

Oppdragsgiver: Sandnes Kommune  
Oppdragsnavn: Sandnes Øst fase 2 utredning kommuneplan  
Oppdragsnummer: 629262-14  
Utarbeidet av: Hilde Helene Bjørnstad  
Oppdragsleder: Hege Skotheim  
Dato: 21.02.2022  
Tilgjengelighet: Åpent

## Notat boligområder og nærmiljø

### Versjonslogg:

| 02          | 21.02.2022  | Justert med presisering i hovedfunn at det ikke utgjør stor forskjell på de tre scenario med hensyn til boligområder og nærmiljø | HHB       | HS        |
|-------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 01          | 14.02.22    | Nytt dokument                                                                                                                    | HHB       | HS        |
| <b>VER.</b> | <b>DATO</b> | <b>BESKRIVELSE</b>                                                                                                               | <b>AV</b> | <b>KS</b> |

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Innledning

Sandnes kommune utreder i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel hvilke konsekvenser en omdisponering av Sviland nord fra byutviklingsområde til næringsområde vil gi for ulike tema. I dette notatet gjør vi rede for overordnede vurderinger knyttet til konsekvenser for boligområder og nærmiljø.

## 1.2 Metode

Det er gjort kvalitative vurderinger basert på eksisterende kunnskap. Kilder vil være databaser, informasjon i planer for området, bilder og kart.

Det er gjort vurderinger med utgangspunkt i metoden Veileder M-1941 *Konsekvensutredninger for klima og miljø*. Vurderingene er holdt til kommuneplannivå. Det er sett på temaene forurensing (støy, luft), landskap, kulturminner og friluftsliv (ferdsel og opphold i nærmiljø). Det omtales generelt konsekvenser for boligområder i forhold til økt godstrafikk. Det omtales generelt konsekvenser for attraktivitet som boligområder på bakgrunn av det man finner i de andre vurderingene. Det undersøkes påvirkning fra 3 forskjellige utviklingsscenario. Scenarioene defineres i samarbeid med Sandnes kommune, mht. næringstype.

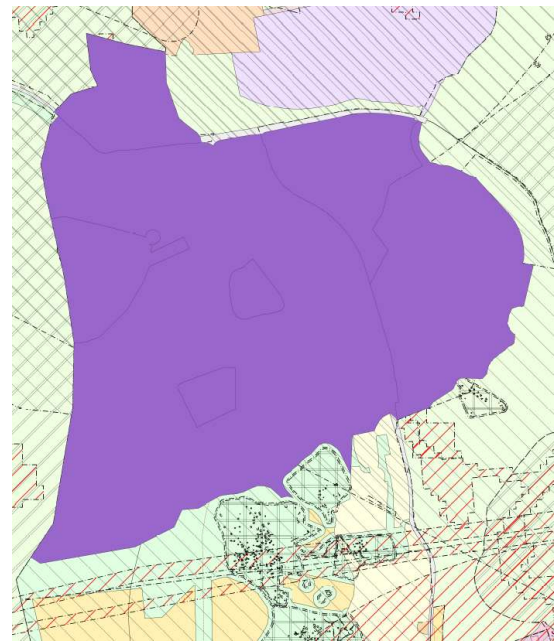
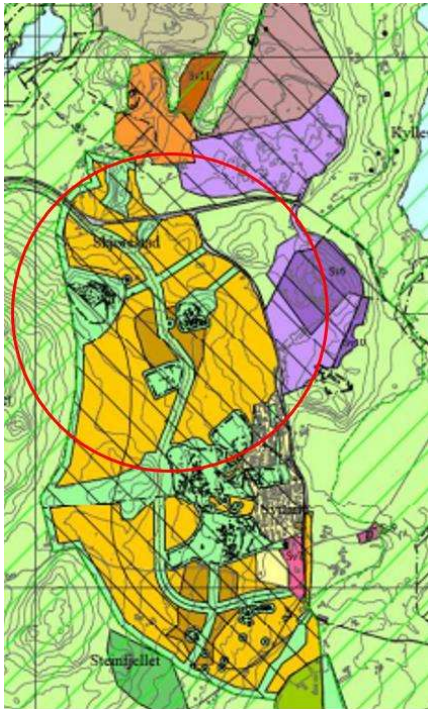
Med utgangspunkt i vurderinger, og i samarbeid med kommunen, skal det lages forslag til nye bestemmelser til kommuneplanen ved omdisponering til næring. Det foreslås evt. bestemmelser om oppfølgingstema på underliggende plannivå.

## 1.3 Analyseområdet

Figur under viser planområdet, som er definert som Sandnes øst fase 2 i gjeldende kommuneplan<sup>1</sup>. Figuren viser også analyseområdet for dette utredningsoppdraget.

---

<sup>1</sup> Kommuneplan for Sandnes 2019-2035.



Figur 1: Analyseområdet

Figur 2: Analyseområdet i kommuneplanens arealdel 2019-2035.

## 2 Dagens situasjon

### 2.1 Planstatus

#### **Kommuneplan for Sandnes 2019-2035**

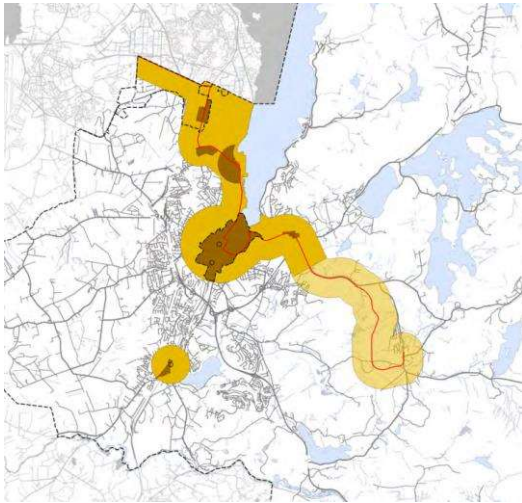
Byutviklingsretningen Sandnes Øst er tiltenkt å håndtere regionens og kommunens fremtidige behov for utbyggingsarealer og sikre at kjerneområder for landbruk innenfor regionalplan opprettholdes for matproduksjon. Det er lagt opp til en utbygging i tre faser. Hver av de 3 fasene skal ha sitt utgangspunkt i senterdannelsen og etableringen av holdeplassen for høyverdig kollektivtrase. Hana inngår i området «Prioritert byutviklingsakse 2019-2035», og lokalsenteret på Hana er et satsingsområde i planperioden. Sviland nord og Sviland sør inngår i området som er «prioritert byutviklingsakse etter 2035».

Fra temakartet «Boligreserve» til kommuneplanen kan vi lese at det er estimert følgende antall boenheter i hver fase:

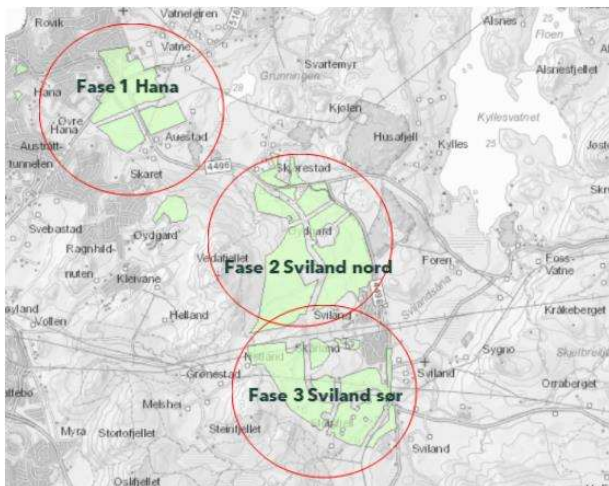
|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Første fase - Hana        | 1900 boenheter   |
| Andre fase - Sviland nord | 5400 boenheter   |
| Tredje fase - Sviland sør | 4000 boenheter   |
| Til sammen                | 11 300 boenheter |

For fase 1 Vatnekrossen skal senterområdet være 80% utviklet og kombinert formål bebyggelse og anlegg 50% utviklet før fase 2 kan påstartes.

I fase 2 må min. 80% av utbyggingsarealet i influensområdet til hovedkollektivtraséen være utviklet før fase 3 kan igangsettes.



Figur 3 Utsnitt fra temakart "Boligreserve". Sandnes kommune



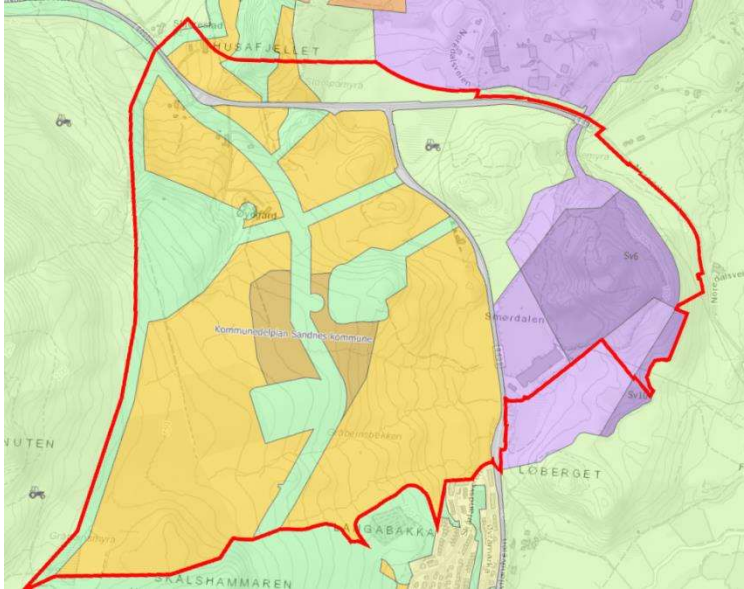
Figur 4 Fasene i Sandnes øst. Bakgrunnskart hentet fra Sandnes kommune temakart " Boligreserve 2021".

Følgende hovedmål for Sandnes Øst ble skissert i Kommuneplan for Sandnes kommune 2015 – 2030, temarapport: Sandnes Øst, 2014:

«Byutviklingsretning Sandnes øst, skal gjennom felles krav for alle tre fasene planlegges skje med grunnlag i klimamål satt i energi- og klimaplanen og Framtidens byer, og et høyverdig kollektivsystem skal være det arealstrukturerende element. Kvalitetskrav som sikrer helse, miljø, trivsel og gode boliger og bomiljø er grunnleggende premisser, på samme måten som kravene om en bymessig senterstruktur i influensområdet til kollektivsystemet. Gjennom hele planleggingen og gjennomføringen skal det stilles ambisiøse mål mht. krav om bærekraftig helhetsløsninger for naturmangfold, kulturmiljø og landskap og god arealeffektivitet. På denne måten nås målene om en regional byutviklingsretning kjennetegnet av en robust senterstruktur, høy tettet med god kvalitet, lav biltilgjengelighet, høy kollektiv og gang- og sykkeltilgjengelighet og der folkehelseperspektivet er synlig ved utforming av boområder, sykkel/gange som hovedtraséer for forbindelsene mellom boområder og holdeplass/senterområder og der kulturminneområder er kvaliteter i stedsdannelse. Åpne forbindelser til



## Sviland nord i kommuneplanen



## Byggeområder

Velde Pukk og Torsteinsfjellet er tiltenkt en framtidig bruk som næringsområder (kat 2 og 3). utgjør ca. 7000 daa. Næringskategori 1 virksomheter skal styres inn i senterområdene<sup>3</sup>.

## Landskap, grønstruktur og kulturminner

I fase 2 Sviland nord danner kulturminneområdene sammenhengende kulturlandskap som kvaliteter og inngår i dag som en del av grøntområdene fra Vedafjell og over til Kylles. Det må sikre allmenn tilgjengelig grøntstruktur øst vest i området. Forbindelsen kan også tilrettelegges som en del av interne forbindelser for gang/sykkel til senterområdet i fase 2. Sør i fase 2 ligger også verdifullt kulturlandskap med to store sammenhengende kulturminneområder. Grønnstrukturen som landskapet gir må sikres som en forbindelse øst-vest og med forbindelse videre til regional grøntstruktur. Gjennomgående for begge

<sup>2</sup> kommuneplan--temarapport.pdf (sandnes.kommune.no) side 165.

<sup>3</sup> [kommuneplan--temarapport.pdf \(sandnes.kommune.no\)](#)S. 184

disse fasene må det sikres åpenhet og høy tilgjengelighet langs hele området i vest for å sikre kontakten med den regionale grønnstrukturen og naturområdene i Vedafjell. Løsningene betyr at grøntområdene i kommuneplanen utgjør om lag 500 daa av totalt brutto areal på ca. 6.500 daa. Intern transport til senterområdene og holdeplassene skal prioriteres lagt som gang/sykkelveger. Senterområdene skal prioriteres med tilrettelegging av parker, felles uteoppholdsområder rettet mot alle aldersgrupper.<sup>4</sup>

## 2.2 Eksisterende boligområder og nærmiljø

### Bebbyggelse

Sør for planavgrensningen ligger tettstedet Sviland med 745 innbyggere (SSB 2020). Like i plangrensen ligger et nytt boligfelt med ca. 150 boenheter bestående av rekkehus, lavblokk og eneboliger. Ifølge Sandnes kommune sin boligstatistikk er det 532 boenheter i bydel Sviland. Det er i dag registrert<sup>5</sup> ca. 300 boligbygninger ved tettstedet Sviland.

Sviland skole og privat barnehage er etablerte offentlig/private tjenester. Skolen er nylig utvidet. Videre er Sviland idrettspark opparbeidet med bl.a. konkurranseanlegg for BMX. Sviland kapell er knyttet sammen med en mindre gravlund. I tillegg er det privat bedehus i tettstedet.

Sviland tettsted har i dag ikke nærbutikk.

### Næringsarealer

I Torsteinsfjell pågår masseuttak og det er etablert betongvareindustri innenfor et totalt regulert areal på ca. 285 daa. Driftsavtale for uttak av masser løper til 2024. Det er lagt til rette for intern anleggsvei mellom Torsteinsfjell og anlegget til Velde Pukk slik at knusing av masser ikke skjer på Torsteinsfjellet. I området ligger også Østraadt Rør AS, som bruker masser i området til betongvareproduksjon. Sør for Østraadt Rør ligger et område regulert til formålene industri/lager, kontor, muligheter for nærbutikk og tjenesteyting.

Nordligste boliger i det nyeste boligfeltet på Sviland ligger innenfor en avstand på 500 meter fra industriområdet ved Torsteinsfjellet. Tettstedet er i dag preget av pågående virksomhet både visuelt, i form av støy, rystelser, støv og tungtransport.

---

<sup>4</sup> [kommuneplan--temarapport.pdf \(sandnes.kommune.no\)](#) s. 186

<sup>5</sup> I matrikkelen. Tar kun for seg bygninger og tar ikke høyde for om ett bygg inneholder flere boenheter.

Til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Sviland Nord ble det også påpekt fra beboere at vindmølleparken ved Vardafjell er sjenerende. Vindmøllene ligger ca. 4 km fra Sviland tettsted.



Figur 6: Utsikt fra boligfeltet, gaten Skårlandstubben til næringsområdet med bl.a. Torsteinsfjell og Østraadt rør.



Figur 7: Utsikt fra boligfeltet mot fjellet Sygno og vindmøllene på Vardafjell.



## Grønnstruktur og friluftsliv

Sviland tettsted er omgitt av fjell, åser, vassdrag og grøntdrag som er kategorisert som viktige eller svært viktige friluftsområder. Overordnet grønnstruktur «Sandnesmarkå» er delvis sammenfallende med disse områdene og ligger øst og vest for analyseområdet. Melshei og Arboretet er store sammenhengende friluftslivsområder som benyttes av hele regionen som utfartsområde. Vedafjellet er nærmeste turområde til analyseområdet. Et næringsområde vil være svært synlig fra utsiktspunktet på toppen. Støy fra et næringsområde vil mest sannsynlig også kunne høres på toppen.

Vi er ikke kjent med bruken av analyseområdet til friluftsliv og rekreasjon i dagens situasjon. Områdene er i hovedsak i bruk til landbruk (grasproduksjon og innmarksbeite) og en kan dermed tenke seg at rekreasjonsverdien pr. i dag ikke er vesentlig.



### 3 Næringsområde – tre scenario

#### 3.1 Batterifabrikk

Utgangspunktet for scenario 1 er full skala batterifabrikk som legger beslag på store deler av planområdet jf. Northvolt i Nord-Sverige. Resterende areal er foreslått brukt til industri som er f.eks. knyttet opp til batterifabrikkdrift.

I scenario 1 er det lagt til grunn:

- Batterifabrikk på 1000 daa, med 2.000 ansatte. Antall ansatte er basert på erfaringstall.
- Det legges til grunn døgndrift på batterifabrikken, dvs. at det blir skiftarbeid for 2.000 ansatte. Det forutsettes at ca. 55 % (1100) jobber på dagtid, 35 % (700) på kveldstid og 15 % (200) på natten.
- 200 daa industri. Med en utnyttelsesgrad på 60 % gir det 120 daa BRA.

#### 3.2 Grønn industripark

Utgangspunktet for scenario 2 er en grønn industripark, med datasenter og samlokalisering av varmeintensiv næring som kan bruke overskuddsvarme fra datasenteret.

Etter en vurdering av muligheter legger scenario 2 til grunn:

- Et datasenter på 135 daa, med 270 ansatte. Antall ansatte er basert på erfaringstall fra Oslo Economics som tilsier et behov for ca. 2 ansatte per daa for datasenteret.
- Resterende areal på 1065 daa blir brukt til varmeintensiv næring, i dette tilfellet veksthus for eksempelvis tomat, agurk osv.
- Næringsområdet har en utnyttelsesgrad på 70 %, som gir 745 daa BRA. Med utgangspunkt i 1,7 ansatte per daa blir det ca. 1300 ansatte knyttet til veksthusnæring.

Ulike datasenter kan være svært ulike når det kommer til arealbehov og størrelse på bygg. De vil kunne ha ulike krav til IT-sikkerhet, kjøling, framtidige utvidelsesmuligheter, og kan dermed gi ulik påvirkning på nærmiljø.

### 3.3 Tradisjonell næringspark

Utgangspunktet for scenario 3 er en tradisjonell næringspark med en 50/50 fordeling mellom typiske kategori 2 og 3 bedrifter.

Ifølge Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er kategori 2 næring definert som virksomhet med middels arbeidsplass- og besøksintensitet, mens kategori 3 har lav arbeidsplass- og besøksintensitet. Eksempler på næringsområder bestående av kategori 2 og 3 virksomheter er Stangeland (Soma) og Vagle/Kvål og Foss-Eikeland.

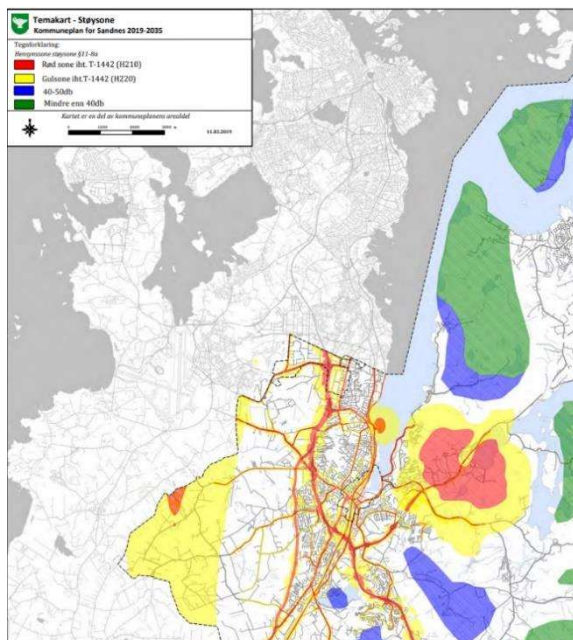
## 4 Mulige virkninger av omdisponering

Det skal vurderes hvordan endring av Sandnes øst fase 2 til formål næring vil påvirke eksisterende og nye boligområder og nærmiljø. Gjeldende kommuneplan er utgangspunkt for vurdering.

### 4.1 Forurensing

Ved omdisponering til næring er forurensing et tema å vurdere opp mot eksisterende og mulige nye boligområder. Aktuelt er støy og luftforurensing.

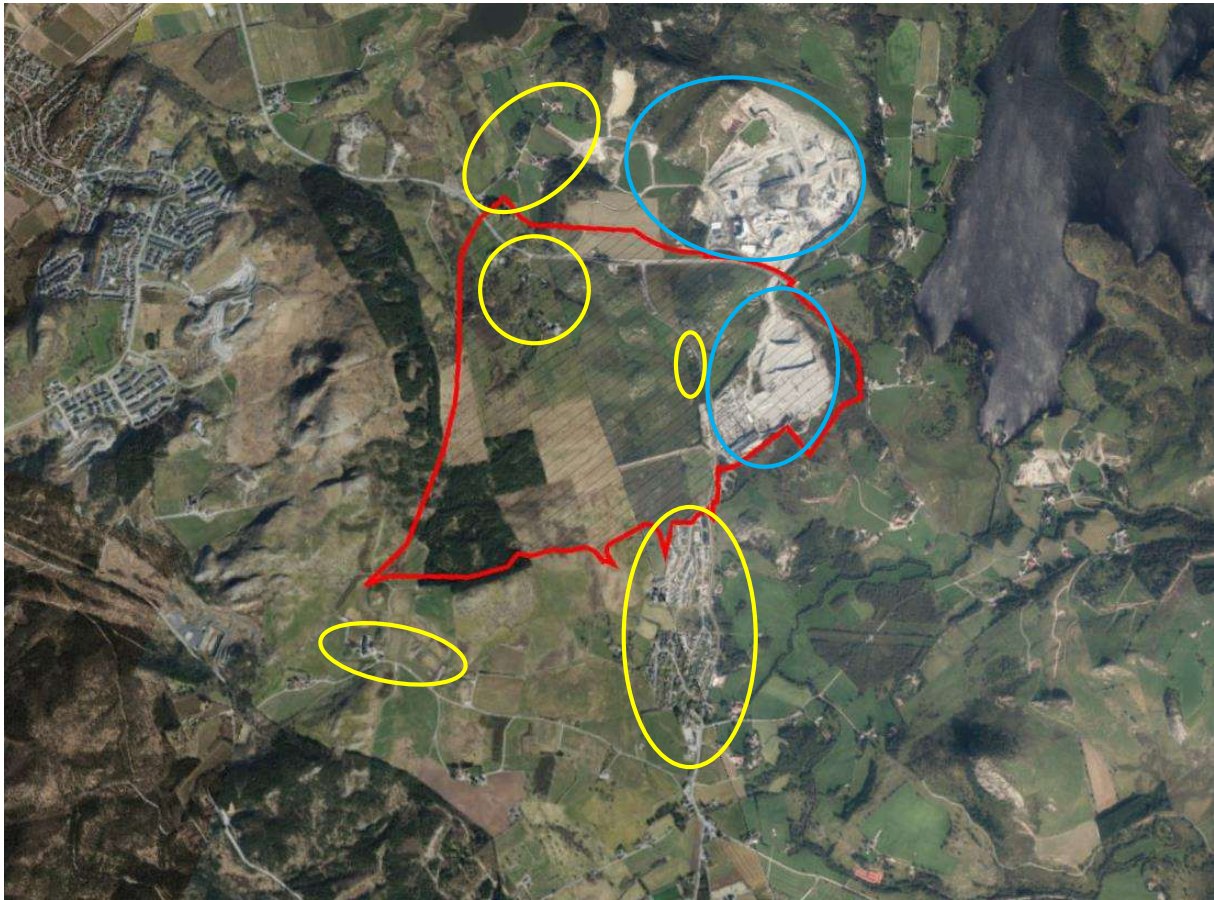
I Temakart Støysone til kommuneplanen 2019-2035 går det fram at nordlige deler av analyseområdet er berørt av gul sone for støy fra skytebane. I Statens vegvesens støyvarselkart kan vi se at bebyggelsen nærmest Svilandvegen blir utsatt for gul veitrafikkstøy. Området omfatter ikke, og grenser ikke til, områder definert som «stille områder». Planforslaget kan likevel føre til økte støynivåer i natur- og rekreasjonsområder. Fravær av støy er en forutsetning for at friluft- og rekreasjonsområder og kulturmiljøer skal ha full verdi.



Figur 8: Temakart støysone til kommuneplanen 2019-2035.

Figuren under viser avgrensning av mulig framtidig næringsområde og nærmeste boliger. I figuren ses også Velde pukk og Torsteinsfjellet masseuttak som er støyende virksomheter i området i dag.





Figur 9: Eksisterende boligområder (gult), eksisterende støyende virksomhet (blått) analyseområde (rødt).

Omdisponering til næring kan utsette nærliggende bolig og friluftsområder for støy og luftforurensing. Da det ikke er kjent hvilke virksomheter som skal etablere seg i området vil det være lite hensiktsmessig å prøve å angi fremtidig støy- og støvutslipp.

Næringsetablering vil kunne gi støynivå over grenseverdiene i T-1442 for nærmeste boliger. Det vil sannsynligvis være behov for støydempende tiltak.

Industrivirksomheten som ligger på Torsteinsfjellet og Velde pukk i dagens situasjon er støyende og støvende virksomheter i området i dag. Eksisterende virksomhet og veitrafikkstøy i tillegg til ny virksomhet i næringsområdet gir flerkildeproblematikk. Samlet støynivå, der støysonene overlapper, kan bli høyere enn det som vises i hvert enkelt støuysonekart. Retningslinje for støy anbefaler at grenseverdiene for støy skjerpes med 3 dB ved flerkildeproblematikk.

Tungindustri med hovedsakelig utendørs støykilder vil medføre støykonflikter.



Industri med hovedsakelig innendørs støykilder, kan gi mindre støykonflikter under forutsetning av detaljert prosjektering med hensyn til støyutslipp til omgivelsene. Dette gjelder plassering av støykilder, tillatt støyeffekt fra den enkelte støykilde og krav til lydisolasjon av bygningenes fasader.

Vi vil anta at støy og støv vil være spesielt framtreddende i bygge- og anleggsfasen ved tilrettelegging av tomter i form av grunnarbeid. Det er sannsynligvis mye fjell i grunnen. Utslipp til luft gjelder støv fra knuseverk og oppvirvling av mineralpartikler. Støy fra samme aktivitet er også aktuelt i anleggsfasen. Støy i forbindelse med bygg- og anleggsarbeidene kan medføre overskridelser av anbefalte støygrenser. Det bør vurderes å benytte støysvakt utstyr, skjermet plassering av støykilder og aktiviteter.

Det kan sannsynligvis gjøres avbøtende tiltak som reduserer luftforurensningen slik at luftkvaliteten for omkringliggende bebyggelse blir tilfredsstillende i henhold til anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Som f.eks vanning og beplantning m.m.

Det bør tas inn bestemmelser i planen om at ny virksomhet i området ikke skal medføre at grenseverdiene i forurensningsforskriftens kapittel 7 overskrides.

Det må gjøres vurderinger av trafikkstøy, og om denne eventuelt øker med mer enn 3 dB, som er definert som grensen for krav til støyskjerming.

## 4.2 Friluftsliv og grønnstruktur

Mulighet for friluftsliv og rekreasjon i nærmiljøet er viktig faktor for boligområder. Temaet omfatter alle områder som har betydning for allmennhetens mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende og trivselsskapende aktivitet i nærmiljøet og i naturen ellers. Begrepet friluftsliv defineres som «opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse» iht. håndbok V712 (2018). Hensynet til nærmiljøet, herunder barn- og unge inngår også i dette temaet.

Analyseområdet er omgitt av friluftslivsområder som er definert som «svært viktig friluftslivsområde». Nærmeste av disse er Vedafjell og langs Svilandsåna. Analyseområdet har god kontakt med de beste friluftsområdene i regionen: Ulvanutane, Vatnefjell, Lutsivassdraget, Skrussfjellet og Sygno i øst, Vedafjell i vest og Melsheia og Arboretet i sør.<sup>6</sup>

Innad i boligområdet er felles grønnstruktur registrert som «viktig friluftsområde».



Figur 11: kartlagte friluftsområder sett i sammenheng med analyseområdet.

friluftsliv\_kartlagt\_verdi

- Svært viktig friluftslivsområde
- Viktig friluftslivsområde
- Registrert friluftslivsområde
- Ikke verdisatt friluftslivsområde



Figur 10 friområdene i boligområdet er registrert som viktige friluftsområder

<sup>6</sup> [kommuneplan--temarapport.pdf \(sandnes.kommune.no\)](https://sandnes.kommune.no/kommuneplan--temarapport.pdf)



Figur 12: sikt mot Vedafjell fra Svilandveien.



Figur 13: utsikt til analyseområdet fra friområdene i boligfeltet.

I gjeldende kommuneplan er det lagt inn grønnstruktur/friområder langs kollektivaksen med koplinger ut til tilgrensende LNF-områder og større turområder i Sandnesmarka.

Når det gjelder rekreasjon og friluftsliv vil ikke de registrerte friluftsområdene bli direkte påvirket av endret arealbruk fra bolig til næring. Det er ingen registrerte friluftsområder som blir beslaglagt. Omdisponering vil likevel kunne påvirke rekreasjonsområdene negativt med hensyn til støy, støv og det visuelle. Det vil være svært viktig å sikre grønne buffersoner mellom ferdselsårer, grøntkorridorer, friområder og næringsområdet.

### 4.3 Landskap og kulturminner

Landskapet i området er kupert, med en høydeforskjell mellom laveste til høyeste punkt på ca. 100 meter. Øvre deler av analyseområdet vil med sin høyde i terrenget være synlig fra omkringliggende områder. Høydeforskjellene innad i analyseområdet gjør det krevende å få tilrettelagt for større næringstomter uten større landskapsinngrep.

Større landskapsinngrep for tilrettelegging til næringsområde vil kunne virke negativt på eksisterende boligområder, særlig de som har utsyn mot nord. Sammen med masseuttaket på Torsteinsfjellet vil også Sviland Nord kunne få et sterkt påvirket landskapsbilde preget av skjæringer og fyllinger i store dimensjoner. For å dempe slik negativ virkning vil det måtte stilles krav om buffersone mellom boligområdene og næringsområdet, gjerne i form av terrengformer/voller som skjuler næringsområdet sett fra boligområder, gang- og sykkelvei, Svilandsveien, og turområder. Fyllinger og skjæringer må vies særlig oppmerksomhet for å dempe synligheten av landskapsinngrepene.

Det må i det videre planarbeidet settes føringer om grønnstrukturkorridorer og vegetasjonsskjerm både internt i området og mot omgivelsene. Vegetasjonsskjerm blir særlig viktig mot «veldig vakre landskap». Åpningen mellom de to uttaksområdene må holdes grønn. Det må søkes å legge næringsområdet i ulike nivåer for best mulig terrengtilpassing. Området nærmest Vedafjell blir liggende høyere i landskapet og dermed mer dominerende, her bør man unngå de høyeste bygningene. Best mulig terrengtilpassing og grønnstrukturkorridorer på langs og på tvers av området vil dempe de negative nær- og fjernvirkningene. I tillegg vil det være viktig å legge føringer for materialbruk og bygningenes form i det videre arbeidet. God materialbruk kan dempe både nær- og fjernvirkning noe. Horisontlinjer må ikke brytes og det bør etableres terrengformer som kan bidra til å dempe negativ fjernvirkning.

I gjeldende kommuneplan er det lagt vekt på at de sammenhengende kulturminneområdene skal integreres i utviklingen av området som en kvalitet, identitet og historikken om området<sup>7</sup>. Det er lagt inn grønnstrukturer og buffersoner rundt kulturminnene i gjeldende plan.

Ved omdisponering til næringsområde vil grønnstrukturene sannsynligvis måtte vurderes på nytt for å få til en hensiktsmessig tomteoppdeling og tilpasset veisystem. Det er imidlertid usikkert om kulturminnene som nå ligger inne i grøntstrukturen vil bli frigitt. Et næringsområde med krav til store, flate tomter vil føre til større inngrep i landskapet enn

---

<sup>7</sup> [kommuneplan--temarapport.pdf \(sandnes.kommune.no\)](https://sandnes.kommune.no/kommuneplan--temarapport.pdf)



sentrums- og boligbebyggelse. Større næringstomter vil trolig medføre behov for større buffersone rundt kulturminnene med bevaring av landskap og grønnstruktur.

## 4.4 Godstrafikk

Arbeids- og fritidsreiser, samt næringstransporten skjer hovedsakelig via Noredalsvn., Svilandsvn., Espedalsvn. og ut på E39 ved Bråstein. Gjennom tettstedet er det fortau på vestsiden av vegen hvor også mesteparten av boligene ligger. Det er snarveger i boligområdene fram til sentrum, som gjør det mulig å unngå å gå langs Svilandveien. Ved parkeringsplassen for skolen er trafikkområdene utflytende og lite oversiktlige i dagens situasjon. Det er vedtatt reguleringsplan som legger til rette for en forbedring av dette.

I utkanten av tettstedet, nordover til Vatne og sørover til Sviland Idrettspark er det etablert gang- og sykkelveg som ligger separert fra kjørebanen. Fv. 333 fra Bråstein mot BMX-banen på Sviland er i dag uten et eget tilbud for gående og syklende. Vegen er uten gul midtstripe, og har stedvis uoversiktlig kurvatur. Strekningen er lite attraktiv for myke trafikanter, og er en lite tilfredsstillende løsning for syklister. Strekningen er skolevei og strekningen er markert som «bydelsrute» i regionalt sykkelkart. Arboretet er lokalisert i planområdet, og er et potensielt målpunkt for myke trafikanter. I 2017 ble det vedtatt reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs Espelandvegen fra Sviland Stadion til Bråstein (planID:2014111).

Det er sannsynlig at rutevalg for godstrafikken blir lik i alle tre scenariene. Forbindelsen mot E39 er veldig viktig, og for trafikk som skal nordover vil den nås via Noredalsveien og fv. 516. Disse vegene er egnet for tungtrafikk i og med at de ikke går gjennom boligområder og har separering for gående og syklende hvor de er tillatt, f.eks. i Noredalsveien.

For godstrafikk som skal sørover blir Espelandveien korteste vegen mot E39. Her må trafikken først kjøre i Svilandveien og gjennom Sviland sentrum. Espelandveien har begrenset fremkommelighet for store kjøretøy, er svingete og har smal kjørebane. Det er derfor ønskelig å begrense tungtrafikk i denne vegen i størst mulig grad.

Godstrafikken som skapes med scenario 1 og 2 blir ganske lik, men det er vurdert at scenario 3 kan skape over fire ganger så mye godstrafikk. Konsekvensene med utbygging av en tradisjonell næringspark på Sviland nord blir derfor betydelig større for miljøet i både Sviland og Hoveveien.

Økt trafikk gjennom tettstedet vil gi negative konsekvenser i form av støy og økt risiko for trafikkulykker. All næringstrafikk bør skje fra nord, via Noredalsveien.



## 4.5 Attraktivitet

Dersom analyseområdet omdisponeres til næringsområde vil tettstedet Sviland sin attraktivitet som boområde vil bli påvirket. I eksisterende situasjon ligger en forventning om at analyseområdet gradvis skal utbygges med boliger og sentrumsfunksjoner sammen med høyverdig kollektivtilbud. Kommuneplanen gir føringer om at byutviklingsområdet skal utformes med høy kvalitet og spille videre på identitetsskapende element som vi finner i området i dag (kulturminner, landskap, grønne kvaliteter). Det ligger også i overordnet plan en forventning om avslutting av uttaksområdet på Torsteinsfjellet for at det senere skal benyttes til næringsområde. Forventningene som ligger knyttet opp mot foreliggende kommuneplan blir endret ved omdisponering, og det må skapes nye forventninger til hva Sviland kan bli ved ny arealbruksstrategi.

Tilstrekkelig skjerming av boligområdene visuelt og i forhold til trafikk og støy vil være viktige faktorer for å opprettholde attraktivitet og bokvalitet. Det vil være viktig at innfallsportene til tettstedet blir ivaretatt på en god visuell måte, slik at beboere ikke får opplevelse av å kjøre eller sykle gjennom næringsområde på vei hjem eller til fritidsaktiviteter. Siden næringsområdene er så store i forhold til tettstedet er det viktig å sikre å unngå opplevelsen av å bo i et næringsområde.

Bygge- og anleggsfasen vurderes å være svært krevende da det er store og tilnærmet flate tomter som skal tilrettelegges i et skrånende terreng. Anleggsperioden for full utbygging av hele analyseområdet vil kunne ta mange år. Attraktiviteten på Sviland vil være midlertidig redusert i anleggsperioden, og det blir mer krevende jo nærmere anleggsområdet ligger bolig- og sentrumsområdet.

## 4.6 Mulige nye boligområder og nærmiljø

### 4.6.1 Sandnes øst fase 1B - Hana

Omdisponering av Sandnes øst fase 2 vil i liten grad få konsekvenser for avsatt byutviklingsområde med tilhørende boliger i tilknytning til Hana/Vatnekrossen. Dette området har en lokalisering som tilsier at det i liten grad blir påvirket av næringsvirksomhet på Sviland. Trafikken til næringsområdet vil imidlertid gå gjennom området, med de ulempene det medfører.

#### 4.6.2 Sandnes øst fase 3 – Sviland Sør

I gjeldende kommuneplan er det anslått at Fase 3 – Sviland Sør kan ha potensiale for ca. 4000 boenheter.

Omdisponering av Sandnes øst fase 2 fra byutviklingsområde til næringsområde vil føre til at en må tenke nytt om utvikling av fase 3. Kundegrunnlaget for høyverdig kollektivtilbud fram til Sviland Sør vil være dårligere enn om Sviland Nord skulle vært utviklet med bolig- og sentrumsfunksjoner. Den storstilte utbyggingen av Sandnes øst til byutviklingsområde som er skissert i kommuneplanen vil ikke finne sted. Likevel trenger det ikke være til hinder for utvikling av Sviland Sør rundt et lokalsenter. Regionalplan for Jæren definerer Sviland tettsted (tilknyttet Sviland sør) som et lokalsenter. Det blir også gitt anbefalinger om at lokalsentre bør vokse innenfra og ut.

Områdene som er satt av til boligutvikling i Sviland Sør vil ikke lenger ha en kollektivakse plassert slik den ligger i gjeldende kommuneplan, og byggeområdenes struktur bør revurderes.

Til rullering av kommuneplanen er det kommet innspill om å justere kommuneplanens rekkefølgekrav for å få bygge ut flere boliger og dagligvarebutikk før fase 1 og 2. Dette tyder på at Sviland sør har en attraktivitet i seg selv, også uten de foregående byggetrinnene i Sandnes Øst.

## 5 Oppsummering og anbefaling

### Hovedkonklusjoner

- Tre scenario for typer næringsområde slår ut relativt likt med hensyn til hvordan de kan påvirke boligområder og nærmiljø på Sviland. Dette fordi vurderingen er gjort på kommuneplannivå og det er ikke kjent hvilke virksomheter som eventuelt vil etablere seg på næringsområdet. Trafikk fra scenario tre skiller seg ut, og gir mest godstrafikk.
- Tradisjonelt næringsområde vil gi mest godstrafikk.
- Anleggsperioden vil være spesielt belastende for boligområdene.
- Det bør legges til inn strenge krav til støyutredning- og prosjektering.
- Det må gjøres avbøtende tiltak i form av visuell skjerming av næringsområdet mot boligområdene og ferdselsårer (Svilandveien, Noredalsveien, turområder). Skjæringer og fyllinger vil bli store, og det må stilles krav til utforming av disse på en god måte.
- Kulturminnene som ligger i området vil sannsynligvis trenge større buffersoner rundt seg.
- Attraktiviteten knyttet til Sviland tettsted må defineres på nytt med ny strategi i kommuneplanen.
- Boligområdene er allerede belastet av eksisterende industri ved Torsteinsfjellet. Videre industriutbygging bør gjøres svært varsomt.
- Nordlige deler av analyseområdet er mest egnet til omdisponering da det ligger lengst fra eksisterende boligområder.

### Bestemmelser

- Fastsette grenseverdier for støy og støv
- Støyvurdering inkludert sumstøyproblematikk
- Krav om trafikkanalyse
- Definere buffersoner i kommuneplankartet
- Krav om samlet plan for hele området som sikrer avbøtende tiltak, buffersoner, kulturminner og et godt veisystem.