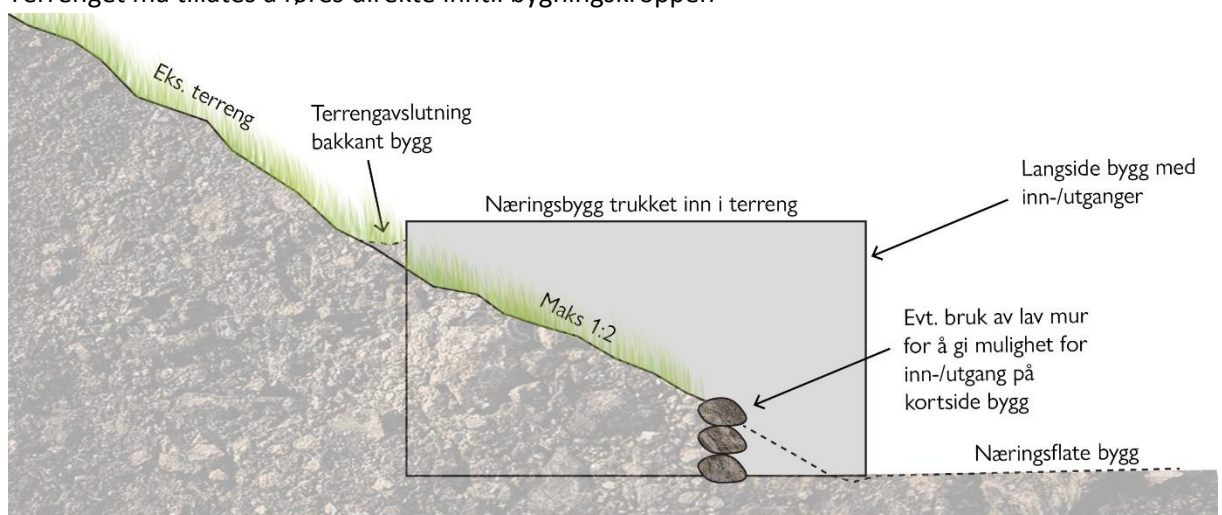
I fagnotat landskapsvirkning beskrives utfordringen med å tilrettelegge for areal- og kraftkrevende næring innenfor det kupert landskapet på Sviland. Store bygninger krever store og tilnærmet flate arealer. For å få bygningsmassen til å harmonere med landskapet foreslås avbøtende tiltak og endringer i områdeavgrensningene som i større grad harmonerer med landskapet. Aktuelle føringer:

- Ingen inngrep må gjøres så bratte at det ikke er mulig å etablere en beplantet skråning med maks helning 1:2 mellom næringsflate og tilgrensende terreng



Figur 16 Illustrasjon som viser hvordan man kan benytte små murer for å ta opp høydeforskjeller og bryte opp skråninger

- Næringsflatene bør i størst mulig grad deles opp og legges som terrasser i terrenget. Mellom terrassene bør det være plass til grøntsoner
- Terrenget må tillates å føres direkte inntil bygningskroppen



Figur 17 Illustrasjon av hvordan næringsbygg kan trekkes inn i terrenget for å redusere terrenginngrep og gi mindre fjernvirkning

Kulturminner

Høringsutkast kommuneplanen

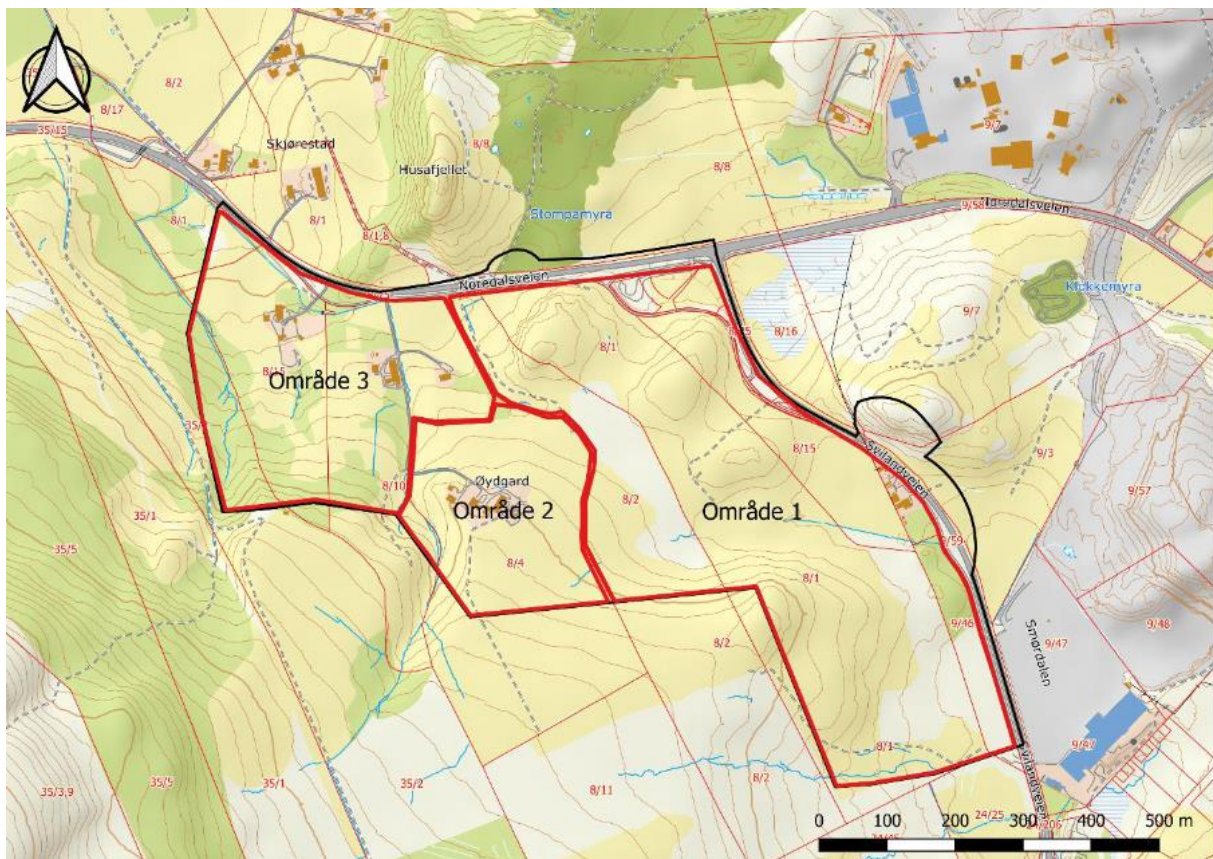
Kommuneplanens høringsforslag har lagt inn områdene hvor det er funnet kulturminner, som grøntområder (formål grøntstruktur). Dette er automatisk freda kulturminner som i stor grad stammer fra jernalderen. Dette er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Ny kunnskap

Arkeologisk kartlegging av kulturminner

Sandnes kommune har høsten 2021 fått utarbeidet en mer utdypende kartleggingsrapport av kulturminnene på Sviland utført av Rogaland fylkeskommune. Denne rapporten omfatter områdene i den nord-vestre delen av næringsområdet i kommuneplanforslaget, hvor det pågår detaljregulering.

Det er store deler av kommuneplanforslaget som ligger utenfor (sør for) områdene som denne kartleggingsrapporten dekker.



Figur 18 Områder for arkeologiske utgravinger høsten 2021

Rapporten bekrefter kulturminnene som allerede er registrert, fant flere kulturminner i område 2 (ved g.nr 8/b.nr 11), samt registrerte en skytestilling innenfor planområdet som er datert til 2.verdenskrig og nyere tid innenfor område 1.



Figur 19 Område 2. Lokaliteten er bak det store hvite taket ca midt på bildet.

I område 3 ble det ikke funnet ukjente automatisk freda kulturminner.

Kunnskapsgrunnlag: Sviland – kulturmiljøer og kulturminner

Byantikvaren har utarbeidet [kunnskapsgrunnlag for Sviland bydel i februar 2022](#). Her gis et innblikk i grunnleggende elementer og strukturer som har hatt betydning for fremveksten av bygda, næringsvirksomhetene og omkringliggende landbruksområder. Sviland kraftstasjon og kraftoverføringslinja fra Lysebotn til Tronsholen er tekniske kulturminner som er høyt verdsatte, også i et nasjonalt perspektiv.

Svilandskrossen utviklet seg som et knutepunkt for bygda etter hvert som bygdeveiene ble bygd ut. Det vokste frem et bydelssenter med arbeidsplasser, butikk, post og skole.

Merknader i høring til kulturminnene (oppsummert)

[Det er utarbeidet et eget notat om merknader og innspill i høringsperioden.](#)

Rogaland fylkeskommune

Rogaland fylkeskommune er gitt delegert myndighet fra riksantikvaren til å fremme innsigelse når det gjelder automatisk freda kulturminner (som kan dateres før 1537). Fylkesdirektøren har fremmet administrativ innsigelse til alle delområdene i næringsområdet på Sviland, da planforslaget er i direkte og indirekte konflikt med automatisk freda kulturminner som ligger i disse områdene. Kulturminnene består av større gravfelter og gravhaug, rydningsrøyer, kokegroper, utmarkskulturminner og forhistoriske dyrkingslag.

Fylkesrådmannen sier at innsigelsen kan frafalles dersom et større areal rundt de automatisk freda kulturminnene omfattes av en hensynsone H570. Dette gjelder for alle delområdene.

Sandnes tomteselskap

Til punkt 2.2 d) Vi anbefaler at setningen om «hensyn til automatisk freda kulturminner og vassdrag skal ivaretas» slettes.

Asplan Viak As på vegne av Rogaland Industripark Sandnes (RIPS)

Det ønskes derfor en mindre forpliktende bestemmelse om kulturminner, slik at ikke utvikling av næringsområdet låses av de registrerte kulturminnene. Forslag til ny bestemmelse: Områder med registrerte freda kulturminner fremgår av arealkartet. Dersom kulturminner og kulturmiljø skal bli liggende i næringsområdet, skal det tilstrebtes å la dem inngå som del av grøntstrukturen og ha en buffersone på minimum 15 meter

Kommunedirektørens vurdering

Det er målkonflikt mellom Rogaland fylkeskommune sin administrative innsigelse som tilsier at buffersonene rundt kulturminnene må utvides og Sandnes tomteselskap/Rogaland industripark som vil ha svakere bestemmelser om vern av kulturminnene.

I gjeldende kommuneplan er kulturminnene lagt inn som grøntområder med buffersone rundt seg. Det er gitt administrativ innsigelse til dette, men det åpnes for at en større buffersone kan løse innsigelsen. [Oppdatert kartlegging](#) bekrefter funnene, men løfter særlig fram et større kulturmiljø i område 2 rundt garden Øydgard.

Det vil trolig være områder hvor kulturminner kan spille på lag med næringsområdet, som grønne lunger og på den måten bryte opp en ensidig bygningsstruktur. Men signalene så langt i planprosessen tyder på at kulturminneinteressene har potensial for å stoppe hele utviklingen av området. Det vil være uheldig. Området er også av fylket pekt på som aktuelt i planarbeid for areal- og kraftkrevende virksomheter. Sviland har potensial til å romme areal med internasjonale konkurransefortrinn. Kommunedirektøren vil peke på at utvikling av Sviland lokalsenter har et viktig kunnskapsgrunnlag å bygge videre på i byantikvarens fagnotat om kulturminner og kulturmiljøer på Sviland.

Kommunedirektøren imøteser en drøfting av samfunnsnytt og helhetlige løsninger med regionale og statlige myndigheter, herunder Riksantikvaren.

Naturmangfold

Temaet naturmangfold består i denne utredningen av følgende kategorier:

- Vannmiljø
- Naturtyper
- Truende og sårbare arter

Høringsutkast kommuneplan

I samfunnsdelen er klima løftet fram som ett av flere prioriterte bærekraftsmål til FN. I mål nr 3: Sandnes kommune skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler heter det:

«Klimautslippene skal ned og vi skal forvalte ressursene våre på en bærekraftig måte. Sandnes skal legge til rette for at eksisterende næringsliv får utvikle seg og at det skapes nye arbeidsplasser. Sandnes kommune skal bidra i det grønne skiftet.»

Natur kommer fram i mål nr 2: Sandnes skal være en attraktiv kommune:

«Sandnes kommune er en by-, friluft- og landbrukskommune. Eksisterende kvaliteter som landbruk, friluftsliv, nærhet til sjø, kulturhistorie, kulturtilbud og idrettsmiljø skal bevares og videreutvikles.»

Arealstrategien legger tilrette for klimavennlig utbygging bl.a. med næringsområde på Sviland. Naturmangfold ble ikke spesifikt omtalt for Sviland i høringsutkastet til kommuneplanen, da området allerede er frigitt til utbygging (kommuneplan 2015).

Merknader i høring

[Det er utarbeidet et eget notat om merknader og innspill i høringsperioden.](#)

Lokalbefolkningen

- Trekker fram nærhet til naturen som en kvalitet på Sviland og at bydelen vil bli mindre attraktiv dersom naturkvalitetene bygges ned med et omfattende næringsområde og store bygninger

Statsforvalteren

- I Sandnes aust er det viktig å sjekke ut karbonrike areal og areal som er viktige for vassbalansen. Her er både myr, skog med høg bonitet og andre areal som har relevans for klima i dei områda som blir foreslått utbygd. Viser til NIN-kartlegging i 2021 av de ulike områdene
- Fleire motsegner til områder på Sviland som bl.a. viser til naturverdiar

Asplan Viak på vegne av Rogaland Industripark

- Mener det er urealistisk å legge opp til at de grøntstrukturene og turtraseene som ligger avsatt i gjeldende kommuneplan sal bevares når området endres til næringsområde. Peker på at det kan tilrettelegges for gode forbindelser gjennom næringsområdet til viktige målpunkt som Vedafjell, Noredalsveien og Svilandsveien. Det må likevel forventes at muligheten til å bruke hele området til rekreasjon reduseres når dette utvikles til næring.
- For å skjerme omkringliggende områder fra innsyn til næringsområdet, bør det etableres romslige grønne buffere i randsonen til næringsområdet. I disse kan det etableres turtraseer som vil fungere bedre enn dersom de ligger inne i selve næringsområdet.

Ny kunnskap

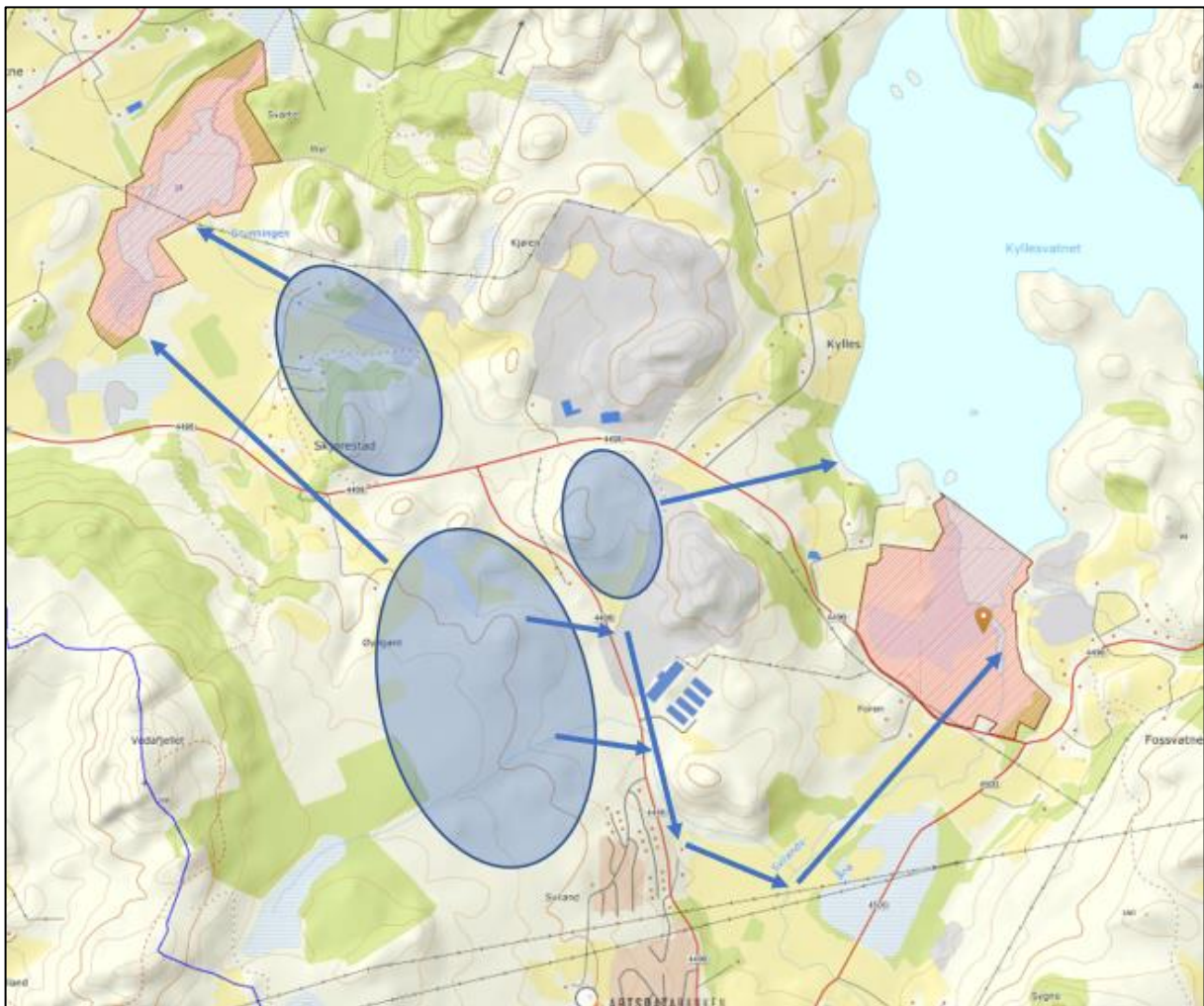
Et næringsområde som innebærer større sammenhengende flater, kan påvirke naturmangfoldet på en annen måte enn det gjeldende kommuneplan legger til rette for med lokalsenter og boligbebyggelse.

Områdene ligger i hovedsak inne som byggeområder i dag, men det foreligger ny kunnskap som ikke ble vurdert når områdene ble lagt inn i kommuneplanen første gang.

Vannmiljø:

Dagens situasjon knyttet til vannmiljø i området:

- Kydlesvatnet: Økologisk tilstand er moderat, og kjemisk tilstand er udefinert, det er risiko for at miljømål ikke blir nådd for vannforekomsten.
- Svilandsåna bekkefelt: god økologisk tilstand, kjemisk tilstand udefinert, ingen risiko for at miljømål ikke blir nådd.
- Svilandsåna nedstrøms utløp Sviland kraftnett: god økologisk tilstand, kjemisk tilstand udefinert, ingen risiko for at miljømål ikke blir nådd.
- Grunningen: dårlig økologisk tilstand, kjemisk tilstand udefinert og risiko for at miljømålet ikke blir nådd. Hele nedbørsfeltet går inn under vernebestemmelsene for lmselva, Verneplan II av 1980.



Figur 20: Dreningsretninger, grovt angitt.

Utbygging av området vil medføre en økt andel tette flater, som gir endret og økt avrenning. Både i anleggs- og driftsfase vil det også medføre en økt sannsynlighet for uønskede hendelser som kan gi avrenning av forurensning. I anleggsfase vil dessuten partikkelavrenning og oppslemming være aktuelle problemstillinger.

Det er viktig at overvann og avrenning detaljeres og sikres ved videre planlegging, slik at det ikke oppstår fare eller økt belastning for nedenforliggende vannsystemer.

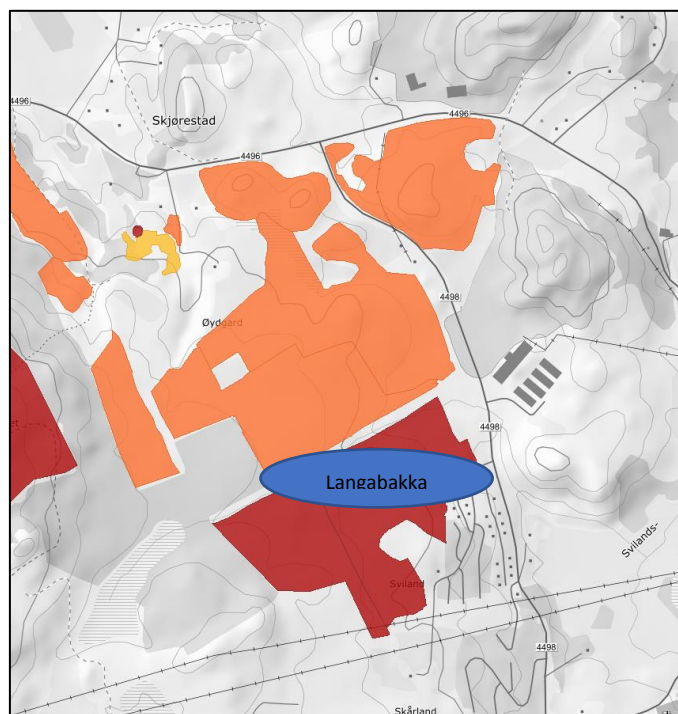
Naturtyper

Det er sommer 2022 gjort en fullstendig naturtypekartlegging etter NiN. Kartleggingen omfatter store deler av de foreslåtte utbyggingsområdene på Sviland.

Naturtyper kvalitetsvurderes i lav, moderat, høy og svært høy kvalitet. Innenfor det kartlagte området på Sviland er det kartlagt områder med lav, moderat og høy kvalitet. Ingen del av området har svært høy kvalitet. Figuren og tabellen under viser de ulike områdene, og hvilken kvalitet områdene er vurdert til.

	Navn	Naturtype	Kvalitet
1	Øydgard sør 3	Kystlynghei	Lav kvalitet
2	Skjenanuten øst	Kystlynghei	Moderat kvalitet
3	Vedafjellet øst	Naturbeitemark	Moderat kvalitet
4	Øydgard nordvest	Naturbeitemark	Høy kvalitet
5	Øydgard sør 1 og 2	Naturbeitemark	Høy kvalitet
6	Husafjellet sør	Naturbeitemark	Høy kvalitet
7	Langabakke vest	Kystlynghei	Høy kvalitet
8	Øydgard vest 2	Gammel lågurtospeskog	Høy kvalitet

Miljødirektoratet har også utgitt et datasett som viser verdi på områder i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Området Langabakka vest vises her med svært stor verdi (se figuren under). De øvrige områdene vises med stor verdi. Gitt at områdene ødelegges eller sterkt forringes ved utbygging, vil dette medføre henholdsvis *svært alvorlig miljøskade* og *alvorlig miljøskade*, i henhold til gjeldende metodikk for konsekvensutredninger.



Figur 21: Verdivurdering av naturtyper. Rød farge viser områder med svært stor verdi. Oransje farge viser områder med stor verdi (kilde: Økologisk grunnkart).

Truede og sårbare arter

Fauna er ikke tellende ved klassifisering, og verdisetting av naturtyper. Funn av truede eller sårbare dyre- og fuglearter må derfor vurderes for seg.

Foreliggende registreringer er av ulik alder, og det er ikke gjort noen verifisering av disse nå. Det er heller ikke gjort nye kartlegginger.

Det er registrert 10 fuglearter som er på rødlista, hvorav en er kritisk truet (Vipe) og 3 fuglearter som har stor eller svært stor nasjonal forvaltningsinteresse.

Kommunedirektøren vurdering

En total nedbygging av området Langabakka vest vil gi *svært alvorlig miljøskade*. Nedbygging av de øvrige områdene vil gi alvorlig miljøskade. Funn av rødlistearter og ansvarsarter forsterker de negative konsekvensene.

Ved eventuell utbygging må det settes spesifikke krav som sikrer at nedenforliggende vann/vassdrag ikke blir påvirket med forurensning (kjemisk eller partikler) eller at avrenning endres vesentlig.

Naturverdiene er høyest i sonen som vil utgjøre en buffersone mellom næring og boligområde. Dette vil også imøtekomme lokalbefolkningen som peker på naturverdiene som attraktive kvaliteter i bydelen Sviland.

Klimakonsekvenser

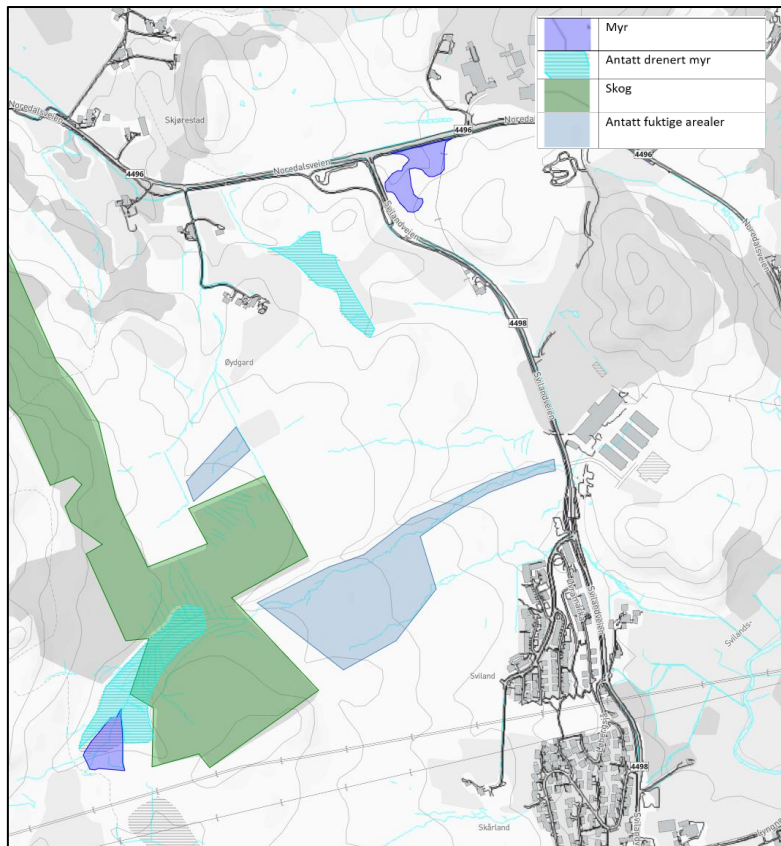
Karbonrike arealer

Ubebygde arealer kan inneholde store lagre av karbon. Utbygging kan derfor medføre betydelige klimagassutslipp og redusere mulig framtidig opptak av karbon på arealet. Størst utslipp er knyttet til utbygging på myr samt på høybonitet skog. Utslippene blir lavere ved utbygging på arealer med skog på lavere boniteter, dyrket mark eller beite.

Figuren under viser områder med antatt høyere karboninnhold enn de øvrige. Kartet gir et grovt bilde, og er ikke verifisert i terreng. Det er 2 mindre myrområder, samt 2 myrområder som allerede er drenert ut og/eller oppdyrket. 1 av de drenerte myrene overlapper med planteskog med høy bonitet (grønne områder).

Skog som er markert på kartet er i hovedsak planteskog med hovedvekt av gran. Det er rimelig å anta at denne skogen, uavhengig av planstatus for området, vil bli tatt ut ved hogstmoden alder og trolig ikke blir erstattet.

Lyseblå farge på kartet viser områder langs eksisterende bekker, som på ortofoto ser ut til å være vasstrukne eller ha høyt fuktinnhold. Omfang av eksisterende og fremtidig karbonlagring i disse område er veldig usikkert, men kan potensielt være høyere enn omkringliggende områder.



Figur 22 Myr, skog og antatt fuktige arealer (Kilde: AR5, grunnkart og ortofoto)

Hva betyr endret formål på Sviland for klima?

Kommuneplanforslaget gir skifte av formål fra generelt byggeformål (underforstått bolig, sentrum, infrastruktur osv.) til næring for areal- og kraftkrevende virksomheter. Begge formålene gir en nedbygging av arealene og potensielt store utslipp av karbon som er lagret i grunnen i dag. En kan anta at det er lettere å tilpasse utbyggingen etter funn av karbonrike arealer ved bolig og sentrumsformål enn ved næringsformål til arealkrevende virksomheter. Det er imidlertid ikke gitt at dette er tilfelle, og det synes vanskelig å vurdere om det ene utbyggingsformålet reelt vil gi større eller mindre utslipp av karbon enn det andre formålet ved utbygging.

I forhold til areal- og kraftkrevende virksomheter må en i klimasammenheng også anerkjenne de aktuelle virksomhetene som en ønsket del av det grønne skifte. En må altså legge til grunn at de virksomheten som kommer i området vil medføre reduserte utslipp av klimagasser fra annen virksomhet. Ref. også Veikart for grønt industriløft, som omtalt innledningsvis i dette notatet.

Uten at det er gjort beregninger forutsetter vi at den positive klimaeffekten ved satsing på en grønn næringsutvikling er større enn de negative effektene ved utbygging av arealene. Dette synes helt opplagt dersom alternativet likevel er nedbygging til andre formål (i tråd med plan), men også dersom alternativet er tilbakeføring til LNF.

Den positive effekten vil naturligvis likevel bli større ved å unngå nedbygging av områder med høy karbonlagring, dersom dette kan gjøres uten at det får vesentlig negativ innvirkning på utnyttelse av områdene.

Transport og mobilitet

Høringsutkast kommuneplanforslag

Kommuneplanforslaget baserer seg på [notatet transport og mobilitet](#) som er utarbeidet av Asplan Viak (2/2022) til endringen av formål fra bo- og senterområde til næringsområde. I dette notatet fremgår det at etablering av en næringspark til sirkulære næringer i kategori 3 vil utløse betydelig mindre trafikk enn en tradisjonell næringspark. Det vil likevel gi noe økt trafikk i Noredalsveien og fv 516 og redusert trafikkavvikling i kryssene Vatnekrossen og E39- fv 516. Ved større utbygging vil det bli behov for tiltak i disse kryssene, noe som er innarbeidet i kommuneplanens bestemmelser.

Merknader i høring

[Det er utarbeidet et eget notat om merknader og innspill i høringsperioden.](#)

Lokalbefolkningen:

- Endring av formål vil ikke gi økt kollektivtilbud, men vil heller føre til mer trafikk på alle veger.
- Hvordan ivareta syklistene inn mot Sandnes?
- Hvordan sikre at trafikken styres mot nord?
- Omfattende tungtrafikk i området allerede og fremtidige, nye trafikale utfordringer – særlig i fht skulevegen, etterspør manglende utredninger ifht trafiksikkerhet

Statens vegvesen:

Utvikling av Sandnes øst er fremdeles aktuelt, og det legges opp til en omdisponering fra boligformål til næringsformål i kategori 3. Det er flere utfordringer ved å utvikle et slikt areal langt fra prioriterte kollektivakser, og samtidig forholde seg til nullvekstmål i biltrafikken i kommunen.

Vi savner derfor en grundigere vurdering av hva som vil bli forutsetningene for et fremtidig kollektivtilbud til Sandnes øst. Vi er i tvil om bestemmelser knyttet til feltet vil være nok for å begrense bilbruken til og fra næringsområdene Ha53-54 og Sv24- 26, i tråd med nullvekstmålet. Dersom rekkefølgekrav til kollektivtilbud ikke sikres på kommuneplannivå, blir det desto viktigere å stille krav til utredninger av trafikk og mobilitet på område- og detaljplannivå. I videre detaljplanlegging vil det også foreligge flere avklaringer om type virksomheter og antall arbeidsplasser, slik at man kan ta gode beslutninger for et fremtidig mobilitetsstilbud. I videre regulering vil vi påse at det gjennomføres grundige trafikkanalyser og mobilitetsvurderinger. Det må stilles krav til tiltak slik at man kan dokumentere at det er mulig å bygge ut arealene og samtidig oppnå mål om nullvekst i kommunen. I tillegg må det vurderes om det er behov for utbedring av vegnettet, gang- og sykkeltilbud og kryss/avkjørslser. I bestemmelse 2.2 er det stilt krav om at kryssene i Vatnakrossen og fv. 516/E39 skal utbedres for økt kapasitet, og at dette skal sikres i område- og detaljplan. Dette vil vi støtte opp om.

Rogaland fylkeskommune

- RFK er tydelige på at en næringspark må akkompagneres av grundige trafikkanalyser som sier noe om behovet for tiltak
- Peker på at «*det er behov for grundige trafikkanalyser som sier noe om behovet for tiltak på vegnettet, enten dette er knyttet til kapasitet (vegnettet), myke trafikanter, kryss eller kollektivtilbud.*»

Statsforvalteren

Peker på at det er ikkje gitt føresegner til vegnettet til/frå utover at kryssa i Vatnekrossen og fv. 516/E39 skal utbetrast. Det er ikkje stilt nokon krav til tiltak på fv. 4498 Svilandsvegen og/eller fv. 4484 Espelandsvegen.

Sandnes tomteselskap

- Rekkefølgekrav.

Det bør ikke være et absolutt krav at kryssene Vatnekrossen og fv 516 x E39 skal utbedres for økt kapasitet. Vi anbefaler at dette endres til følgende: «Behovet for utbedring av kryssene i Vatnekrossen og fv 516 x E39 avklares i område- og detaljplan».

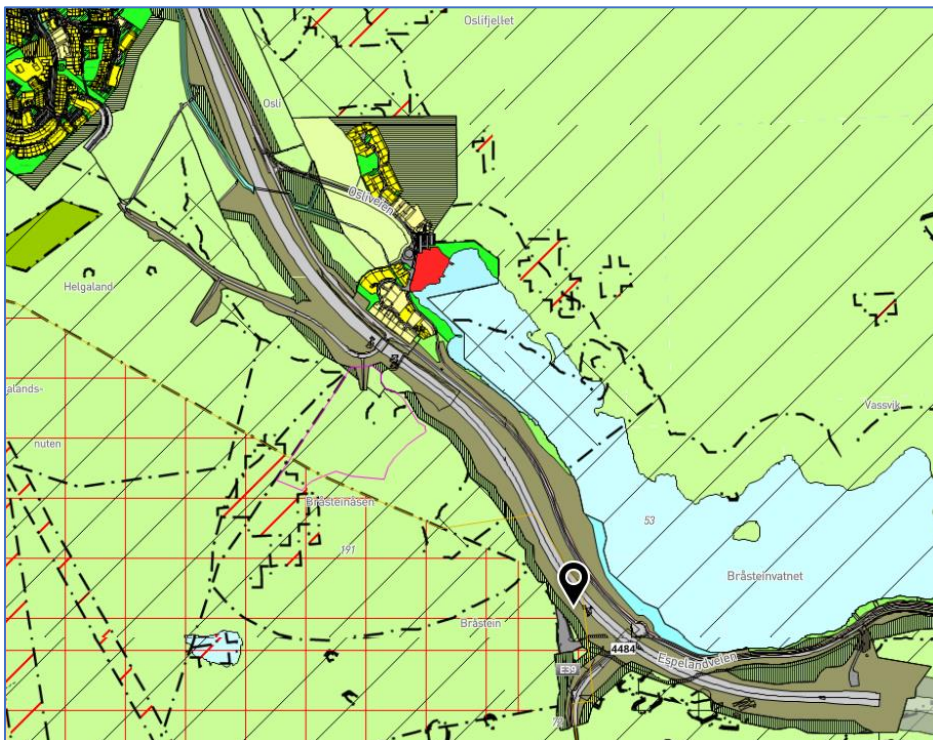
Ny kunnskap

Ny E39 - 4 felts motorvei fra Stavanger til Kristiansand.

Strekningen E 39 Ålgård-Hove er delt inn i 3 delstrekninger. Det er ulik reguleringsstatus på de ulike strekningene. Nedenfor oppsummeres status pr september 2022.

Detaljregulering for E 39, strekningen Osli-Hove, plan 2016 101

Reguleringsplanen for denne strekningen er vedtatt og skal realiseres. Anbud er lyst ut og tildeling av kontrakt skjer januar 23. Sluttdato er satt til 20 mars. 2026.



Figur 23 Utsnitt av detaljplan for E 39, delstrekning Hove-Osli

Det etableres *ikke* påkjøringsrampe og kryss hvor en kan komme fra E39 til Sviland via Espedalsveien.

Realisering av E 39 uten påkjøringsrampe fra Espelandsveien vil ha en viktig avvisningseffekt for trafikk gjennom Sviland og ut på E 39.



Figur 24 Detalj som viser at det ikke etableres påkjøringsrampe og kryss fra E 39 til Espedalsveien

Strekningen til Figgjo-Osli

Det er nylig avklart at løsningen med lang tunnel er godkjent. Realiseringen av strekningen er likevel usikker, da det mangler 500 mill. kr til denne tunnelløsningen.

Planen legger opp til at dersom du kjører Espedalsveien mot E 39 må du kjøre helt til Figgjo for komme ut på E39 dersom du skal videre sørover.

Tverrforbindelsen Foss-Eikeland – E 39

Tverrforbindelsen er vurdert på ny med to ulike alternative påkoblinger:

- Bråstein
- Osli

Osli er anbefalt bl.a av kostnadshensyn. Mindre ikke-prissatte konsekvenser i dette alternativet bl. i fht kulturminner og landbruk. Nye trafikale konsekvenser for Ganddal er avdekket, og det er helt avgjørende at strekningen fv 505 forlenges videre fra Foss-Eikeland til E 39.

Det er godkjent å etablere et kryss på Osli ifht tverrforbindelsen, som vil bli liggende rett sør for Myrland bro.

Finansieringen i bymiljøpakken er redusert.

Ny kommunedelplan skal utarbeides, og ny varsling skal skje. Oppstartsmøte i høst.

Veiløsning Sviland-E39

Google viser at det med bil tar 8 minutter fra Sviland til Osli via Espedalsveien til E 39 (med dagens veiløsninger), mens det tar 5 minutter fra Sviland via Noredalsveien og Vatnekrossen til E39 på Hove.

Det er altså raskere å kjøre fra Sviland til E 39 via Noredalsveien og Fv 516. Det er denne ruten som er aktuell for trafikken fra Sviland, særlig tungtransporten. Det er også denne ruten som er vist og anbefalt i delutredning Sandnes øst.

Sviland lokalsenter

Planforslaget legger opp til hovedadkomst til næringsområdet fra nord og at trafikken ikke skal gå gjennom Sviland sentrum. Dette vil legge viktige føringer for videre detaljering av området.

Hvilke lokale tiltak kan være aktuelle for ytterligere å avvise trafikken gjennom lokalsenteret og til fra Espedalsveien? Skilting av forbud mot tungtrafikk kan være aktuelt, men lite realistisk jf at det er nyttekjøretøy for landbruket som kjører her. Det pekes også på at utenlandske kjøretøy bruker GPS og vil da ledes via Svilandsveien og Espedalsveien.

Ny plan for vedlikehold av Espelandsveien er utarbeidet og vedtatt av Rogaland fylkeskommune. Espedalsveien vil også få status som hovedrute sykkel. Planforslaget gir føringer om eventuell endret linjeføring for sykkelveier ikke må gi redusert fremkommelighet.

Trafikktellinger kan være viktig for å få dokumentasjon på dagens situasjon. Det er faste tellepunkt på 516, Vatnekrossen. Kommunen har mobile apparat for trafikktelling som viser antall kjøretøy og hastighet.

Kommunedirektørens vurdering

I fagnotatet [Transport og mobilitet](#) er det gjort beregninger av trafikkøkningen på vegnettet basert på ulike scenarier. Det pekes konkret på utbedring av kryssløsninger, noe som er lagt inn i bestemmelser om plankrav til området. For syklistene er det sammenhengende sykkelvei fra Sviland til Sandnes sentrum. Eventuell endret linjeføring for sykkelveier må ikke gi redusert fremkommelighet.

Flere av høringsinstansene peker på at trafikale utfordringer og løsninger må utredes nærmere. Det stilles krav om dette i bestemmelser til området. Hovedadkomst til området skal være fra Noredalsveien, og det legges ikke opp til at trafikken skal gå gjennom Sviland sentrum. Vedtatt reguleringsplan for E 39 Hove- Osli har ikke regulert påkjøringsrampe og kryss fra Espelandveien til E 39. Dette bidrar til å forsterke avvisningseffekten på gjennomkjøring av lokalsenteret Sviland og Espelandveien.

Overordnet trafikkanalyse peker på at strekningen Vatnekrossen- Hove på sikt bør vurderes utvidet til fire felt. Det kan bli behov for økt veikapasitet ut mot Sviland i neste utbyggingsfase. I videre planarbeid må trafikkanalyser gjennomføres og kollektivtilbud og mobilitetsløsninger vurderes. Planleggingsmidler fra Bymiljøpakken øremerket Sandnes øst kan være aktuelle å bruke til dette. Planforslaget legger opp til hovedadkomst til næringsområdet fra nord og at trafikken ikke skal gå gjennom Sviland sentrum. Dette vil legge viktige føringer for videre detaljering av området.

Bestemmelser til næringsparken

§ 2.2. Næringsformål

g) Ha57

Området skal benyttes til etablering av areal- og kraftkrevende næring, inkludert støttefunksjoner og næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg av restvarmen fra kraftkrevende virksomheter.

Næringsparken skal spisses inn mot nasjonal strategi for grønne industriområder og skal tilfredsstillere kravene i regional plan for areal- og kraftkrevende næringsparker med internasjonale fortrinn.

Plankrav

Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i områdeplan. Områdeplanen kan omfatte hele eller deler av området Sv57, så lenge følgende punkter er avklart:

- Adkomst og hovedløsning for kollektiv og gang- og sykkel til alle områder innenfor Ha57.
- Skjerming mot boligområdene på Sviland.
- Overordna landskapstilpasning og grøntstruktur.
- Hensiktsmessig inndeling i områder og eventuelt utbyggingsrekkefølge.
- Overordna forhold til teknisk infrastruktur, som følge av kraftbehov og overskuddsvarme.
- Overordna rekkefølgekrav for hele Ha57 knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.

Adkomst og trafikk

Hovedadkomst til området skal være fra Noredalsvegen.

Det skal sikres trygge og effektive løsninger for gange og sykkel og for bruk av kollektivtransport. Det må sikres løsninger som bygger opp om nullvekstmålet.

Eksisterende gang- og sykkelvei langs Noredalsvegen og Svilandsveien opprettholdes. Traseen kan endres dersom det opprettholdes tilsvarende effektivitet som i dag.

Utforming og kvalitet

Ved planlegging og utføring skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en i størst mulig grad unngår planering og skjæringer/fyllinger. I skrått terreng skal bygning, der det er hensiktsmessig, ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpassing. Bygninger bør legges inntil terreng der det ikke kan unngås skjæringer.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelse skal ligge innenfor intervallet 50-100 % BRA.

Støy

Støynivå fra nye virksomheter i planområdet skal samlet tilfredsstillere grenseverdier gitt i T-1442-2021 skjerpet med 3 dB, dvs Lden=52 dB ved mest støyutsatte bygning med støyfølsomt bruksformål herunder boliger. Samlet støybelastning beregnes etter metode angitt i T- 1442-2021.

Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for å beskytte omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, ristinger og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige miljø- og vernetiltak skal etableres før bygge- og anleggsarbeid kan settes i gang

Parkering

Bilparkering skal planlegges samlet og etablert i felles anlegg. Felles parkeringsanlegg samles ved adkomstområde og vurderes felles for flere virksomheter. Parkeringsnorm: 1 p-plass pr 100 m² BRA.

Særskilte rekkefølgekrav

Før samlet energiforbruk overstiger 80 MW skal det foreligge en plan eller konsesjon for bruk av overskuddsvarme.

Kilder

Nærings- og fiskeridepartementet (2022): Veikart for grønt industriløft. Strategi. [Grønt industriløft \(regjeringen.no\)](https://www.regjeringen.no)

Rogaland fylkeskommune (2022): *Regionalplan for areal- og kraftkrevende virksomhet. Gode lokaliseringmuligheter, krafttilgang og energiutnyttelse. Foreløpige konklusjoner og anbefalinger for videre arbeid juli 2022*. Notat datert 5.8.22. [Regional plan for areal- og kraftkrevende virksomhet](#)

Fagnotat: [Landskap](#)

Landskap. Rapport: Landskap Asplan Viak (2022)

[Arkeologisk rapport næringsområde Sviland.](#)

[Kulturminner. Kunnskapsgrunnlag for Sviland bydel i februar 2022](#)

Naturmangfold. Rapport: Asplan Viak (2022)

Detaljreguleringsplan for E 39 Hove-Osli

Rapportene er lagt til grunn i dette fagnotatet utgjør sammen med delutredning Sandnes øst ([Delutredning Sandnes øst](#)) et helhetlig kunnskapsgrunnlag for bearbeidet planforslag til nytt næringsområde på Sviland.

Vedlegg 1.

Merknader og innsigelser til høringsutkast kommuneplan 2023-2038 Endring av formål i Sandnes øst til næringsområde Sviland.

Innledning og kort oppsummering

I dette notatet oppsummeres og sammenstilles innspill og merknader i høringen av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 som omhandler utvikling av arealer på Sviland til næringsområde. Utkast til ny kommuneplan har vært på høring i perioden 2.mai – 1.juli 2022.

Dette notatet er et underlag til *Fagnotat næringsområde Sviland*. Dette dokumentet, sammen med oppdaterte kunnskapsgrunnlag ligger til grunn for vurderinger og anbefalinger i bearbeidet kommuneplanforslag som sendes på begrenset tilleggshøring.

Hva er det enighet om hos alle aktørene:

- Ha 53 Nord tas ut
- Trafikale forhold må utredes ytterligere i detaljering av planene
- Planområdet må justeres slik at forholdet opp mot boligområde ivaretas
- Sviland lokalsenter må videreutvikles

Hva er konfliktfylte tema:

- Omfang av justering på planområdet - hvordan endre planavgrensning?
- Omfang av, og nivå på trafikale forhold som må utredes med påfølgende behov for utbedringer og tiltak
- Kulturminner: skal alle kulturminnene vernes, eller kan en prioritere ett/noen?
- Grad av detaljfokus for styrende føringer/kart/bestemmelser på kommuneplannivå bl.a. i fht landskapstilpasning, grønnstruktur/turforbindelser, kulturminner, støykrav med mer

Øvrige merknader og innsigelser

Det er også spørsmål/innspill/merknader/motsegn/innsigelser til en rekke temaer (her nevnes de tydeligste).

- Avgrensning av planområdet (Ha53 nord går ut, SV26 motsegn – går ut, buffersone deler av Sv 24 og Sv 25 jf motsegn statsforvalteren og lokale innspill)
 - Trafikale forhold må svares ut bl.a når det gjelder vegkapasitet, kryssløsninger, trafiksikkerhet gjennom Sviland og kollektivtilbud.
 - Håndtering av landskapsvirkning, kulturminner og naturmangfold. Fremstilles ved hjelp av nye kunnskapsgrunnlag.
 - Avklare hva man gjør med SØ fase 3 og SV 20 (motsegn til areal, samt bestemmelse utbyggingsrekkefølge)
 - Ulike bestemmelser der lokalbefolkningen ber om tydelige føringer på KP-nivå, mens Sandnes tomteselskap og Rogaland industripark RIPS ønsker mindre regulering på KP-nivå og muligheter for å løse problemstillinger på detaljregulering mm.
- Områdeplan for *hele* planområdet må utarbeides, men gis mulighet for å detaljere deler av området (jf motsegn Statsforvalteren).
 - Utredning lokalsenterutvikling Sviland prioriteres i handlingsprogram

- Den regionale planen for AKV nevnes av flere aktører, og det bes om at Sandnes stilles sitt arbeid i bero/avventer til denne er vedtatt. Evt vurderer tilbakeføring av arealene til LNF.

Innspill og merknader til høringsutkast sortert etter høringsinstans og tema

Områdeutvalg nord: Hana, Riska og Sviland

Områdeutvalg nord: Hana, Riska og Sviland 2019-2023 har behandlet saken i møte 02.06.2022 sak 24/22

Møtebehandling: Til møtet møtte representant for innbyggere på Sviland som blir berørt av foreslått omdisponering av areal til næring. Det ble vedtatt følgende fellesforslag på vegne av alle medlemmer i Områdeutvalg nord:

Områdeutvalg nord ser det som nødvendig å ta hensyn til bekymringene til innbyggerne på Sviland. Jf. høringsinnspill fra beboere i området (o-sak 46/22). Samfunnsdelen av kommuneplanen må stå i stil med arealdelen.

Innspill lokalbefolkningen

(Gjøse, Skjørestad/Oftedal, Tønnessen, Seldal, Heggheim, Vatne, Sviland, Lodden, Auestad, Garnes, Sviland skule SU, Innbyggere Sviland v/Vatne repr 176 underskrifter, FAU Sviland skule)

Endring av formål fra lokalsenter/boligområde til næringsområde:

- Var forespeilet en ny bydel – ikke et stort industriområde – opplever seg lurt (*Tønnessen*). Næring prioriteres på bekostning av utvikling av en attraktiv bydel i tråd med målene i KP. Sviland boligområde solgt inn som en ny bydel med alle funksjoner og godt kollektivtilbud, noe som ikke kommer og dermed leder til misnøye og uro (*Innbyggere Sviland*)
- Viser til informasjonsmøte og svar på spørsmål som blei stilt: Når eg spurte om korleis det kom til å gå med bøndene på Sviland i framtida, svarte dykk at det kom til å komme nye arbeidsplasser i staden for boliger. Men det var ikkje dette problemet eg meinte, og eg trur ikkje alle dei har lyst til å jobbe på fabrikkar. Eg meinte at bøndene treng fleir og fleir jorder, ikkje mindre og mindre. Og Sviland er eit bondemiljø, men det kan fort bli til at ferre og ferre vil vere bonde på Sviland viss det kjem ein heil haug med fabrikkar. Og me treng bøndene. Folk som flytter til Sviland flytter til eit godt miljø med mange bønder, flotte turmuligheitar, gode moglegheitar for fritidsaktiviteter, basarar og dugnadar. Dei som flytta inn i byggjefeltet for nokre år sidan blei lova eit byggjefelt som gjekk frå Sviland til Hana. Ikkje eit industriområde som næraste nabo. Noko av det som gjer det bra å bu på Sviland er nærheita til naturen. Skulen nyttar ofte nærområdet til uteskule og turer, og det gjer mange av dei som bur her på fritida også. Det er ikkje bra viss det som er bra med Sviland blir til industri. Eg synest det er rart at kommunen berre plutselig bestemmer seg for å skifte det dei ynskjer å bruke arealet på uten å tenkje skikkeleg over konsekvensene for den neste generasjonen. (*Garnes*)
- Reagerer på omfanget av næringsområdet, det mener det må trekkes en linje mellom næring og LNF som gir større avstand mellom bebyggelse og tur/rekreasjonsområde (*Lodden*)
- Sviland skole er bekymret for at elevveksten vil avta ved å regulere om fra bolig til næring, samt for tungtrafikk
- Stiller spm ved formålsendringen, når kommunen akkurat har bygget ny skole. (*Seldal*)

- Boligområdet/bydelen vil få redusert attraktivitet – med derpå følgende verdiforringelse av boligene (*Heggheim*)
- Dagligvarebutikk krever flere folk for at det skal være drivverdig – trenger flere boliger (*Heggheim*)
- Sviland belastes med en forholdsvis for stor andel med næring og tar dermed et for stort regionalt ansvar (*Innbyggere Sviland*).
- Næringsareal kategori 3 er i konflikt med bokvalitet og utvikling av Sviland som attraktiv bydel (*Innbyggere Sviland*)
- Vi opplever at forslagene i arealdelen for Sviland sin del står i kontrast til Sandnes kommunes langsiktige mål for kommunens samfunnsutvikling: Disse endringene fra boligbebyggelse til næringsområde sikrer ikke gode leve og oppvekstvilkår på Sviland, ivaretar og videreutvikler naturgitte kvaliteter i vårt område, inspirerer og tilrettelegger for grønn og aktiv mobilitet og gir gode boliger i attraktive nærmiljø, jamfør målene for utvikling i Sandnes. Å endre utviklingen på Sviland til ensidig næringsformål i hele dette området har konsekvenser for fremtidige generasjoner. Et næringsområde av denne størrelse vil endre nærområdets karakter. (*FAU Sviland skole*)

Bo- og områdekvalitet

- Valg av Sviland som bosted pga nærhet til natur og friluftsliv, samtidig som det er kort vei til sentrum (*Gjøse, Lodden*)
- Bekymret for støv, støy, visuell forringelse av utsikt (*Gjøse, Vatne, Lodden*)
- Viser til etablert tråkk fra byggefeltet og opp til Skålshammeren og Vedafjell med gjerdeklyvere, skilt og merking (*Lodden*)
- «Visuell støy» forringer utsikten ved at grønne områder erstattes med næringsvirksomhet, visualisering av bygningene/volum er ikke vist (*Innbyggere Sviland*)
- Sprenging medfører belastninger på byggene, luftkvalitet og setningskader (*Heggheim*)
- Sviland skule har lange tradisjoner for uteskole, og er veldig aktive brukere av nærområdet til undervisning og aktiviteter ute. (*FAU Sviland skule*)

Trafikk og mobilitet

- Trafikale konsekvenser for skolevei og trafikksikkerhet, økt tungtrafikk på barnas skolevei
- Endring av formål vil ikke gi økt kollektivtilbud, men heller føre til mer trafikk på alle veger.
- Hvordan ivareta syklistene inn mot Sandnes?
- Hvordan sikre at trafikken styres mot nord?
(*Gjøse, Vatne, Lodden, Sviland skule, Innbyggere Sviland*)
- Vi er kritiske til å legge et stort næringsområde inn i kommuneplanen uten å ha vurdert de trafikale utfordringene i større grad og kommet lengre med konkrete planer for trygge trafikkforhold i hele området som blir berørt. (*FAU Sviland skule*)
- Tilgangen til næringsområde som nå er lagt inn i kommuneplanen (Sv24, Sv25, Sv26 og Ha53, Ha54) berører barn og unges skolevei til Sviland skule uansett hvilken adkomst som benyttes. Det er flere barn som kommer til skolen langs Noredalsveien, Svilandsveien og Espelandsveien. (*FAU Sviland skule*)
- Omfattende tungtrafikk i området allerede (*Heggheim, Lodden*)
- Butikk på motsatt side av Svilandsveien (ifht skolen) vil skape trafikkfarlig situasjoner

Prosess

- Peker på manglende medvirkning og opplysning i saken og mener at barn og unge på Sviland også må få mulighet til å høres. Stiller krav om å bli involvert og at så omfattende endringer blir drøftet med bygdas innbyggere og at målene i samfunnsdelen også skal gjelde for Sviland (*Innbyggere Sviland*)
- Manglende alternativs- og behovsvurderinger (*Innbyggere Sviland*)
- Regionale avklaringer bør være på plass først. (*Innbyggere Sviland*)
- Endringen som er foreslått viser liten innsikt i hva som er bokvalitet på Sviland og sammenhengen mellom boligbebyggelse, skole, idrettsanlegg og øvrig tilbud til barn og unge i nærmiljøet (*FAU Sviland skule*).

Barn og unge

- Elevrådet:
 - Likar ikkje at det er sett av eit stort industri- og næringsområde på Sviland. Bekymra for korleis dette vil påverke barn og unge sin oppvekst på Sviland.
 - Bekymra for auka trafikk og endå meir tungtrafikk der barn og unge leikar (Aboretet, Tusenårsskogen, BMX-banen, fotballbanen mm)
 - Brukar ofte naturen og nærområdet, dette gjer det bra å bu på Sviland. Det er ikkje bra om det som er bra med Sviland blir til industri.
 - Bekymra for meir støy og støv.
 - Ber oss tenke over konsekvensane for barn og unge sin generasjon.
- Elev stilte spørsmål i informasjonsmøte (se også punktet om endring av formål over):
 - Korleis trur dykk det vil vere for barn og unge på Sviland når det blir så økt trafikk? Trafikken kjem til å køyre forbi og tett på Arboretet, BMX-banen, idrettsplassen, ungdomsklubben, barnehagen, skulen, bedehuset og byggefeltet. Barn og unge krysser også denne vegen til og frå skule og fritidsaktiviteter. (*Garnes*)
 - Halvparten av dei i klassen min er bønder. Mange av dei har tenkt å fortsette å vere bønder når dei blir store, og kanskje bu på Sviland. Korleis blir det for dei nye generasjonene med bønder på Sviland når bygda blir prega av industri istaden for natur og landbruk? Og så mange marker blir gjort om til industriområde? (*Garnes*)

Forslag til mulige endringer i planforslaget

- Behov for stor buffersone mellom boligområde og næring, boligkvaliteten forringes dersom store næringsbygg kommer tett opp i boligområdet (*Gjøse, Vatne, Innbyggere Sviland*)
- Ber om føringer og bestemmelser som fastsetter svært strenge grenseverdier for støy og støv, særlig under anleggsfasen (*Lodden*)
- Ber om at arealet nord for Noredalsveien på Skjørestad ikke omdisponeres. Salg ikke aktuelt og det ligger høyspent og gassledning der. (*Oftedal*)
- Grunneier på 35/1 som blir berørt av denne kommuneplanen peker på at slik som grensene er nå vil han sitte igjen med en smal tarm i utmarka. Legger fram forslag til hvor han ønsker grensen satt. Utmarka blir i dag brukt til sauebeite, så med dette forslaget blir det lettere og holde gjerdet og oppsyn med dyra. (*Auestad*)
- Etterlyser tiltak for kommunen som kan styrke attraktiviteten for innbyggerne (*Heggheim*)
- Nedre del av SV25 langs veien bes lagt tilbake til bolig, da Sviland trenger boliger (*Sviland*)

Innspill statlige og regionale myndigheter

Statens vegvesen:

Utvikling av Sandnes øst er fremdeles aktuelt, og det legges opp til en omdisponering fra boligformål til næringsformål i kategori 3. Det er flere utfordringer ved å utvikle et slikt areal langt fra prioriterte kollektivakser, og samtidig forholde seg til nullvekstmål i biltrafikken i kommunen.

Vi savner derfor en grundigere vurdering av hva som vil bli forutsetningene for et fremtidig kollektivtilbud til Sandnes øst. Vi er i tvil om bestemmelser knyttet til feltet vil være nok for å begrense bilbruken til og fra næringsområdene Ha53-54 og Sv24- 26, i tråd med nullvekstmålet. Dersom rekkefølgekrav til kollektivtilbud ikke sikres på kommuneplannivå, blir det desto viktigere å stille krav til utredninger av trafikk og mobilitet på område- og detaljplannivå. I videre detaljplanlegging vil det også foreligge flere avklaringer om type virksomheter og antall arbeidsplasser, slik at man kan ta gode beslutninger for et fremtidig mobilitetstilbud. I videre regulering vil vi påse at det gjennomføres grundige trafikkanalysen og mobilitetsvurderinger. Det må stilles krav til tiltak slik at man kan dokumentere at det er mulig å bygge ut arealene og samtidig oppnå mål om nullvekst i kommunen. I tillegg må det vurderes om det er behov for utbedring av vegnettet, gang- og sykkeltilbud og kryss/avkjørsler. I bestemmelse 2.2 er det stilt krav om at kryssene i Vatnakrossen og fv. 516/E39 skal utbedres for økt kapasitet, og at dette skal sikres i område- og detaljplan. Dette vil vi støtte opp om.

Rogaland fylkeskommune:

Sandnes øst- fase 2 er gitt et eget avsnitt (s. 11) i høringsuttalelsen fra RFK. Her heter det:

«Det jobbes fra Rogaland fylkeskommune med å finne arealer til denne typen næringer, som krever stort areal og tilgang til mye strøm. Arealet synes i så måte å være egnet, men det er betydelig konflikter knyttet til kulturminner».

Det pekes på:

- Trafikale forhold inkl høyverdig kollektiv er ikke ferdig utredet
- Dimensjonering av fremtidige senterområder og boligvekst på Sviland
- En næringspark må akkompagneres av grundige trafikkanalysen som sier noe om behovet for tiltak
- Parkering for bil er ikke satt opp med mindre kapasitet enn et tradisjonelt kategori 3 område
- Faglig råd: SV20: Støtte vår vurdering om at Sviland lokalsenter må få en helhetlig vurdering, og at etablering av butikk vil forskuttere en slik utredning. Videre pekes på at det trafiksikkerhetsmessig er en utfordrende plassering pga kryssing av FV 4498. Hvis vedtak opprettholdes, må det innarbeides rekkefølgetiltak.
- Fremmer innsigelse: SV17 Masseuttak Åreskjold pga negativ effekt på friluftsverdier, samt etablering av vei. Ligger langt fra områder hvor masser skal brukes.
- Fremmer innsigelse: Bestemmelse 1.2: rekkefølge i utbygging Sandnes øst. Peker på at fase 3 i Sandnes øst rykker frem i køen for utbyggingsrekkefølge, og stiller spørsmål om planen legger til rette for en tidligere innfasing av stor utbygging på Sviland når fase 1 b og 2 er tatt ut av bestemmelsen. Teksten i bestemmelsen endres ved at *Etter 2032* slettes.
- Faglig råd: Snarlig gjennomgang av videre utvikling for Sviland/Sandnes øst fase 3 basert på endrede forutsetninger.

- Kulturminner: Kartteknisk er Ha53 nord og sør for Noredalsveien på ulike stadier i kulturhistorisk registrering. Bør vise i kartet.
- Fremmer administrativ innsigelse: Ha53, Ha54, SV24 og Sv25: arealbruk i strid med automatisk freda kulturminner. Innsigelsen kan frafallas dersom et større areal omfattes av hensynssone H570.

Statsforvalteren

Samfunnsdelen:

- Det er eit godt fokus på energieffektivisering, materialgjenvinning og utslippsreduksjon når det gjelde mogeleg næringspark.
- I Sandnes aust er det viktig å sjekke ut karbonrike areal og areal som er viktige for vassbalansen. Her er både myr, skog med høg bonitet og andre areal som har relevans for klima i dei områda som blir foreslått utbygd.

Arealdelen:

- Motsegn: ROS: Kommentarer at risiko er identifisert og kommentert, men vidare analyse er utsett til regulering. Analyse av risiko og sårbarhet skal både vera knytt til areala slik dei ligg, og etter at dei er bygde ut. (naturfare, avrenning etc). Det må på bakgrunn av analysen vurderast om området kan byggjast ut, og kva tiltak som er aktuelle. Hensynsoner og føresegner må utarbeidast. Dette gjeld alle næringsområde i Sandnes aust.
- Motsegn SV20: Konflikt med krav om heilskapleg utvikling av Sandnes aust fase 3, trafikktryggleik og jordvern.
- Fagleg råd: å ta ut områda på utsida av fv 4498, utvikling må konsentrerast på vestsida og ikkje på jordbruksområda på autsida. Butikk kan vurderes område som er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting på vestsida.
- Ha53, Ha 54, SV 24, SV 25, SV 26 (hele næringsområdet i planforslaget):
 - At områda i fleire generasjonar med kommuneplanar og revisjonar av RPJSR har vore avsett til framtidig utbygging for ein ny bydel som skulle avlasta matjorda på flat-Jæren, med høgverdig kollektivtransport og høg utnytting, er ikkje det sama som utvikling til næringsområde for areal- og kraftkrevjande industri. Viser til den pågående regionale planen AKV og peikar på at det er kartlagt store arealreserver tilgjengeleg for slik næring i Rogaland (stemmer det JT?). Stiller spørsmål ved kor store areal for slike verksemdar det skal vera på Nord-Jæren, både i fht behovet og i fht kraftforsyninga. Bør og vurderer tilbakeføring til LNF-område.
 - Motsegn: Ikkje sett krav om felles områdeplana for alle områda. Dette vil ikkje vera til hinder for at enkelt område/delfelt blir meir detaljert avklara og raskere kan i gang enn andre.
 - Motsegn: SV 26: Med bakgrunn i omsyn til naturverdiar, klima og landbruksomsyn.
 - Motsegn Ha 53 nord: Med bakgrunn i jordvern, natur- og landskapsomsyn.
 - Motsegn SV 24, SV 25, Ha 53 (sør) og Ha 54: Med bakgrunn i omsyn til naturverdiar, landbruk og jordvernomsyn, landskap og bumiljø fremmes motsegn mot desse områda slik dei er utforma. Me oppmodar kommunen om å gjere ei avgrensing som i langt større grad tek i vare natur- og landskapsomsyn mv.
 - Fagleg råd: Best § 1.17: utnytting i samsvar med RPJSR 100%

Innspill Sandnes tomteselskap

Til punkt 1.17 Til punktet om Sviland Nord fase 2 – Sandnes øst Vi gjør oppmerksom på at det pågår detaljregulering av deler av dette området. Utnyttelse må av den grunn avklares i denne revisjonen av kommuneplan.

Til punkt 2.1.1 Det er ikke samsvar mellom teksten i tabell og tekst knyttet til detaljhandel. Vi foreslår at det åpnes for detaljhandel i Sandnes Øst fase 1

Til punkt 2.2 d) Vi anbefaler at setningen om «hensyn til automatisk freda kulturminner og vassdrag skal ivaretas» slettes.

Rekkefølgekrav.

Det bør ikke være et absolutt krav at kryssene Vatnekrossen og fv 516 x E39 skal utbedres for økt kapasitet. Vi anbefaler at dette endres til følgende: «Behovet for utbedring av kryssene i Vatnekrossen og fv 516 x E39 avklares i område- og detaljplan».

Delområdene

Vi anbefaler at «tillates bare virksomheter» byttes ut med «i hovedsak virksomheter».

Parkering

Kravet til minimum parkeringsdekning for bil og sykkel får uheldig utslag for næringskategori 2 og 3. Dette er næringsvirksomhet hvor stort areal ikke nødvendigvis betyr mange arbeidsplasser. Vi forslår at antall sykkelparkingsplasser blir avklart i reguleringsfasen, basert på mobilitetsplan.

Asplan Viak (på oppdrag av Rogaland Industripark Sandnes, RIPS)

Viser til regional næringsstrategi for Stavangerregionen som peker på behov for arealer til kategori 3 næringer. Det planlegges derfor en næringspark på Sviland med areal- og kraftkrevende næring. Mer spesifikt legges det til rette for en miljøvennlig og sirkulær næringspark med næring i kategori 3. Dette er arealkrevende virksomheter med lavt besøkstall som for eksempel batterifabrikker, hydrogenproduksjon og datalagring. For å få en velfungerende næringspark, må feltene sees i sammenheng. For å sikre at næringsparken bygger opp under prinsippet om sirkulær økonomi, må det tilstrebes å Sandnes øst fase 2 - merknad til høring kommuneplan 01.07.22 2 etablere bedrifter som kan gjøre nytte av hverandres restmaterialer og produkter og dermed oppnå synergieffekter av produksjon og spillvarme.

RIPS vil bygge opp under kommunens ønske om å være en pådriver for det grønne skiftet og grønn næringsutvikling. Samtidig vil næringsparken være en attraktiv arbeidsplass som også kan tilby arbeids- og læringsplasser for unge i regionen.

- RIPS ønsker at den delen av Ha53 som ligger på nordsiden av Noredalsveien, tas ut av næringsområdet
- Det stilles krav om mobilitetsplan og stedsanalyse, men er det uklart om kravet er for alle feltene sett i sammenheng, eller for hvert felt når det skal reguleres.
- Det er urealistisk å legge opp til at de grøntstrukturene og turtraseene som ligger avsatt i gjeldende KP, der utbyggingen var tiltenkt bolig og sentrumsutvikling, skal bevares og utvikles også i et næringsområde. Det kan tilrettelegges for gode forbindelser gjennom næringsområdet til viktige målpunkt som Vedafjell, Noredalsveien og Svilandveien, men det må forventes at mulighet til å bruke hele området til rekreasjon reduseres når det utvikles som næringsområde. Etablering av turtraseer gjennom næringsområdet kan potensielt føre

til konflikt mellom næringsdrift og turbruk, for eksempel med bakgrunn i støy, støv, trafikk, byggehøyder osv.

- For å skjerme omkringliggende områder fra innsyn til næringsområdet, bør det etableres romslige grønne buffere i randsonen til næringsområdet. I disse kan det også etableres turtraseer som vil fungere bedre enn dersom de ligger inne på selve næringsområdet.
- Det stilles krav om at kryssene i Vatnekrossen og fv.516 X E39 skal utbedres for økt kapasitet. Dette sikres i område- og detaljplan. Det er ikke knyttet konkret rekkefølgekrav til disse utbedringene. Vi ber om at det i bestemmelsen spesifiseres at vurdering av behov for utbedring av kryssene gjennomføres ved hjelp av trafikkvurdering når hvert enkelt utbyggingstrinn områdereguleres eller detaljreguleres.
- Området er delt i delfelt, og rekkefølge på utbygging er fastsatt. Det er viktig å kunne bruke riktig tomt/område til det behovet utbygger har. Det ønskes derfor at bestemmelsen åpner for fleksibilitet i den oppsatte rekkefølgen.
- Ut fra eksisterende terreng, med østvendte skråninger med innslag av åser med fjell i dagen som gjør området småkupert, er det avgjørende med terrengtilpasninger for å lage gode næringstomter. Det vil derfor også bli behov for skjæringer i noen deler av næringsområdet. Et slik reelt behov må ikke begrenses av bestemmelsene. Endelig utforming av terreng bør derfor utredes og fastsettes i detaljplanene fremfor i kommuneplanen.
- Støynivå fra nye virksomheter i planområdet skal samlet tilfredsstillende grenseverdier gitt i T-1442-2021 ved mest støyutsatte bygning med støyfølsomt bruksformål herunder boliger. Samlet støybelastning beregnes etter metode angitt i T-1442-2021. 1 Sandnes øst fase 2 - merknad til høring kommuneplan 01.07.22 6 1: Metode for å vurdere støyplage ved eksponering til ulike kilder. SINTEF 2019:001179
- Renovasjonsløsning vil avhenge av type virksomhet. Det kan derfor bli vanskelig å etablere nedgravde system for alle virksomheter. Det foreslås å ta ut bestemmelsen, da avklaring av renovasjonsløsning uansett er en del av detaljregulering og byggesak.
- Det ønskes derfor en mindre forpliktende bestemmelse om kulturminner, slik at ikke utvikling av næringsområdet låses av de registrerte kulturminnene. Forslag til ny bestemmelse: Områder med registrerte freda kulturminner fremgår av arealkartet. Dersom kulturminner og kulturmiljø skal bli liggende i næringsområdet, skal det tilstrebes å la dem inngå som del av grøntstrukturen og ha en buffersone på minimum 15 meter
- Det omtales bare behov for å være plassert nær kraftforsyning, men målet for RIPS er å også legge til rette for arealkrevende næring. Det er derfor viktig at dette ikke utelukkende gjelder behov for kraftforsyning, men også behov for areal. Vi foreslår at bestemmelsen blir supplert med dette: Innenfor områdene Ha53, Ha54, Sv24, Sv25 og Sv26 tillates bare virksomheter som har et særskilt behov for store tomtearealer og/eller å være lokalisert nær kraftforsyning. Virksomheter inkluderer også støttefunksjoner og næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg overskuddsenergi fra virksomheter i disse områdene. Vi vil igjen bemerke at i næringsområdet vil det, på grunn av krav til massebalanse, størrelse på næringstomter og eksisterende landskap bli behov for terrengtilpasning og skjæringer i deler av området. Dette utredes og fastsettes i område/detaljplanene.
- Forslag til ny bestemmelse for parkering: Parkeringsnorm: Maksimum 0,5 p-plass for bil per 100m² BRA. 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha lademuligheter, og det skal være mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for lading på et senere tidspunkt
- Sykkelparkering: Det skal etableres minimum 0,1 sykkelparkeringsplasser per 100m² BRA. Det skal også settes av nok areal til at det kan etableres minimum 0,5 sykkelplasser per

100m² ved senere behov. Sykkelopstillingsplassene må være lett tilgjengelige, overbygde/låsbare og i nærheten av personalinngangen til de ulike virksomhetene. Mobilitetsplan ved byggesøknad skal redegjøre for hvordan ambisjonene for redusert bilbruk og økt sykkel/gange/kollektivbruk oppnås i planen, hvordan tiltakene påvirker reisemiddelfordeling og helt konkret hva behovet for bil- og sykkelparkering er i den enkelte virksomhet.

Næringsforeningen

Næringsareal Sandnes er en kommune som besitter betydelige arealer for både boligbygging, næringsutvikling og landbruk. Næringsforeningen vil særlig understreke betydningen av å ta vare på områdene med høyproduktiv jordbruksjord. I likhet med regionen for øvrig, har Sandnes en utfordring med knapphet på areal for plasskrevende næringsvirksomhet (kategori 3-arealer). Tilgang til denne typen arealer blir enda viktigere i den omfattende grønne omstillingen regionen er inne i. Derfor støtter Næringsforeningen forslaget om å omdisponere områdene på Sviland til næring i kategori 3.

Næringsforeningen vil samtidig understreke betydningen av kortreiste arbeidsplasser. Dette innebærer blant annet å ta vare på eksisterende næringsområder i kategori 2, i nærheten av bebygde områder. I denne sammenheng støtter vi grepene det legges opp til for eksempel på Lura.

Forum for Natur og friluftsliv

Ha53, Ha54, Sv24 og Sv25 For arealene Ha53, Ha54, Sv24 og Sv25 på Sviland er FNF svært urolige over at områder planlagt til bolig er endret til næring. Planleggingen legger opp til ulike former for industri, men planene er fremdeles svært vage. Konsekvensene vil variere svært etter hvilken type industri man ender opp med, men resultatet vil uansett bli en svært annerledes bygd enn det Sviland man ble presentert for ved sist kommuneplan. At man i dag ikke lengre ser behovet for å bygge ut boliger i samme grad som tidligere mener FNF er nyttig. I dette tilfelle må man, som ved Ha55, tilbakeføre området til LNF. Dette vil være i tråd med Sandnes kommune sin egen strategi for jordvern.

Høsten 2021 startet Rogaland fylkeskommune arbeidet med en regionalplan for Areal- og kraftkrevende virksomhet. Planen skal ferdigstilles i 2023. Denne planen skal legge føringer for hvor de store industriområdene i regionen skal plasseres. FNF oppfordrer Sandnes kommune til å vente med næringsutvikling i de overnevnte områdene til regionalplanen evt. har identifisert om Sviland er et område man ønsker industrietablering.