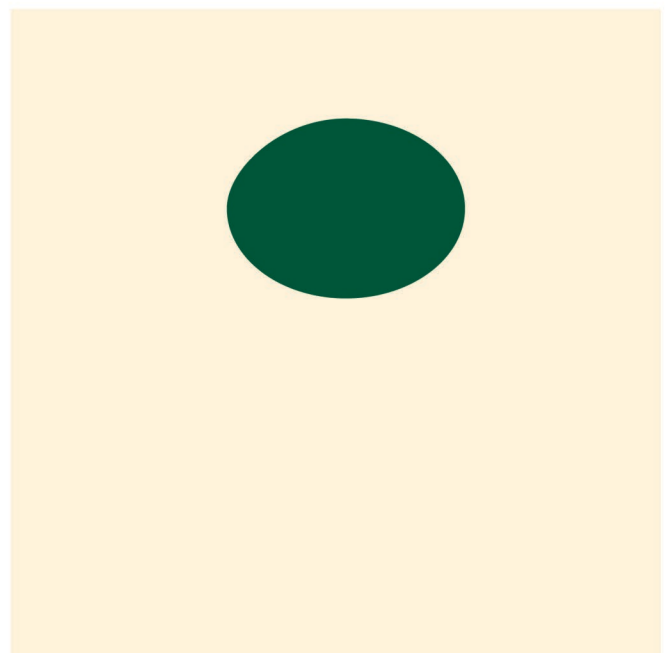


# Rapport om næringsareal i Sandnes

16.02.2026  
Samfunnsutvikling



## **Innledning**

Denne rapporten gir en status på næringsareal i Sandnes kommune, inkl. en overordnet vurdering av behovet for nye areal. I siste del av rapporten oppsummeres arbeid som gjennomføres nå gjennom ny kommuneplan, og hva som foreslås tilført av nytt areal. Vurderinger av konkrete areal ligger som vedlegg. Areal avsatt til turismeformål/turismenæring er ikke omtalt i denne rapporten. Sjøarealene er vurdert i egen rapport til ny kommuneplan.

### *Innhold:*

1. *Status næringsareal i Sandnes kommune*
2. *Behov for nye næringsareal – en overordnet vurdering*
3. *Vurdering av arealer i prosess KP 2027- 2042*

*Vedlegg 1: Vurdering av eksisterende områder, fortetting og utvidelse*

*Vedlegg 2: Vurdering av eksterne arealinnspill mottatt til ny kommuneplanrevisjon*

### **1. Status næringsareal i Sandnes kommune:**

Sandnes kommunen huser i dag et variert og vitalt næringsliv og scorer høyt på å være en attraktiv kommune for bedrifter. Verdiskapningen i Rogaland, inkl. Sandnes er høy. Vi har alle kategorier næring innenfor kommunegrensen. Sandnes kommune skal tilrettelegge for ny næring samtidig som vi skal bidra til å videreutvikle eksisterende næringer.

#### *Arbeidsintensiv næring/kontor (Kategori 1):*

Hovedtyngden av disse ligger i sentrale områder. Kommuneplanen (og sentrumsplanen) er tydelig på at kontorarbeidsplasser ønskes lokalisert i Sandnes sentrum i tillegg til kjerneområdene på Forus. I dag er det et stort potensial for å huse mange nye kontorarbeidsplasser i sentrum. Kommunen jobber aktivt for å tiltrekke seg større aktører og Equinor vurderte lenge to aktuelle områder i Sandnes sentrum for sitt nye hovedkontor. Dette befester Sandnes som aktuell lokasjon for etablering. (Equinor har nå besluttet å bli værende på dagens lokalisering på Forus.) Sandnes kommune har opprettet en prosjektweb: Næringsadresse Sandnes, for å promotere og løfte fram ledige kontorlokaliteter.

#### *Allsidig næring/kombinasjonsbedrifter (Kategori 2):*

Disse næringene er lokalisert litt over alt i kommunen, inkludert i byaksen. Eksempel på denne type virksomheter er rørlegger- og elektrikerbedrifter, oljeservicebedrifter/produksjonsbedrifter med noe kontor + lager og produksjonslokaler. Det er *ikke* et mål å relokalisere disse ut av byaksen og byområdet, men å sikre en god utnyttelse av arealene og en god sameksistens med øvrig bebyggelse og infrastruktur.

#### *Arealkrevende næringer (Kategori 3):*

Disse bedriftene er lokalisert i utkanten av den tette bebyggelsen, som på Vagle, Foss Eikeland, Sviland og langs Gandsfjorden (Sandnes Havn). Eksempel på denne typen virksomhet er industri, logistikk og lager. Disse næringene har færre ansatte pr 100m<sup>2</sup> BRA, men trenger store areal for å håndtere næringsvirksomheten sin.

Sandnes kommune har i planleggingen lagt vekt på *rett virksomhet på rett sted*, hvor tilgang til veiinfrastruktur/jernbane og behov knyttet til arealstørrelse, parkering, støy etc styrer lokalisering. Føringer for dette ligger i regionalplanen og kommuneplanen.

Ved hjelp av kartløsninger kan vi få frem en oversikt over dagens næringsareal, hvilke bedrifter som er holder til hvor og rammer for reguleringsplaner på ulike næringsområder. Det er mer krevende å kartlegge fortettingspotensial i de konkrete områdene. Til forrige kommuneplan ble det gjennomførte en grundig prosess som kartla eksisterende areal og kommunen hadde også dialog med næringen. Dette arbeidet er oppsummert i [Notat næringsareal 2022](#). Kommunedirektøren har lagt inn oppdaterte data i [kartløsninger](#) som gir et bilde av dagens næringsliv i Sandnes.

## **2. Behov for nye næringsareal- en overordnet vurdering:**

Hva er behovet for nye næringsareal? Det er krevende å få frem en entydig og faktabasert behovsvurdering. Næringslivets behov og preferanser kan endre seg over tid.

I Sandnes er det krevende å finne *nye næringsareal* som ikke har høyt konfliktnivå. Nye areal kan fort komme i konflikt med enten landbruksinteresser eller naturinteresser.

Politisk nivå har signalisert et ønske om næringsareal som hylleware. I dag svinger det i antall henvendelser kommunen mottar fra aktører som ønsker å etablere seg. Trolig er det en sammenheng mellom hva som er tilgjengelig og hvor mange henvendelser som kommer. Det er naturlig å anta at noen aktører ikke tar kontakt når det ikke markedsføres med mye nytt næringsareal.

Heller ikke regionalt er det gjort en oppdatert analyse av regionens behov for ulike typer næringsareal. (Unntak er områder til areal og kraftkrevende industri som er kartlagt i RP Grønn industri). Rogaland fylkeskommune gjennomfører nå en behovsanalyse i sitt arbeid med ny Regionalplan FRAM (Fylkesdelplan for regional utvikling, areal og mobilitet).

### **Statusvurdering**

Basert på det kommunen har i dag av kunnskap rundt behov, inkl. tilbakemeldinger fra næringslivet, er følgende status på næringsareal i Sandnes:

- Kategori 1 (kontor): Tilstrekkelig.
- Kategori 2 (kombinasjonsbedrifter): Innmeldt behov, men krevende å kvantifisere og dokumentere.
- Kategori 3 (arealkrevende): Tilstrekkelig avsatt areal til areal og kraftkrevende/ grønne næringer, men gjenstår å komme videre med planleggingen. Må koordineres med andre kommuner og krafttilgang. På lang sikt vil det trolig være behov for å tilrettelegge for ordinære kategori 3 områder, eks logistikk og lager.

I vedlegg 1 går kommunedirektøren gjennom alle *større* næringsområder i kommunen og vurderer utvidelsespotensial, fortettingspotensial (teoretisk) og ev. nye næringsarealer som vil bli foreslått i høring av ny kommuneplan.

Kommunedirektøren mener tre viktige perspektiv må med når kommunen vurderer behov og tilgjengelig areal:

- IKDP Forus: Det er i ny plan for Forus næringsområde potensial for alle typer næringskategorier. En god utnyttelse av regionens viktigste næringsområde vil være avgjørende for å møte regionens behov for nye næringsarealer i årene som kommer.
- Fortettingspotensial/transformering av næringsareal: Det er en forventning om at allerede nedbygde areal utnyttes effektivt. Dette blant annet for å ivareta viktige samfunnsverdier som landbruk og natur. For næringsområdene betyr dette at bedriftene må se på fortettingsmuligheter som en del av sine langsiktige planer. I dette bildet ser vi også at enkelte kontorbedrifter på Forus nå flytter til byområdene. Dette vil kunne frigjøre plass til ny næringsvirksomhet og sikre god utnyttelse av tilgjengelige næringsareal.
- Det regionale perspektivet: Rogaland fylkeskommune løfter frem det regionale perspektivet i sine planer. Prinsippet for næringsetableringer om rett lokalisering på rett sted betyr at kommunen bør vurdere hvor hensiktsmessig det er å tilrettelegge for alle typer virksomheter *innenfor alle kommunene*. Jæren og Nord-Jæren inngår i et felles bo- og arbeidsmarked. Det kan tilsi at et regionalt perspektiv på næringsetableringer kan gi bedre utnyttelse av knappe næringsareal.

### 3. Vurdering av arealer i prosess KP 2027- 2042

Kommunedirektøren har gjennomgått alle eksisterende større næringsområder. For hvert område er det sett nærmere på fortettingspotensial (teoretisk) og vurdert om det er tilgrensende areal som er aktuelle for utvidelse. [Fagnotat næringsareal fra 2022](#) er brukt som utgangspunkt for å oppdatere status for områdene.

Gjennomgangen viser at det i liten grad er utvidelsesmuligheter i randsonen av dagens etablerte næringsområder, med noen unntak. (se under). Gjennomgangen viser også at det er et potensial for fortetting innenfor områdene som vil kunne frigjøre nye dekar næringsareal.

Under følger en oppsummering av potensialer for nytt næringsareal som følge av gjennomgangen. Detaljert gjennomgang av områder og innspill følger av vedlegg 1 og 2. Der nytt areal går på bekostning av LNF-områder vil kommunedirektøren anbefale at tilsvarende areal tilbakeføres til LNF andre steder i kommunen slik at arealregnskapet går i null og jordvernmålet følges.

#### Aktuell oppfølgingsoppgave:

- Mer detaljert oversikt over tilgjengelig næringsareal, type og eierskap. FRAM gjør nå en kartlegging.

## Potensial i nye og justerte næringsareal:

Område	Beskrivelse	Endring	Størrelse
Bjellandsletta Hommersåk	Realisere friggitt areal	Under regulering	Ca 60 daa
Forsand	Utvidelse av eksisterende næringsareal, eksternt arealinnspill Fo27	Utvidelse gjennom formålsendring i kommuneplanen	2,7 daa
Forus vest	Utvidelse av IVAR sin virksomhet m.m. knyttet til sirkulær økonomi.	Under regulering.	Ca 130 daa
Forus	Utvikling av regulerte tomter	Tomter som ikke er bebygget, transformasjon av næringstomter	Definert i IKDP Forus
Foss Eikeland	Utvidelsesareal avsatt i kommuneplanen	Allerede avsatt, må detaljreguleres	Ca 20 (avhengig av terreng)
Foss Eikeland	Frigjøring av areal når rideklubb relokaliseres	Allerede avsatt og regulert, kan tas i bruk til næringsvirksomhet	Ca 30 daa
Foss Eikeland	Ny regulering av tomt	Regulering som gir aktivitet og økt utnyttelse	Ca 40 daa
Foss Eikeland	Utnyttelse av restareal	Regulering av robuste boliger gir et restareal	Ca 3 daa
Ganddal godsterminal	Utvidelsesareal for godsterminalen	Urealisert areal, bestemmelser om næringsaktivitet som bygger opp om godsterminalens virksomhet.	Ca 35 daa
Hesthammer Hommersåk	Utvikling av regulerte tomter	Par tomter som ikke er realisert/bebygd pr idag	
Stangeland	Omdisponering av tilgrensende tomt/restareal	Omdisponering fra LNF til næringsformål i ny kommuneplan	Ca 11 daa
Stangeland	Utnyttelse av inneklemt veiareal (nord)	Omdisponering fra samferdselsformål til næringsformål i ny kommuneplan	Ca 17 daa
Stangeland	Utvidelse av eksisterende næringstomt	Mindre utvidelse av eksisterende næringsformål i ny kommuneplan for å optimalisere utnyttelse av området.	Ca 8 daa
Stangeland	Utvikling av regulert tomt	Realisere regulert tomt	Ca 8 daa (solgt)
Stangeland	Utvidelse av eksisterende næringstomt, eksternt arealinnspill MA26	Omdisponering fra LNF til næringsformål.	24,5 daa
Sviland	Avsatt areal til industripark	Realisering av areal og kraftkrevende næringer	Ca 1000 da
Sviland	Utvidelse av Velde sin virksomhet	En begrenset utvidelse i ny kommuneplan. Større utvidelse i tråd med innspill til kommuneplanen må vurderes på lenger sikt.	Ca 20 daa
Vagle	Utvikling av regulerte tomter	Regulerte tomter som ikke er realisert	300+ <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Anslag basert på kartanalyse. Ikke kjent med hvorvidt bedrifter har inngått avtale.

Areal som kan vurderes på lang sikt (konfliktfulle):

Forsand	Mulig potensiale på lang sikt	Utvidelse av Gjøysamyra mot nord (strid med LNF)	Ca 120 daa
Ganddal godsterminal	Mulig potensiale på lang sikt	Utvidelse sørover (Rudlene) (strid med LNF og verna vassdrag)	Ca 200 daa
Sandnes øst	Mulig potensiale på lang sikt	Utvidelsesareal vest for avsatt område avsatt til næringspark <sup>2</sup> (strid med kulturminner, landskap m.m)	Ca 450 daa
Vagle	Mulig potensiale på lang sikt	Sørlige delen av Stokkeland har åpning for å vurderes til næring (ikke aktuelt p.t. ref områdeplan)	Ca 130 daa
Velde pukk	Mulig potensiale på lang sikt	Utvidelse av dagens næringsareal <sup>3</sup> (strid med LNF og verna vassdrag)	Ca 700 daa

<sup>2</sup> Arealet inngikk i opprinnelig forslag til omdisponering i forrige revisjon, men ble justert ned gjennom mekling.

<sup>3</sup> Fremmet innspill om utvidelse i denne kommuneplanrevisjonen, delvis omgjøring av deponi- og uttaksområder til næring. Kommunedirektøren fraråder dette nå, med unntak av en liten utvidelse mot Noredalsveien. Øvrig utvidelse har et lengre tidsperspektiv.

## Vedlegg 1: Gjennomgang av eksisterende større næringsområder

Analyserte områder:

1. Næringspark Foss Eikeland
2. Vagle næringspark
3. Ganddal godsterminal
4. Hoveveien (kombinert formål)
5. Næringsområde Hove/Kvelluren
6. Næringsområde Stangeland
7. Næringsområde Larsamyrå
8. Næringsområde Vibemyr
9. Næringsområde Somaveien
10. Stokka og Lura vest
11. Forus vest
12. Lura nord/Stokkastø
13. Næringsområde Sviland
14. Bjellandsletta Hommersåk
15. Hesthammeren Hommersåk
16. Forsandmoen
17. Helle (Forsand)
18. Sandnes sentrum

## 1. Næringspark Foss Eikeland



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal ca 350 dekar næringsareal

**Type næring og utforming av området:** Næringsområdet er dominert av kategori 3 arealkrevende virksomheter, logistikk og industri. Større industribygg og større utearealer for lagring og parkering.

**Attraktivitet:** Ligger langs trasé for ny tverrforbindelse, attraktivt for bedrifter som trenger enkel tilgang til overordnet veinett eller jernbane. Kort avstand til Ganddal godsterminal.

**Kjente endringer i området:** Sandnes og Jæren Rideklubb relokaliseres til Vagle (1). Det frigjør ca 30 da. Tomt i sør er under regulering og vil gjøre at området utnyttes bedre enn i dag (2).

*Vurdering av fortetting og potensial for nytt næringsareal:*

[Kartleggingen fra 2022](#) konkluderer med at det er «store muligheter for fortetting innenfor næringsområdet». Rammene i reguleringsplanene er ikke fullt utnyttet, og det er relativt store uteområder rundt byggene som kan vurderes utnyttet mer effektivt. Konkrete løsninger på dette vil kreve egne analyser. Ny regulering i sør vil revitalisere den sørlige delen av området og legge til rette for bedre utnyttelse av arealene enn idag.

Kommuneplanen åpner for en utvidelse mot øst, sør for kulturminne, som ikke er bygget ut (3). En reguleringsprosess vil avklare hvor mye av arealet som lar seg utnytte ut fra topografi, nærhet til vernet vassdrag m.m. Det er relativt store høydeforskjeller i området. Brutto størrelse på potensielt utvidelsesareal avsatt i kommuneplanen er på ca 20 daa. Det har tidligere kommet innspill på å utvide ytterligere mot øst, langs elva. En endelig vurdering av dette bør gjøres først når rammer for tverrforbindelse og total belastning i området er avklart mht tverrforbindelse, ny linjeføring for strøm etc. En utvidelse i kommende kommuneplanrevisjon frarådes.

**Konklusjon:**

Flere endringer i området som vil øke utnyttelsen av næringsarealet.

- Flytting av SJ Rideklubb: Frigjør ca 30 da.
- Regulering av tomt i sør gir mer effektiv utnyttelse av arealene.

- Kartlegging i 2022 viste et større fortettingspotensial på eksisterende næringstomter (reguleringsplanene åpner for høyere utnyttelse enn idag).
- Areal sør for robuste boliger, 3 da (4)
- Kommuneplanen åpner for potensielt nytt felt øst i området. Reguleringsprosess vi måtte avklare endelig potensial.

## 2. Vagle næringspark



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 900 daa.

**Type næring og utforming av området:** Næringsområdet er dominert av kategori 2 og 3 arealkrevende virksomheter, logistikk og industri. Større industribygg og større utearealer for lagring og parkering. Den nordre delen er kjennetegnet av mindre og tettere næringsbygg, men sørlig deler har store næringsbygg og aktører som Posten og Rema 1000 (lager).

**Attraktivitet:** Ligger langs trasé for ny tverrforbindelse, attraktivt for bedrifter som trenger enkel tilgang til overordnet veinett eller jernbane. Kort avstand til Ganddal godsterminal.

**Kjente endringer i området:** Næringsområdet er ferdig regulert (områdeplan), noen områder er ikke detaljregulert enda. Dette gjelder særlig kategori 2 næringstomter. Større aktører har etablert seg de siste årene. Store deler av området er enda ikke opparbeidet, dette gjelder særlig østlig deler mot Fv505. Et initiativ til å etablere datasenter ble foreslått i den sørlige delen, men dette ble ikke akseptert politisk.

*Vurdering av fortetting og potensial for nytt næringsareal:*

Næringsområdet bygges gradvis ut, og de siste årene har flere store aktører etablert seg i den sørlige delen. [Kartleggingen fra 2022](#) konkluderer med at det er muligheter for fortetting innenfor de eldste næringstomtene nord i området. Rammene i reguleringsplanene er ikke fullt utnyttet, og det er relativt store uteområder rundt byggene som kan vurderes utnyttet mer effektivt. Konkrete løsninger på dette vil kreve egne analyser.

Det er i liten grad muligheter for å utvide næringsområdet med tilgrensende areal. Området rammes inn av jernbanen i vest og Fv 505 i sør og øst. Mot nord grenser næringsområdet til småhusbebyggelsen rundt Ganddal togstopp. Kommuneplanen åpnet for å vurdere en kombinasjon av bolig og næring i den sørlige delen av Stokkelandutbyggingen (boligutbygging) gjennom områdeplanen. Områdeplanen har foreløpig landet dette som et rent boligområde.

**Konklusjon:**

Vagle er et stort og sentralt næringsområde som i dag huser en kombinasjon av store logistikk- og lagervirksomheter, og annen kategori 2 og 3 virksomhet. Hele området er regulert (områdeplan og delvis detaljregulert), men ikke fullt utbygget enda (ut fra ortofoto ca 300 da som ikke er bebygd enda). Vagle var særlig tiltenkt logistikkbedrifter med naturlig tilknytning til Ganddal godsterminal. Realisering av Tverrforbindelsene forbi Foss Eikeland og ut til E39 vil gjøre området særlig attraktivt for bedrifter som benytter seg av overordnet transportinfrastruktur.

Det er i liten grad muligheter til å utvide næringsområdet med tilgrensende areal. Sørliche deler av Stokkelandutbyggingen har tidligere blitt sett på som potensielt nytt næringsareal, men områdeplanen har tatt stilling til dette som fremtidig boligområde. En ev. ny vurdering av dette kan være naturlig hvis forutsetninger for boligutviklingen og behov for nye næringsareal endres vesentlig i fremtiden.

### 3. Ganddal godsterminal



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 250 daa.

**Type næring og utforming av området:** Godsterminalen og logistikkvirksomheten fyller størstedelen av området. I vest er det avsatt utvidelsesareal for virksomheter knyttet til godsterminalen (1). Kommuneplanen har føringer om at disse arealene skal prioriteres til næringer som bygger opp om logistikkfunksjonen til Godsterminalen. Disse arealene er ikke detaljregulert eller opparbeidet, men er avsatt til bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanen. Sør for Kvernelandsveien 505 er det i dag betongindustri.

**Attraktivitet:** Terminalknutepunkt for godstrafikk i Rogaland. Ligger langs trasé for ny tverrforbindelse, attraktivt for bedrifter som trenger enkel tilgang til overordnet veinett eller jernbane.

**Kjente endringer i området:** Det er kommet ulike initiativ på å utnytte fremtidig utvidelsesareal til ulike typer næring bl.a. byggevarer. Kommunen har ikke ønsket å etablere noe som kan være til hinder for fremtidig utvidelse av aktivitet på godsterminalen. Forsterket satsing på dobbeltspor til Nærbø tilsier at disse arealene bør forbeholdes mulig utvidelse av næringsaktiviteten på godsterminalen.

*Vurdering av fortetting og potensial for nytt næringsareal:*

Næringsområdet er kjennetegnet av arealkrevende næringsvirksomhet (godsterminal og betongindustri). Området grenser i øst mot jernbanen, i vest mot Jærveien (44) og i sør mot landbruksområder. [Kartleggingen fra 2022](#) viser at utnyttelsesgraden ikke er høy, men konkluderer med at mye av det ubebygde arealet er vei- og jernbaneareal.

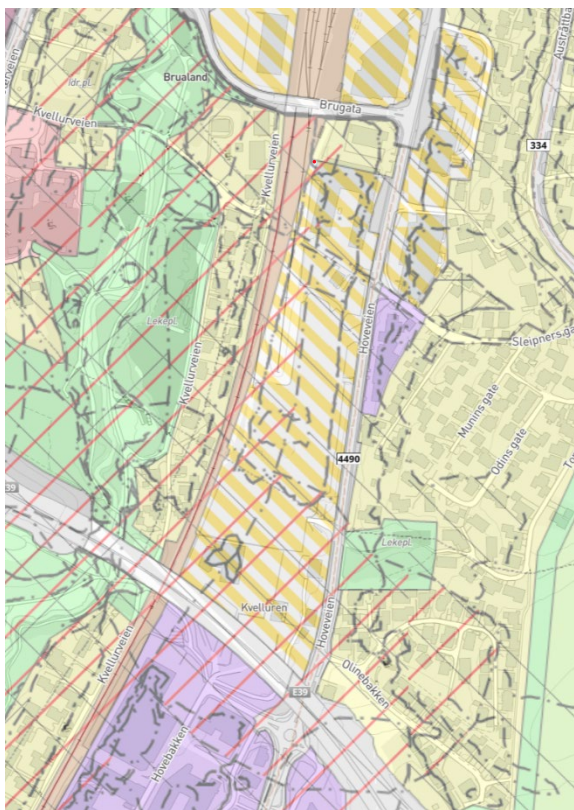
Kommuneplanen har satt av areal til utvidelse av aktiviteten på godsterminalen. Dette er på ca 35 da.

Det har i tidligere kommuneplanrevisjoner blitt spilt inn muligheten for å utvide næringsarealet mot Rudlene i sør (2). Dette vil være i konflikt med langsiktig grense mot landbruk og vil kreve dialog med regionale myndigheter.

**Konklusjon:**

Godsterminalen er et regionalt viktig næringsområde som skal ivareta målet om å sikre mer gods over på bane. For å sikre god drift også i fremtiden er det viktig å forbeholde tilgrensende areal til utvidelse av godsterminalens virksomhet. Næringsaktiviteten krever store areal og fortetningspotensialet er trolig mindre her enn mange andre næringsområder. En langsiktig utvidelse ut over dagens avgrensning vil kreve dialog med overordnede myndigheter.

#### 4. Hoveveien (kombinert formål)



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 55 daa.

**Type næring og utforming av området:** Ny reguleringsplan for størstedelen av området som åpner for forretning med salg av plasskrevende varer, tjenesteyting, kontor og industri med tilhørende parkeringsareal. Det meste av det resterende arealet er utnyttet til ulike næringer innenfor kategori 2. I nordre del er det etablert kontorareal som nylig er oppgradert.

**Attraktivitet:** Arealene ligger sentralt plassert, tett på sentrum og overordnet veinett (E39). Hovedadkomst må skje gjennom via Hoveveien.

**Kjente endringer i området:** Kommuneplanen har angitt at området er kombinert bolig/næringsformål og at andel bolig avklares i reguleringsplan.

*Vurdering av fortetting og potensial for nytt næringsareal:*

Næringsarealet har en tydelig avgrensing mot jernbanen i vest og veiinfrastruktur i øvrige retninger. Det er ikke rom for utvidelse av næringsområdet uten å krysse veien og gå inn i villabebyggelse mot øst.

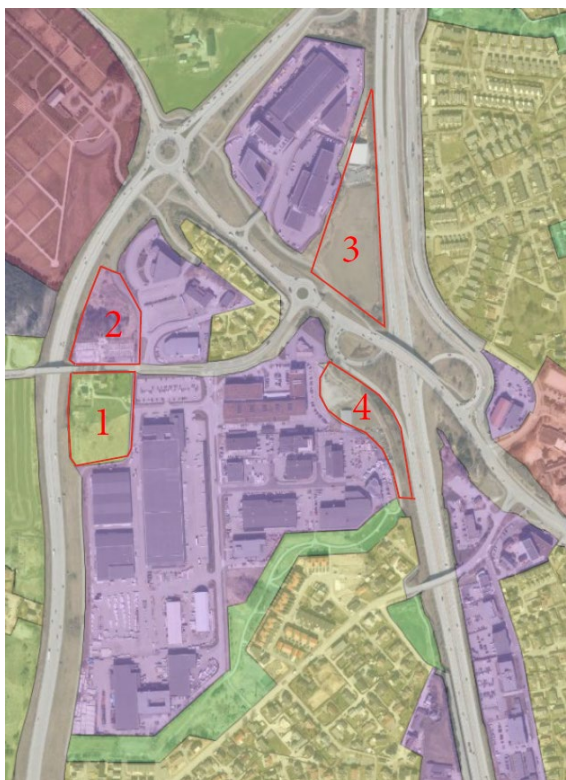
[Kartleggingen fra 2022](#) viser at hele området har en samlet utnyttelse som ligger godt under rammene gitt i regulering. Det er derfor teoretisk plass til fortetting innenfor området. Store flater benyttes til parkering og lagring. Ny regulering tar i bruk store deler av arealet og det pågår en byggesak knyttet til oppstart av ny næringsbebyggelse.

**Konklusjon:**

Hoveveien næringsområde har ingen naturlige utvidelsesmuligheter. Ny regulering i området åpner for bedre utnyttelse av arealene. Det er begrensede muligheter med ytterligere fortetting. Det vil da medføre at eksisterende område transformeres til næringsbygg med høyere utnyttelse.



## Næringsområde Stangeland



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 285 daa fordelt på ulike felt.

**Type næring og utforming av området:** Næringsområdet på Stangeland inneholder i hovedsak kategori 2- og 3-bedrifter, ulike produksjonsbedrifter og lagervirksomhet. Brannstasjon og legevakt er også lokalisert i området.

**Attraktivitet:** Arealene ligger tett på overordnet veinett (E39 og Rv444) og utnytter «restarealer» mellom tung veiinfrastruktur.

**Kjente endringer i området:** I dialog med større aktører, eks Optimera, er det kommet frem ønske og behov for utvidelse av dagens areal. Samferdselsinfrastrukturen er nå landet i området<sup>4</sup> og det gir potensial for å utnytte noen restareal. Pågående opparbeidelse av Oalsgata vil ruste opp en av innfartsårene til Sandnes sentrum og gjøre det bedre for syklende og gående å ferdes.

*Vurdering av fortetting og potensial for nytt næringsareal:*

Stab utvikling og eiendom jobber med å klargjøre regulert tomt i nord for næringsvirksomhet (2). I tillegg vurderer kommundirektøren at det ligger noe potensial i tilgrensende areal. Det ligger restareal mellom veiinfrastruktur som i dag ligger brakk, og utvidelsesarealer som kan gi bedre utnyttelse av eksisterende område (3 og 4).

Mellom Årsvollveien og RV444 ligger en inneklemt LNF-tomt (1) (tidligere eiere av gartneri sør for Årsvollveien). Dette arealet er på ca 11 daa og består i dag av to bolighus og en større utmark. Det er to ulike grunneiere. Det er en politisk bestilling på å finne nye næringsareal og kommundirektøren vurderer at en omdisponering av dette arealet vil være mindre konfliktfullt enn å gå inn i nye områder. Arealet ligger inneklemt mellom veisystem og etablert næringsområde.

<sup>4</sup> Avklart med overordnede vegmyndigheter

[Kartleggingen fra 2022](#) viser at utnyttelsesgraden i området er under maksgrensen. Det er samtidig stor variasjon i hvor mye teoretisk fortetningspotensial som ligger i de ulike feltene. De største bedriftene i vest bruker mest areal, men har også mest arealkrevende virksomhet.

**Konklusjon:**

Stangeland er i dag et etablert næringsområde sentralt plassert i kommunen og tett på overordnet infrastruktur. Kommunedirektøren mener det er potensialer for fortetting i området, både gjennom omdisponering av restareal etter veiinfrastruktur, gjennom utvidelse av eksisterende næringsstomter og ved å omdisponere fra LNF inneklemt hjørnetomt.

Totalt potensiale:

• LNF-tomt (1)	ca 11 daa
• Område 2, på nordsiden av Årsvollveien:	ca 10 dekar
• Område 3 ved E39;	ca 17 dekar
• Område 4: ved E39 påkjørsel:	ca 8 dekar.
<hr/>	
Sum nytt areal:	ca 46 daa
• Realisering ubebygget regulert tomt	ca 8 daa
<b>Sum potensial næringsområde Stangeland</b>	<b>ca 54 daa</b>

## Næringsområde Larsamyrå



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 48 daa.

**Type næring og utforming av området:** Næringsområdet inneholder i hovedsak kategori 2 og 3 bedrifter, ulike produksjonsbedrifter og lagervirksomhet, men også noe kontor, varehandel og forretningsmessig tjenesteyting.

**Attraktivitet:** Arealene ligger tett på overordnet veinett (E39 og Rv444), selv om hovedadkomst må skje gjennom via Somaveien.

**Kjente endringer i området:** Kommuneplanen har gitt føringer om at området skal prioriteres kategori 2 næring.

*Vurdering av fortetting og potensial for nytt næringsareal:*

Næringsarealet grenser mot Somaveien i sør, Steinstemmen i øst og E39 i nord. Det er ikke rom for utvidelse av næringsområdet uten å gå inn i villabebyggelse mot øst.

[Kartleggingen fra 2022](#) viser at hele området har en samlet utnyttelse som ligger godt under rammene gitt i regulering. Det er derfor teoretisk plass til fortetting innenfor området. Store flater benyttes til parkering og lagring. Det pågår pt. en mindre endring på et av byggene gjennom påbygg i høyden.

**Konklusjon:**

Larsamyrå næringsområde har ingen naturlige utvidelsesmuligheter, men planmessig rom for fortetting innenfor området.

## Næringsområde Vibemyr



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 108 daa.

**Type næring og utforming av området:** Næringsområdet inneholder i hovedsak kategori 2-bedrifter, eks bilforretning, rørlegger og lett industri.

**Attraktivitet:** Arealene ligger sentralt plassert i byområdet på Lura. Kort vei til bussvei, hovedrute sykkel og etablert boligbebyggelse. Det er også ambisjoner om en togstasjon i Luravika som er ca. 500 meter fra området.

**Kjente endringer i området:** Området er vurdert å ha fortettingspotensialer og kommuneplanen har åpnet for å kunne transformere til mer næring og kombinasjon av bolig og næring gjennom helhetlig planlegging. Foreløpig har ingen initiativer kommet på dette. Eksisterende næringsaktører har ytret ønske om å bli værende i den sentrale byaksen.

*Vurdering av fortetting og potensial for nytt næringsareal:*

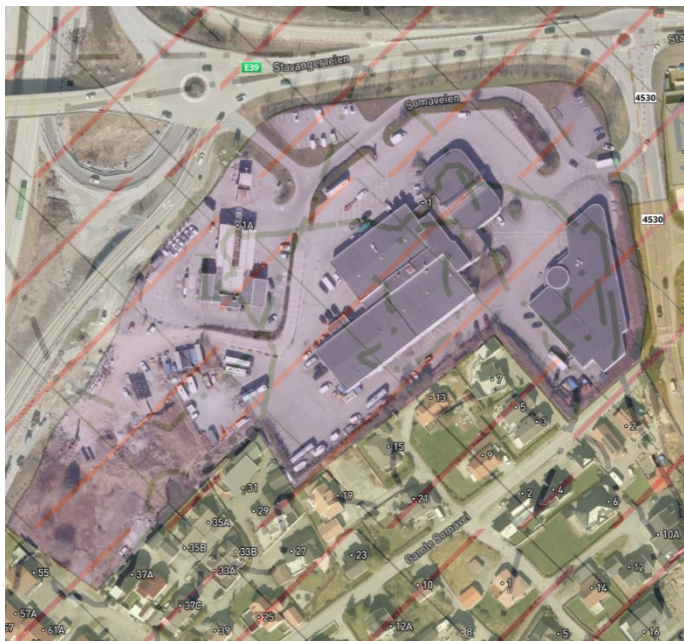
Næringsområdet har en naturlig avgrensning i dag, mot bebyggelse og parkdrag. [Kartleggingen fra 2022](#) viser at utnyttelsesgraden ikke er høy og potensialet ligger først og fremst gjennom bedre utnyttelse av eksisterende areal. Kommuneplanen gir åpning for å transformere området. Basert på dagens bruk kan eiendommen i Kobbervelien 43 (1) med fordel inngå i næringsområdet. Det pågår nå transformasjon av eiendommene langs bussveien i Stavangerveien.

**Konklusjon:**

Vibemyr næringsområde har ingen naturlige utvidelsesmuligheter, men både kommuneplanen og vedtatte reguleringsplaner gir rom for ytterligere fortetting innenfor området.

Det er også fortettingspotensialer i næringsarealene langs Stavangerveien. Disse er ikke kartlagt nærmere i denne rapporten.

## Næringsområde Somaveien



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 34 daa.

**Type næring og utforming av området:** Næringsområdet inneholder dag i hovedsak bilforretning, bensinstasjon og ulike typer av handel med plasskrevende varer. Vedtatt reguleringsplan for området legger til rette for big boks og industri, med tilhørende infrastruktur. Ny reguleringsplan vedtatt 04.03.2024.

**Attraktivitet:** Arealene ligger sentralt plassert ved Lura bydelssenter og tett på overordnet veinett E39 og bussvei. Tett på Kvadrat og Forus som er et regionalt målpunkt for handel og arbeidsplasser.

**Kjente endringer i området:** Vedtatt regulering og hva som tillates av forretning og næringsvirksomhet ble landet etter lengre prosesser med overordnede myndigheter. Det gjenstår nå å realisere planen.

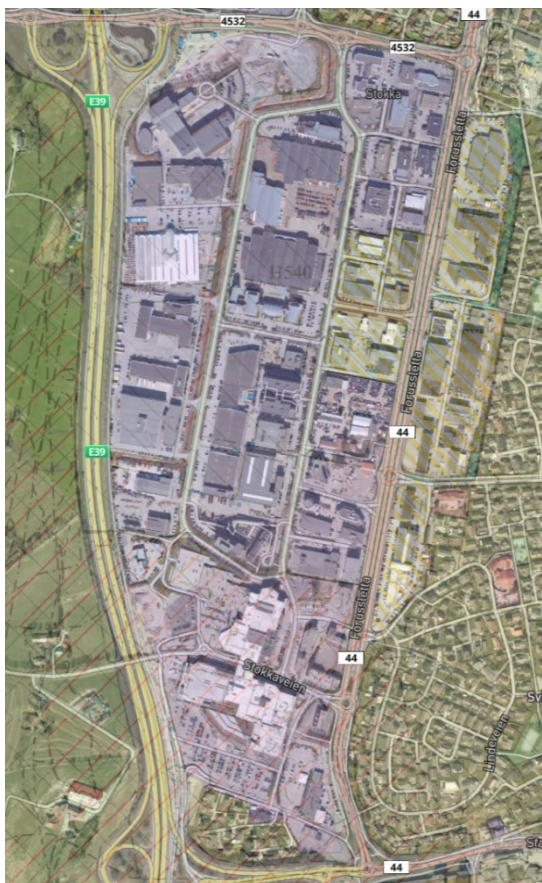
*Vurdering av fortetting og potensial for nytt næringsareal:*

Ny reguleringsplan definerer bruken og utnyttelsen av området.

**Konklusjon:**

Næringsområdet har ingen naturlige utvidelsesmuligheter. Nylig vedtatt reguleringsplan setter rammene for området og åpner for forretning (big boks) og industri.

## Stokka og Lura vest



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 520 daa.

**Type næring og utforming av området:** Sørlig del av Forus er dominert av plasskrevende handel, industri, lager og logistikk. Kvadrat kjøpesenter er et regionalt målpunkt for handel.

**Attraktivitet:** Forus og Lura er regionens store sammenhengende industriområde. Plassert midt mellom kommunene Stavanger, Sola og Sandnes, og langs E39. Bussveien nord-sør og øst-vest vil også gjøre området bedre tilgjengelig med kollektivtransport. Sykkelstamveien går gjennom området. Det arbeides også med etablering av bedre sykkel- og gangeforbindelser øst-vest gjennom området.

**Kjente endringer i området:** Nylig vedtatt IKDP Forus setter rammene for utvikling av området med høyere utnyttelse og økt attraktivitet. Nylig vedtatt områdeplan for Kvadrat åpner for stor transformasjon av gråe arealer. Kommuneplanen endres for området Kvadrat i tråd med vedtatt områdeplan.

*Vurdering av potensial for nytt næringsareal:*

Næringsarealer øst for Forussletta er åpnet for transformasjon til bolig i kommuneplanen. Det er få initiativ per nå på dette. Samtidig kan det oppstå en ny dynamikk i området når IKDP Forus, Kvadratplanen og bussveien sammen legger nye føringer. En ev. revurdering av disse transformasjonsområdene (beholde som næring) bør avvente til disse større plangrepene har fått virke. Det er ledig areal for fortetting og store muligheter for transformasjon.

**Konklusjon:**

Næringsområdet har ingen naturlige utvidelsesmuligheter, men både IKDP Forus og områdeplan for Kvadrat åpner for fortetting og bedre utnyttelse av området.

## Forus vest



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på i overkant av 1000 daa.

**Type næring og utforming av området:** Vestlig del av Forus er dominert av plasskrevende handel, bilforretninger, industri, lager og logistikk, kontor. I området ligger også IVAR sitt energigjenvinningsanlegg.

**Attraktivitet:** Forus er regionens store sammenhengende nærings-, handels- og industriområde. Plassert midt mellom kommunene Stavanger, Sola og Sandnes, og langs E39. Bussveien vil også gjøre området bedre tilgjengelig med kollektivtransport.

**Kjente endringer i området:** Nylig vedtatt IKDP Forus setter rammene for utvikling av området med høyere utnyttelse og økt attraktivitet. Planen gir rom for alle typer næringsvirksomhet fordelt på ulike områder. Området i vest er særlig forbeholdt næringer knyttet til sirkulær økonomi. Det planlegges også etablering av nytt CO2 fangstanlegg i området og ny forbrenningslinje innenfor dagens område til IVAR (ABA1). Samtidig arbeider Statnett med utvidelse av dagens transformatorstasjonsanlegg på Humleberget.

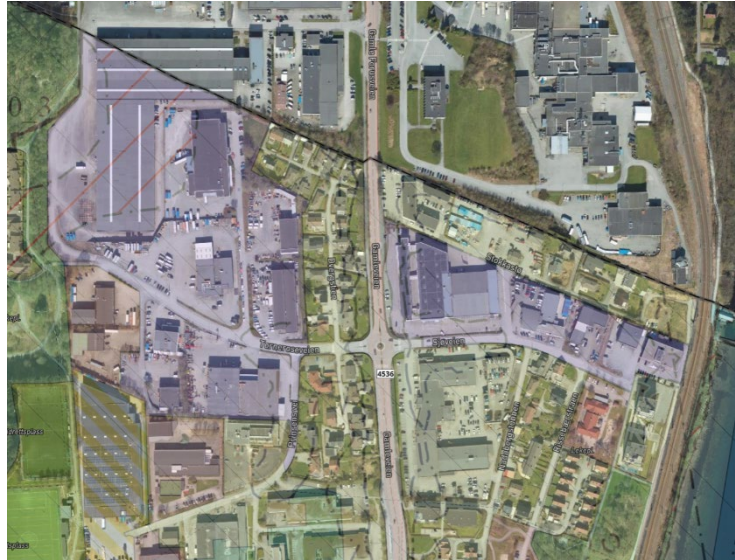
*Vurdering av potensial for nytt næringsareal:*

Det er ledige arealer innenfor Forus Vest som kan bygges ut med høyere utnyttelse. I forbindelse med flytting av virksomheter langs Bussveien som går langs Foruskanalen, åpnes det opp muligheter for transformering og høy utnyttelse.

### **Konklusjon:**

Næringsområdet utvides nå mot vest gjennom ABA2. IKDP Forus åpner for fortetting og bedre utnyttelse av området. Området har potensial for å løse store deler av regionens behov for ulike typer næringsareal.

## Lura nord/Stokkastø



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal ca 78 daa.

**Type næring og utforming av området:** Kategori 2- og 3-bedrifter. Detaljhandel, lager/transport og kontor.

**Attraktivitet:** Grenser til Forus som er regionens store sammenhengende industriområde. God kollektivbetjening og veiadkomst via Gamleveien.

**Kjente endringer i området:** I dette området er det en blanding av ulike funksjoner, offentlige formål, næring og bolig. Kommuneplanen åpner for transformasjon av Stokkastø til bolig. Er vurdert at denne delen inngår i et sammenhengende område som bør rendyrkes som boligområde. Pt. ingen kjente initiativ. Det er regulert inn ny videregående skole på området. Deler av dagens næringsareal i sør er regulert til ny boligbebyggelse med høy utnyttelse.

*Vurdering av potensial for nytt næringsareal:*

[Kartleggingen fra 2022](#) viser at hele området har en samlet utnyttelse som ligger godt under rammene gitt i regulering. Det er derfor teoretisk plass til fortetting innenfor området. Stokkastø vurderes også å være godt egnet til bolig, for å sikre mer helhet i området. I dag gjør funksjonsblandingen at området ikke utnyttes optimalt.

### **Konklusjon:**

Næringsområdet vest for Gamleveien har fortettingspotensialer.

Kommuneplanen åpner for transformasjon av Stokkastø næringsområde til bolig for å sikre en bedre og mer hensiktsmessig utnyttelse av området.

## Næringsområde Sviland



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 1000 + 330 daa.

**Type næring og utforming av området:** Kategori 3-bedrifter og masseuttak/massehåndtering og lager.

**Attraktivitet:** Utpekt som regionalt senter for mineralindustri. Drevet næring knyttet til uttak og massehåndtering i mange år. Torsteinsfjell sør for Noredalsveien skal etableres som et næringsområde når uttak av masse er gjennomført. Hele arealet sør for Noredalsveien har klare føringer for innhold og plankrav, og er et regionalt satsingsområde for Grønn industri.

**Kjente endringer i området:** Nylig lagt inn ca 1000 daa til fremtidens næringer, arealene må områdereguleres. Innspill i pågående kommuneplanprosess på å utvide næringsarealene nord for Noredalsveien (Velde). Sandnes øst planen (ny bydel) lagt vekk, nå planlegges for levedyktig lokalsenter og næringsutvikling i området.

*Vurdering av potensial for nytt næringsareal:*

Det er kommet innspill om utvidelse av næringsareal nord for Noredalsveien i denne kommuneplanrevisjonen (1). En større utvidelse mot nord er konfliktfull og frarådes i denne omgang. Unntaket er en liten utvidelse av dagens område mot Noredalsveien. Øvrige utvidelse som er spilt inn har svært lang tidshorison og vurderes ikke nå.

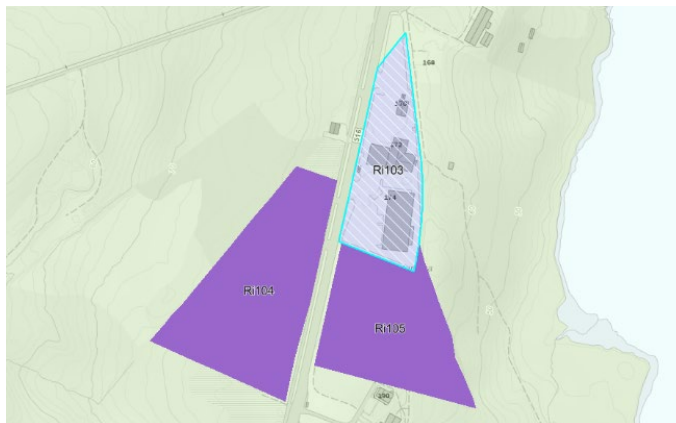
Avgrensingen på arealet avsatt til areal og kraftkrevende industri sør for Noredalsveien ble satt etter mekling og ansees som landet. Hva som skal skje med tilgrensende areal til næringsområdet og lokalsenter (2) (bebyggelse og anlegg) vurderes i pågående kommuneplanrevisjon.

**Konklusjon:**

Arealet sør for Noredalsveien har en tydelig avgrensing satt i mekling med overordnede myndigheter. Dette arealet har føringer for hvilke typer næringer som ønskes etablert, og plankrav for å komme videre.

Det har kommet innspill på utvidelse av næringsarealene til Velde nord for Noredalsveien. Med unntak av et lite areal inn mot Noredalsveien frarådes ytterligere utvidelse av næringsområdet i denne revisjonen.

## Bjellandsletta Hommersåk



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 190 daa.

**Type næring og utforming av området:** Sagbruk, slakteri, industri m.m.

**Attraktivitet:** Ligger langs Hommersåkvegen. Har et utvidelsesområde som har ligget inne i kommuneplanen uten å bli realisert. Det er gode kollektiv- og sykkelforbindelser til Sandnes og Hommersåk.

**Kjente endringer i området:** Utvidelsesområde blir nå ferdig regulert. I kommuneplanrevisjonen er det spilt inn nye næringsområder i nord i tilknytning til Kiwi og bensinstasjon (bildet øverst). Disse er også spilt inn i tidligere revisjoner og møtt motstand fra regionale myndigheter. Det er startet opp to reguleringsplaner for næringsområdet. Etter et lengre stopp for begge planene er det startet opp ny planprosess for den sørlige del av området.

*Vurdering av potensial for nytt næringsareal:*

Området ligger i et LNF-område. All utvidelse utfordrer landbruksinteresser. Allerede frigitt areal i kommuneplanen vil tilføre ca 60 daa nytt næringsareal. Innspill om utvidelse av areal i tilknytning til Kiwi og bensinstasjon frarådes også denne gangen pga konflikt med landbrukshensyn og vedtatte utviklingsstrategier.

**Konklusjon:**

Utnyttelse av allerede frigitt areal tilfører ca 60 daa nytt næringsområde. Innspillene som har kommet nord for det etablert næringsområdet frarådes.

## Hesthammeren Hommersåk



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 63 daa.

**Type næring og utforming av området:** Lager og transport, bygg- og anleggsvirksomhet, varehandel, bilverksted.

**Attraktivitet:** Sentralt plassert på Hommersåk. Tilbyr næringsareal til bedrifter som ønsker en lokal tilknytning.

**Kjente endringer i området:** De siste tomtene i området er nå solgt. Gjenstår å bygge ut på disse. Henvendelser til kommunen tyder på at det er et marked for næringsstomter til lokale bedrifter i dette området.

*Vurdering av potensial for nytt næringsareal:*

[Kartleggingen fra 2022](#) viser at hele området har en samlet utnyttelse som ligger godt under rammene gitt i regulering. Det er derfor teoretisk plass til fortetting innenfor området.

Næringsområdet er passert mellom nye boligfelt og grøntstruktur/idrettsformål. Få naturlige utvidelsesmuligheter uten å omdisponere allerede avsatte områder.

### **Konklusjon:**

Hesthammeren næringsområde har ingen naturlige utvidelsesmuligheter, men planmessig rom for fortetting innenfor området.

### **MERKNAD HOMMERSÅK:**

**PÅGÅR PROSESS PÅ Å VURDERE ETTERBRUK AV EKSISTERENDE SKOLER SOM LEGGES NED. NYTT NÆRINGSAREAL ER BLANT FORMÅLENE SOM VURDERES.**

## Forsandmoen



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 210 daa fordelt på ulike næringstomter.

**Type næring og utforming av området:** Industri (sand og betong), entreprenørbedrifter, bygg- og anleggsvirksomhet.

**Attraktivitet:** Ligger sentralt plassert på Forsand. Sand- og betongindustri ligger i kort avstand fra uttak og med tilgang til utskipingskai. Tilgang til kraft gjør området aktuelt for kraftkrevende industri. Gjelder særlig urealisert tomt på Gjøysamyra.

**Kjente endringer i området:** Forsand Sandkompani har søkt om en utvidelse av sitt område i ny kommuneplan (1). Ulike initiativ knyttet til Gjøysamyra og kraftkrevende industri.

*Vurdering av potensial for nytt næringsareal:*

All utvidelse utfordrer landbruksinteresser (LNF-formålet). Nytt omsøkt areal til Forsand sandkompani er på 2,7 da. Gjøysamyra er avsatt men ikke realisert, tilfører ca 40 da (2). Utvidelse av Gjøysamyra nordover er blitt pekt på som en mulig langsiktig utvidelse av næringsareal i bydelen (3).

**Konklusjon:**

Ingen utvidelser som er uten konflikt. Sentral avveining vil være arealkonflikter opp mot behov for arbeidsplasser og bærekraftig lokalsenterutvikling. Allerede store konflikter mellom uttak av sand og landbruksdrift/lokalbefolkning. Mindre utvidelse av havneareal (2,7 daa) anbefales med forutsetning om at tapt landbruksjord tilbakeføres et annet sted. Kommunedirektøren tar ikke stilling til langsiktig utvidelse av næringsområdet nord for Gjøysamyra i denne kommuneplanrevisjonen.

## Helle (Forsand)



*Beskrivelse av området:*

**Størrelse:** Bruttoareal på ca 75 da fordelt på ulike næringstomter.

**Type næring og utforming av området:** Industri (sand), bygg- og anleggsvirksomhet.

**Attraktivitet:** Ligger relativt sentralt plassert på Forsand. Sandindustri ligger i kort avstand fra uttak og med tilgang til utskipingskai.

**Kjente endringer i området:** Ikke kjent med nye initiativ i området.

*Vurdering av potensial for nytt næringsareal:*

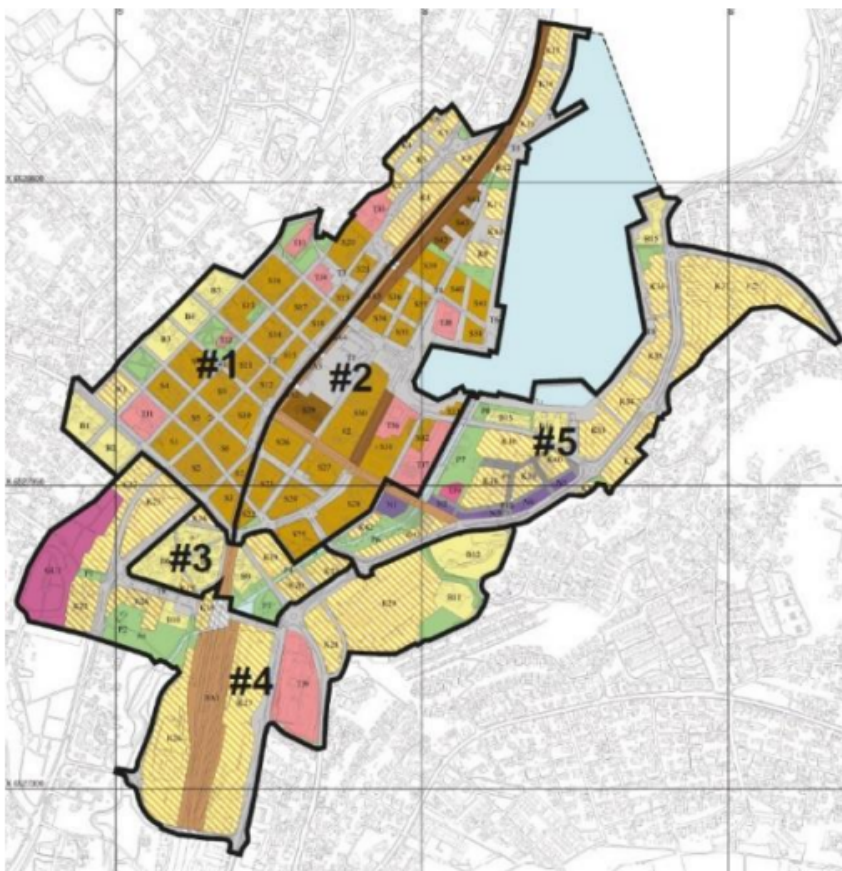
All utvidelse utfordrer landbruksinteresser (LNF-formålet). Basert på ortofoto tilsynelatende rom for utvidelse og fortetting innenfor avsatte arealer i kommuneplanen.

**Konklusjon:**

Ingen utvidelser som er uten konflikt. Sentral avveining vil være arealkonflikter opp mot behov for arbeidsplasser og bærekraftig lokalsenterutvikling. Allerede store konflikter mellom uttak av sand og landbruksdrift/lokalbefolkning.

## Sandnes sentrum:

2.2.2022



Figur 16 Sandnes sentrum med delområder

### Sandnes sentrum

Sentrumsplanen legger opp til en kraftig vekst i arealer innenfor planområdet. Sentrum har et beregnet utbyggingspotensiale på 550 000m<sup>2</sup> BRA som er over fire ganger mer enn bygningsmassen i 2019. Utbyggingspotensialet har forutsatt en fordeling på ca 35% til bolig, ca 55 % til kontorer og ca 10% til handel jf figuren over.

#### Utviklingsmuligheter:

Sentrum har en betydelig andel næringsareal i de kombinerte områdene. Det er åpnet for næringsarealer i Elveparken og Havneparken. Det er max andel bolig, og minimum andel næring.

Det betyr at en kan utvikle hele kvartaler til næring.

Delområder	#1 Linggata- kvartalene	#2 Ruten og Havneparken	#3 Vågsgjerd	#4 Sentrum sør	#5 Østsiden av Vågen
Areal	244 daa	260 daa	56,5 daa	314,6 daa	218 daa
Ansatte	2006	3378	111	1149	701
Ansatt per daa areal	8,22	13	1,96	3,65	3,22

I område 4 og 5 er det muligheter for næringsareal ved transformering av områdene og arealavklaring knyttet til Skeiane stasjon.

## Vedlegg 2:

### Gjennomgang av eksterne arealinnsspill

Tabellen viser hovedkonklusjoner og anbefalinger til innspill fra eksterne forslagsstillere. Alle innspillene er vurdert opp mot gjeldende arealstrategi og etter en utarbeidet metodikk rundt KU og ROS.

[Link til kartløsning som viser plassering av arealet](#)

#### Arealformål næring- innspill til ny kommuneplan

[Link til kartløsning som viser plassering av arealet](#)

Forslagsstiller	Beskrivelse av forslaget	Feltnavn	Kommunedirektørens vurdering	Konklusjon
Asplan Viak AS (Forsand sandkompani)	Gnr 241, bnr 16 Fossan Forsand. Forsand Sandkompani ønsker å utvide sitt næringsareal ved utskipningskaaien på Forsand. Området er LNF i gjeldende kommuneplan.	Fo27	Kommunedirektøren er opptatt av å tilrettelegge for næringsaktivitet, gode bomiljø, arbeidsplasser og utvikling i Forsand. Utvidelsen sikrer tilgjengelig næringsareal tett på utskipingskai og gir mer optimal bruk av næringsområdet.  Omdisponeringen av landbruksjord må kompenseres andre steder (ca 2,5 daa).	Forslaget <b>anbefales</b>
Ellen Sofie Bergsbakk Espedal	Gnr 248, bnr 6 Øvre Espedal. Forslag om omdisponering fra LNF til næring. Ønske om å realisere et gårdsakteri og ysteri med videreforedling av produkter fra egen gård.	Fo28	Kommunedirektøren er opptatt av å tilrettelegge for næringsaktivitet, gode bomiljø, arbeidsplasser og utvikling i Forsand. Omdisponeringen gir muligheter for å styrke satsing inn mot landbruk og turisme og tilrettelegge for nye arbeidsplasser.  Kommunedirektøren vurderer at LNF spredt næring med føring for hva som tillates på området gir de beste rammene for videre utvikling i tråd med innspillet.  Det utarbeides egen bestemmelse til arealet.	Forslaget <b>anbefales</b> som LNF spredt næring med bestemmelse.
Asp Eiendom	Asp eiendom foreslår å legge til	Fo41	Kommunedirektøren har her tatt stilling til arealbruk og eventuelle arealkonflikter ved	Forslaget <b>anbefales</b>

	rette for å etablere Datasenter i Lysebotn, i tre trinn. Trinn 1 og 3 innebærer ikke endring i kommuneplankartet. Fo41 er tenkt som trinn 2.		<p>forslaget. De store samfunnsprospersmålene rundt prioritering av kraft og konsekvenser av økt forbruk er ikke vurdert nærmere her.</p> <p>Kommunedirektøren er opptatt av å tilrettelegge for næringsaktivitet, gode bomiljø, arbeidsplasser og utvikling i Forsand. Parallelt må Lysefjorden og Lysebotns attraksjonsverdi som turistdestinasjon ivaretas og videreutvikles.</p> <p>Etablering av datasenter i Lysebotn kan gi nye arbeidsplasser, verdiskaping og andre positive ringvirkninger. Forslaget innebærer gjenbruk av arealer i første trinn ved å utnytte eksisterende fjellhaller og kraftinfrastruktur. Dette krever ikke arealendring i kommuneplanen. Arealet som er foreslått på sletten i et trinn 2 vil innebære omdisponering fra LNF til næringsformål. Trinn 3 er tenkt som nye fjellhaller.</p> <p>Kommunedirektøren anbefaler at dette arealet legges inn for å sikre forutsigbarhet, men med bestemmelser som åpner for å enkel tilbakeføring hvis en videre utvidelse ikke blir aktuelt. Bestemmelser må også sikre at hensyn til kulturminner i området og nærhet til boliger og tiltak i Lysebotn sentrum ivaretas på en god måte. Et fremtidig datasenter (fase</p>	
--	--	--	---	--

				<p>2) må ikke forringe Lysefjordens verdi som global turistattraksjon og - destinasjon.</p> <p>Etablering av datasenter vil gi store mengder overskuddsvarme. Kommunedirektøren er kjent med pågående høring om forslag til endringer i energiloven. Der er blant annet forslag om å pålegge datasentre å utnytte overskuddsvarme de genererer. En lovendring vil kunne spille inn på tekniske løsninger og infrastruktur, og fremtidig plassering av datasentre.</p> <p>Funn fra ROS: Det bør settes rekkefølgebestemmelser knyttet til å avklare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forhold til drikkevannskilden med tilhørende anlegg.</li> <li>• Datalagring som terrormål og forholdet til andre terrormål i Lysebotn.</li> </ul>	
	<u>Kronengruppen</u>	<u>Gnr 37, bnr 57</u> , Kronen gård. Forslag om omdisponering fra LNF til næring, med tilrettelegging for etablering av et drivhusmiljø under et fritids og turismeformål.	Ha66	<p>Kommunedirektøren viser til at tilsvarende areal er spilt inn tidligere og avvist etter mekling og dialog med overordnede myndigheter. Forslaget er i konflikt med landbrukshensyn, selv om søker påpeker at arealet på 3,7 daa ikke benyttes til jordbruk i dag.</p> <p>Å videreutvikle kronen gård vil være i tråd med kommunens næringsstrategi og</p>	Forslaget <b>anbefales ikke</b>

				<p>reiselivsstrategi og vil kunne styrke turismesatsingen. Konseptet som her presenteres kan skape økt interesse rundt kortreist mat og matproduksjon.</p> <p>Når kommunedirektøren likevel fraråder å legge inn arealet bunner det i landbruksverdiene, samt prosesser og signaler som <u>Kronengruppen</u> har fått tidligere, senest gjennom meklingsprosess rundt nylig vedtatt regulering. Med tunge landbrukshensyn på alle kanter vil enhver utvidelse måtte begrunnes svært godt. <u>Kronengruppen</u> har fått utvidet sitt areal i ulike omganger. Statsforvalter har vært tydelig på at de vil være negative til nye utvidelser før arealene som allerede er avsatt er utnyttet optimalt. Behovet for å bygge ned mer landbruksjord må begrunnes i et tydelig og konkret behov.</p> <p>Kronen gård har de senere år gradvis fått utvidet sitt areal og kommunedirektøren mener en realisering av disse med god arealutnyttelse bør skje før det legges til ytterligere areal i disse landbruksområdene.</p>	
	Stangeland maskin	<u>Gnr 65, bnr 10 og 144</u> . Svihus. Forslag om omdisponering fra LNF til næringsformål.	Ma26	<p>Gjelder utvidelse av eksisterende næringsområde. Forslagstiller begrunner søknaden med økt arealbehov knyttet til "grønne skiftet". Elektrifisering av</p>	Forslaget <b>anbefales</b>

				<p>maskinparken og ladeinfrastruktur har tatt noe av dagens parkeringsareal. Dermed behov for å utvide arealet. Dette er store maskiner som ikke bør parkeres i nabolag og tettbygde strøk. Forslaget er også begrunnet i krav om kjøre-hviletid og at lengden på kjøretøy øker.</p> <p>Kommunedirektøren er i utgangspunktet lojal til regionale føringer rundt langsiktig grense landbruk og dermed restriktiv til å omdisponere arealer i dette området. I dette tilfelle vurderes likevel fordelene ved en omdisponering å veie opp for ulempene. Utvidelsen betyr nedbygging av jordbruksjord (24,5 daa). Samtidig gir dette rom for mer hensiktsmessig drift, en nødvendig overgang til elektrisk maskinpark og reduserer "villparkering" av større maskiner i tettbygde strøk. Stangelands eksisterende kontor- og lagerarealer ligger sentralt plasser i regionen og det gir merverdi å utvide eksisterende område versus å måtte drifte en desentralisert lokalisering.</p> <p>Kommunedirektøren tar ikke lett på omdisponering av landbruksjord innenfor langsiktig grense og avgått jord må derfor erstattes med tilbakeføring andre steder. Det bør også stilles krav om at arealet utnytte mest</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>mulig effektivt slik at videre utvidelser blir mindre aktuelt.</p> <p><b>Funn fra ROS:</b> Dersom området legges inn må det settes bestemmelser som sikrer at hensynet til overvannsledningen og forurenset grunn blir ivaretatt ved regulering.</p>	
Velde	<p>Forslag om omdisponering fra LNF til næringsformål.</p> <p>Forslag om omdisponering fra LNF og andre typer bebyggelse og anlegg til næringsformål.</p> <p>Forslag om endring av bestemmelse for</p>	<p>Ha67</p> <p>Ha68, Sv33 og Sv34</p>	<p>Ha67 innebærer en utvidelse av eksisterende næringsområde som sikrer bedre og mer hensiktsmessig utnyttelse.</p> <p>Buffersone som lå inne i gjeldene regulering skulle sikre avstand mot boligbebyggelse sør for Noredalsveien. Dette arealet er nå avsatt til næringspark noe som tilsier at buffersonen ikke trenger å være like stor. Landbruksjord som går <u>tapt</u> må kompenseres. Pågår reguleringsprosess for arealet.</p> <p>Forslaget som er fremmet (justert etter eget møte med kommunen) innebærer ulike arealendringer innenfor og utenfor dagens avsatte næringsområde og deponiområder. Gjelder forslag Ha68, Sv33 og Sv34. Ha69 er trukket. Forslagene har en svært lang tidshorison for realisering og forutsetter at dagens arealbruk fortsetter i lengre tid.</p>	<p>Ha67 <b>anbefales.</b></p> <p>Ha68 og Sv33 og Sv34 <b>anbefales ikke.</b></p>	

		tillatt næringsvirksomhet i felt I1 og I2 i gjeldende plan.		Kommunedirektøren mener det ikke er naturlig å ta stilling til disse store arealendringene nå. Endringene har høyt konfliktnivå med landbruk og naturinteresser. Det er aktuelt å se nærmere på Veldes langsiktige utviklingsmuligheter når arealene sør for Noredalsveien begynner å realiseres. Dette for å kunne se samlet på behovet for næringsareal i dette området, og sikre gode synergier mellom ulike typer næringer.	
	O Berge Holding AS, på vegne av grunneiere (Ramp AS)	<u>Gnr 102, bnr 16, 40 og 61, Bjellandsletta.</u> Forslag om omdisponering fra LNF til næring eller offentlig/privat tjenesteyting	Ri104 og Ri105	Arealet sees i sammenheng med Ri103 og Ri104 og Ri105 og spilles inn som en arealbank knyttet til fremtidig utvikling i dette området. Det pekes på arealer for handel, næring og bolig – eventuelt seniorboliger med kort vei til handel og kollektivtransport.  Kommunedirektøren viser til omtale av innspill Ri103. Omdisponering av arealer i dette området er fremmet tidligere og avvist av overordnede myndigheter.	Forslaget <b>anbefales ikke</b>
	Bjelland utvikling AS	<u>Gnr 103, bnr 22.</u> Forslag om å beholde næringsformål på eiendommen	Ri112	Kommuneplanen har avklart formål næring. Kommunedirektøren anbefaler at formålet videreføres.	Forslaget <b>anbefales</b>

	Ole Usken	<u>Gnr 109, bnr 46 og 920, Li.</u> Forslag om omdisponering fra LNF til boligformål, næringsformål og fritids- og turistformål	Ri117	Arealbruken i dette området er blitt avklart over flere kommuneplanrevisjoner. Tilsvarende innspill som nå er sendt inn for Ri115, Ri116 og Ri118 er tidligere blitt vurdert og avvist.  Forslag om næringsareal på Ri117 er ikke vurdert før, men har tilsvarende konflikter som øvrige innspill. Her ønskes en stor lift for å ta båter på land for vedlikehold og opplag  Innspillene Ri115, 116, 117 og 118 avvises <u>pga</u> høyt konfliktnivå og strid med avklart arealbruk.  Funn fra ROS: Området er ikke egnet til formålet.	Forslaget <b>anbefales ikke</b>
	Sjo Fasting AS	<u>Div gnr og bnr</u> på Stokka. Forslag om omdisponering fra LNF til boligformål og næringsformål på et større område.	Lu41	Forslaget innebærer en storstilt ny utbygging innenfor langsiktig grense for landbruk.  Kommunedirektøren vurderer at innspillet i praksis er forslag til en ny regional utviklingsretning. Størrelsen på arealet og potensialet for nye boliger tilsier at en stor del av regionens fremtidige boligvekst kan realiseres innenfor arealet. Forslagsstiller peker også på koblingen til Sandnes øst, og at	Forslaget <b>anbefales ikke</b>

			<p>denne utviklingsretningen nå ikke blir realisert.</p> <p>Hvorvidt Stokka skal være en ny regional utviklingsretning må drøftes på et regionalt nivå og ikke i en enkelt kommuneplan. Konflikten med landbruksinteresser og natur er vesentlig, og utbygging vest for E39 bryter med prinsippet om langsiktig grense landbruk som har vært styrende for arealbruk i regionen i nærmere 20 år. Rogaland fylkeskommune har signalisert i sitt planprogram til FRAM (Fylkesdelplan for arealbruk og mobilitet) at langsiktig grense ikke skal vurderes i fase 1 (frem til 2027).</p> <p>Sandnes kommune har tilstrekkelig boligreserve i kommende kommuneplanperiode og Stokka er heller ikke anbefalt som utviklingsretning i Sandnes i et langsiktig perspektiv.</p>	
--	--	--	---	--

<u>Aspøy</u> Havbruk	Forslagsstiller ønsker at kommuneplanen viser eiendommen som næringsformål eller LNF spredt næringsbebyggelse. De mener det vil være i tråd med tidligere godkjenninger	Hø70	<p>Ny arealbruk er foreslått her også tidligere. Forrige kommuneplanrevisjon ble ønsket om større turistsatsing avvist på grunn av arealkonflikter og uavklarte grunneierforhold.</p> <p><u>Aspøy</u> Havbruk søker nå om endring av kommuneplanens formål for Gnr 90/3 fra dagens LNF til LNF spredt næring. Søker viser til lengre historikk med næringsaktivitet på</p>	<b>Forslaget anbefales med formål LNF spredt næring</b> og bestemmelse som gir rammer for bruken av arealet.
----------------------	---	------	--	--

	og faktisk historisk bruk av eiendommen.		<p>tomten etter at denne ble fradelt på 1990 tallet. Søker har hatt til behandling en byggesøknad hos kommunen og fått avslag på større endringer av bygningsmasse i området. Klage på saken er nå til behandling hos Statsforvalter.</p> <p>Kommunedirektøren er positiv til at <u>Aspøy</u> havbruk kan fortsette eksisterende næringsvirksomhet på tomten. Tidligere søknader og seneste byggesøknad er blitt avvist fordi søker har ønsket å gå lenger enn det dagens rammer for arealbruken tillater. Når kommuneplanen nå foreslås <u>justert</u> er det for å gi åpning for å videreføre eksisterende næringsvirksomhet innenfor rammer av dagens område. Sandnes kommune ønsker å tilrettelegge for akvanæringer og balanserer dette opp mot øvrige hensyn i strandsonen.</p> <p>Kommunedirektøren foreslår at <u>gnr</u> 90/3 omdisponeres til <b>formål LNF spredt næring</b> i ny kommuneplan, med <b>føringer om at næringsvirksomheten skal være knyttet opp til akvakultur og dagens virksomhet</b>. Det generelle plankravet vil slå inn ved endringer i bygningsmasse og andre tilpasninger innenfor arealet. Hensynet til kulturmiljøet på <u>Aspøy</u> skal vektlegges ved nye tiltak.</p>	
--	--	--	--	--

Kommunedirektøren	Utvidelse av eksisterende næringsområde på Stangeland	Se rapport	<p>Kommunedirektøren har vurdert muligheter for utvidelse av eksisterende næringsområder, <u>ref</u> egen rapport.</p> <p>På Stangeland ligger noe potensial i tilgrensende areal. Det ligger restareal mellom veiinfrastruktur som i dag ligger brakk, og utvidelsesarealer som kan gi bedre utnyttelse av eksisterende område (3 og 4).</p> <p>Mellom Årsvollveien og RV444 ligger en inneklemt LNF-tomt (1) (tidligere eiere av gartneri sør for Årsvollveien). Dette arealet er på <u>ca</u> 11 daa og består i dag av to bolighus og en større utmark. Det er to ulike grunneiere. Det er en politisk bestilling på å finne nye næringsareal og kommunedirektøren vurderer at en omdisponering av dette arealet vil være mindre konfliktfullt enn å gå inn i nye områder. Arealet ligger inneklemt mellom veisystem og etablert næringsområde.</p>	Arealene 1, 3 og 4 <b>anbefales lagt inn med næringsformål.</b>
-------------------	---	------------	---	---

				
--	--	--	---	--

### **Vedlegg 3:**

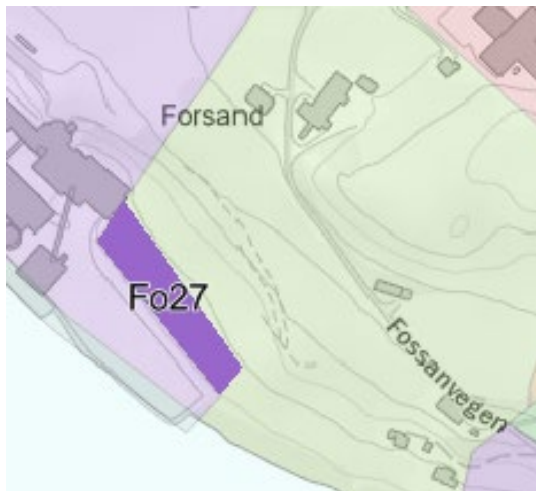
## **KU og ROS skjema av arealinnspill**

Under følger konsekvensutredninger (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) av forslag som er behandlet i forbindelse med ny kommuneplan.

## Fo27 Forsand

Forslagsstiller: Forsand sandkompani

Foreslått arealbruk: Næringsformål



Figur 1: Klikk i kartbildet for å komme til større kartutsnitt (Ctrl + klikk).

### Analysetal:

Totalt areal:

**3 daa**

Landbruksareal:

**2,5 daa**

Karbonrike arealer:

**0 daa**

Klimagassutslipp  
som følge av  
nedbygging av  
arealet: **7,6 tCO<sub>2</sub>e  
per daa**

### Beskrivelse av forslaget:

Gnr 241, bnr 1 Fossan Forsand. Forsand Sandkompani ønsker å utvide sitt næringsareal ved utskipningskaien på Forsand. Området er LNF i gjeldende kommuneplan.

Link til forslagstiller  
sin beskrivelse:

[KU og ROS](#)

### Samlet vurdering og tilrådning:

Kommunedirektøren er opptatt av å tilrettelegge for næringsaktivitet, gode bomiljø, arbeidsplasser og utvikling i Forsand. Utvidelsen sikrer tilgjengelig næringsareal tett på utskipingskai og gir mer optimal bruk av næringsområdet.

Omdisponeringen av landbruksjord må kompenseres andre steder (ca 2,5 daa).

**Forslaget  
anbefales**



## Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<b>Skape gode og likeverdige livsvilkår for alle:</b> forslaget kan bidra til å tilrettelegge for nye arbeidsplasser og sikre flest mulig jobb og egen inntekt.	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget utfordrer strategien om å styrke landbruket gjennom aktivt jordvern.	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> forslaget bidrar til å sikre gode utviklingsmuligheter for eksisterende næringsliv, men vil bygge ned landbruk som gir dårligere utviklingsmuligheter for landbruksnæringen.  <b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> Forslaget utfordrer strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep. Begrenset omdisponering.	
Arealstrategi	Arealet ligger innenfor 100-metersbeltet og i LNF. En utvidelse av eksisterende næringsområde for sentral bedrift og arbeidsplass. Legger til rette for aktivitet og vekst i Forsand, som er prioritert.	

## Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Forslaget innebærer ikke økt trafikk sammenlignet med dagens situasjon.	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Næringsvirksomhet i Forsand støtter opp om strategien. Mindre utvidelse av eksisterende område.	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

## Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Ikke relevant	
Fysisk infrastruktur og transport	Ikke relevant	
Offentlige rom	Ikke relevant	
Nærmiljøkvalitet	Ikke relevant	

## Landbruk:

Driftsulemper	Tap av beiteareal.	
Jordvernmål	Tap av 2,5 daa jordbruksareal (innmarksbeite).	

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	<i>Ingen kulturminner innenfor området</i>	
-----------------------------	--	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Ingen. Men bygger ned ubebygde areal.	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	7,6 tCO <sub>2</sub> e per daa, totalt 25 tCO <sub>2</sub> e. Ubetydelig.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Ingen vesentlig konsekvens.	
Verneområder	Ingen påvirkning.	
Naturgoder	Endret avrenning til sjø.	
Landskap	Varig inngrep. Kant i bakkant. Synlig fra sjø.	
Vannmiljø	Ingen påvirkning.	

## Friluftsliv:

Friluftsliv	Liten påvirkning.	
-------------	-------------------	--

## ROS:

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Ja
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Nei
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre relevante risikofaktorer?	Nei

## Analyse:

Risiko nr.:	Analyse:
<b>1.3</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Kvikkleireskred kan gi skade på anlegg og eiendom og kan gi personskade. Foreslått anlegg vurderes i sikkerhetsklasse S1.</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b></p>

Ingen
<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Datasettet angir ikke gjentakintervall eller sannsynlighet. Sannsynlighet må avdekkes gjennom geotekniske undersøkelser.
<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b>

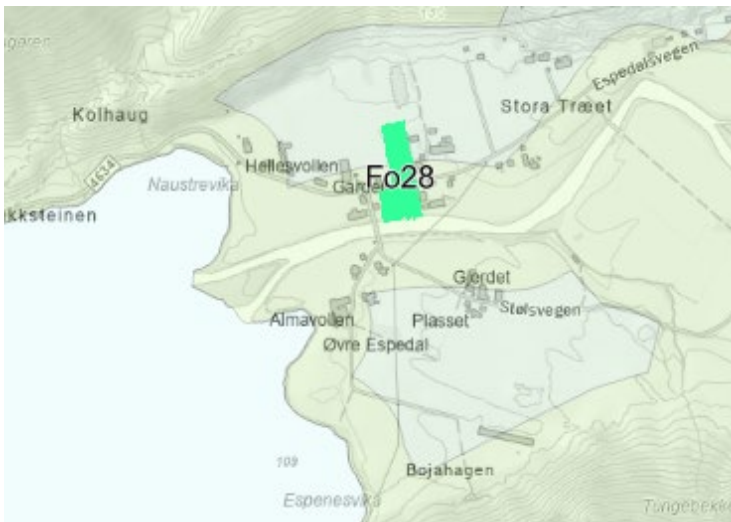
Samlet vurdering av risiko og sårbarhet:		
	Sannsynlighet:	Konsekvens:
1.3	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
Utredning av skredfare følger både av Tek17, plan- og bygningsloven og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.		

Anbefaling og eventuell oppfølging i kommuneplan:
Kommunedirektøren mener at forslaget har akseptabel risiko i forhold til vurdert datagrunnlag.

## Fo28 Øvre Espedal

Forslagsstiller: Ellen Sofie Bergsbakk Espedal

Foreslått arealbruk: LNF med tilleggsnæring



Figur 1: Klikk i kartbildet for å komme til større kartutsnitt (Ctrl + klikk).

### Analysetal:

Totalt areal:  
**9,5 daa**

Landbruksareal:  
**4 daa**

Karbonrike arealer:  
**0 daa**

Klimagassutslipp  
som følge av  
nedbygging av  
arealet: **0 tonn CO<sub>2</sub>**

### Beskrivelse av forslaget:

Forslagsstillers beskrivelse av forslaget G/Bnr 248/6 m.fl:

Vi er i planleggingsfasen å starte opp et gårdsslakteri samt et ysteri med videreforedling av produkter fra egen gård og sammen med gårder i nabolaget. Initiativet er forankret gjennom samarbeid med flere sentrale gårdsbruk i området, som også vil bli invitert inn som deleiere. Til sammen vil gårdene kunne levere råvarer til videreforedling gjennom hele året og sikre arbeidsplasser. Intensjonen er å selge lokale produkter via restauranter i tillegg til gårdsutsalg, som attåt næring vil prosjektet styrke økonomien på gårdene involvert.

Link til forslagstiller  
sin beskrivelse:

- [Brev](#)

### Samlet vurdering og tilrådning:

Kommunedirektøren er opptatt av å tilrettelegge for næringsaktivitet, gode bomiljø, arbeidsplasser og utvikling i Forsand. Omdisponeringen gir muligheter for å styrke satsing inn mot landbruk og turisme og tilrettelegge for nye arbeidsplasser.

Kommunedirektøren vurderer at LNF spredt næring med føring for hva som tillates på området gir de beste rammene for videre utvikling i tråd med innspillet.

Det utarbeides egen bestemmelse til arealet.

**Forslaget  
anbefales**



### Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<b>Skape gode og likeverdige livsvilkår for alle:</b> forslaget kan sees i sammenheng med strategien om å sikre befolkningen tilgang og tilgjengelighet til ulike møteplasser, kultur og naturopplevelser. I tillegg kan forslaget bidra til å tilrettelegge for nye arbeidsplasser og sikre flest mulig jobb og egen inntekt.	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Sikre gode leve- og oppvekstvilkår i hele kommunen:</b> forslaget kan sees i sammenheng med strategien om å legge til rette for aktivitet og tilby gode møtesteder for alle aldersgrupper i alle deler av kommunen.  <b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget er vurdert å styrke ressursgrunnlaget for landbruket i området.	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> forslaget kan bidra til å sikre gode utviklingsmuligheter for eksisterende næringsliv, og kan legge til rette for økt matproduksjon. I tillegg kan forslaget sees i sammenheng med strategien om å støtte næringslivets arbeid med å gripe de markedsmessige mulighetene som åpner seg med det grønne skiftet.	
Arealstrategi	Ligger utenfor byaksen og lokalsenter Forsand. Tilrettelegging for aktivitet med gården som ressurs.  Vil kunne bety at noe areal bygge ned, men samlet sett styrke ressursgrunnlaget til landbruket i dette området.	

### Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Vil trolig skape mer trafikk i Øvre Espedal	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Forsand/Lysefjorden er prioritert for reiseliv/turisme Landbruk som næring er en av pilarene i næringsstrategien	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

### Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Forslaget innebærer ikke ny boligbebyggelse og ligger langt unna skole, barnehage, butikker og sosiale møteplasser. Etablering av ny næring kan støtte opp om eksisterende gårdsdrift for flere bruk og bidra til arbeidsplasser, turisme og utvikle nye sosiale møteplasser.	
Fysisk infrastruktur og transport	Kun skolebuss. Bilbasert adkomst.	
Offentlige rom	Øvre Espedal Grendahus. Ellers ikke offentlige idrettsanlegg eller aktivitetsområder. Flotte natur- og landskapskvaliteter, og samt fiske i Espedalselva og turmuligheter i nærliggende områder.	
Nærmiljøkvalitet	Frisk luft, støyfritt, og lite trafikk – verken av tungtrafikk eller personbiler.	
Medvirkning	Området har ikke vært omtalt i medvirkningsprosesser i Forsand	

### Landbruk:

Driftsulemper	Forslaget går ut på å få mer ut av gården som ressurs.	
---------------	--	--

Jordvernmål	Til tross for at noe areal trolig bygges ned styrker forslaget landbruksinteressene.	
-------------	--	--

#### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	<p>Det ligger fire kulturminner innenfor området, og flere andre like utenfor. Kulturminnene er tre våningshus, og en låve. To av bygningene er bygget på slutten av 1800-tallet, og de to andre har ukjent byggeår. Driftssenterpunktet er foreslått i en av bygningene som er registrert som kulturminne.</p> <p><i>Kommentar fra Byantikvar: Nye tiltak må nøye tilpasses kulturminnene. Viktige kulturminneverdier.</i></p>	
-----------------------------	---	--

#### Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Ingen.	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	0 tCO <sub>2</sub> e.	

#### Naturverdier:

Naturmangfold	Ingen vesentlig konsekvens	
Verneområder	Berører ikke verneområder	
Naturgoder	Ingen vesentlig konsekvens	
Landskap	Ingen konsekvens	
Vannmiljø	Ingen vesentlig konsekvens	

#### Friluftsliv:

Friluftsliv	Ingen negativ påvirkning	
-------------	--------------------------	--

#### ROS:

##### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Ja
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	

2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
3	<b>Transport:</b>	
3.1	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
3.2	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
4	<b>Andre forhold:</b>	
4.1	Er det andre relevante risikofaktorer?	Nei

Analyse:

Risiko nr.:	Analyse:
1.1	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Nesten hele området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom
	<b>Sårbarhet:</b> Flom kan medføre skade på anlegg og eiendom.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen.
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Datagrunnlaget gir ikke gjentaksintervaller. Sannsynlighet kan derfor ikke angis. Det er eksisterende bebyggelse i området. Dette kan tyde på at flom historisk ikke har inntruffet ofte.
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Inge på kommuneplannivå.
1.3	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Området ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred.
	<b>Sårbarhet:</b> Snøskred kan medføre skade på anlegg, eiendom og helse.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Datagrunnlaget gir ikke gjentaksintervaller. Sannsynlighet kan derfor ikke angis. Det er eksisterende bebyggelse i området. Dette kan tyde på at snøskred historisk ikke har inntruffet ofte.
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå.
2.7	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Lang utrykningstid til Øvre Espedal.
	<b>Sårbarhet:</b> Lang utrykningstid kan medføre at brann ikke blir slukket i innledende fase. Større risiko for at brann medfører totalskade, og større risiko for tap av liv.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels

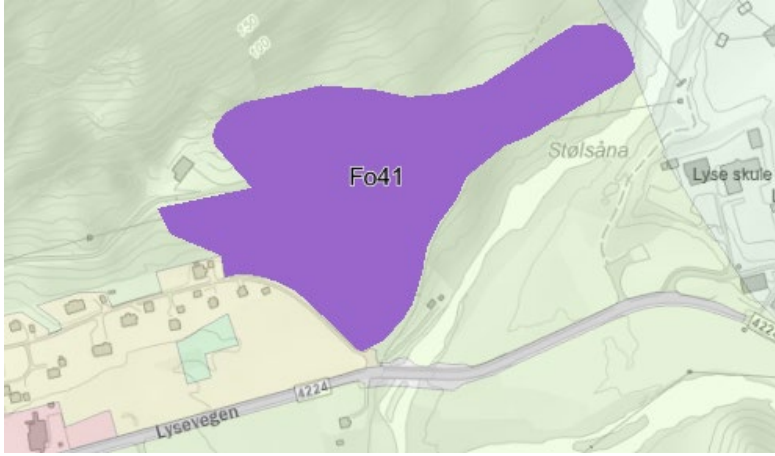
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå.

Samlet vurdering av risiko og sårbarhet:		
	Sannsynlighet:	Konsekvens:
1.1	Ikke angitt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
1.3	Ikke angitt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
2.7	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
Analyse viser store konsekvenser knyttet til flom, snøskred og brann. Sannsynlighet er usikkert.		


Anbefaling og eventuell oppfølging i kommuneplan:
Foreslåtte tiltak og arealbruk innebære lite ny bebyggelse. Kommuneplanen har krav om faglig utredning av naturfarer innenfor de angitte aktsomhetsområdene. Kommunedirektøren mener etter dette at forslaget har akseptabel risiko på kommuneplannivå.
<u>Oppfølging i kommuneplanen:</u> Videreføre bestemmelser om faglig utredning før tiltak innenfor aktsomhetsområdene.

# Fo41

Forslagsstiller: Asp Eiendom  
Foreslått arealbruk: Næring

 <p>1: Klikk i kartbildet for å komme til større utsnitt (Ctrl + klikk)</p>	<p><b>Analysetall:</b></p> <p>Totalt areal: <b>54,5 daa</b></p> <p>Landbruksareal: <b>0 daa</b></p> <p>Karbonrike arealer: <b>20 daa</b></p> <p>Klimagassutslipp som følge av nedbygging av arealet: <b>17 tCO2e per daa</b></p>
---	--

<p><b>Beskrivelse av forslaget:</b></p>	<p>Link til forslagstiller sin beskrivelse</p>
<p>Gnr/Bnr 222/8. Asp eiendom foreslår å legge til rette for å etablere Datasenter i Lysebotn, i tre trinn. Trinn 1 og 3 innebærer ikke endring i kommuneplankartet. Fo41 er tenkt som trinn 2.</p>	<p><a href="#">Innspill</a> <a href="#">Forslagstiller sin KU og ROS</a></p>

<p><b>Samlet vurdering og tilrådning:</b></p> <p>Kommunedirektøren har her tatt stilling til arealbruk og eventuelle arealkonflikter ved forslaget. De store samfunnsprosmålene rundt prioritering av kraft og konsekvenser av økt forbruk er ikke vurdert nærmere her.</p> <p>Kommunedirektøren er opptatt av å tilrettelegge for næringsaktivitet, gode bomiljø, arbeidsplasser og utvikling i Forsand. Parallelt må Lysefjorden og Lysebotns attraksjonsverdi som turistdestinasjon ivaretas og videreutvikles.</p> <p>Etablering av datasenter i Lysebotn kan gi nye arbeidsplasser, verdiskaping og andre positive ringvirkninger. Forslaget innebærer gjenbruk av arealer i første trinn ved å utnytte eksisterende fjellhaller og kraftinfrastruktur. Dette krever ikke arealendring i kommuneplanen. Arealet som er foreslått på sletten i et trinn 2 vil innebære omdisponering fra LNF til næringsformål. Trinn 3 er tenkt som nye fjellhaller.</p> <p>Kommunedirektøren anbefaler at dette arealet legges inn for å sikre forutsigbarhet, men med bestemmelser som åpner for å enkel tilbakeføring hvis en videre utvidelse ikke blir aktuelt. Bestemmelser må også sikre at hensyn til kulturminner i området og nærhet til boliger og tiltak i Lysebotn sentrum ivaretas på en god måte. Et fremtidig datasenter (fase 2) må ikke forringe Lysefjordens verdi som global turistattraksjon og - destinasjon.</p> <p>Etablering av datasenter vil gi store mengder overskuddsvarme. Kommunedirektøren er kjent med pågående høring om forslag til endringer i energiloven. Der er blant annet forslag</p>	<p><b>Forslaget anbefales</b></p> 
--	---

<p>om å pålegge datasentre å utnytte overskuddsvarme de genererer. En lovendring vil kunne spille inn på tekniske løsninger og infrastruktur, og fremtidig plassering av datasentre.</p> <p>Funn fra ROS:</p> <p>Det bør settes rekkefølgebestemmelser knyttet til å avklare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forhold til drikkevannskilden med tilhørende anlegg.</li> <li>• Datalagring som terrormål og forholdet til andre terrormål i Lysebotn.</li> </ul>	
--	--

### Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<b>Skape gode og likeverdige livsvilkår for alle:</b> kan i noen grad støtte opp om strategien om å tilrettelegge for nye arbeidsplasser og sikre flest mulig jobb og egen inntekt.	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget fase 2 kan i noen grad utfordre strategien om å bevare viktige naturverdier, kulturlandskap og tilrettelegge for opplevelse, rekreasjon og læring i naturen.	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> forslaget bidrar til å sikre gode utviklingsmuligheter for eksisterende næringsliv.  <b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> Fase 2 i forslaget utfordrer strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep.	
Arealstrategi	Arealstrategien sier at vi skal ha en streng forvaltning av arealene på innsiden av Lysfjordbrua. Gjenbruk av fjellhall er et skånsomt tiltak. Utvikling av eventuelle områder i åpent landskap må sikres tilpasning til omgivelsene.	

### Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Minimal betydning	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Ønskelig å legge til rette for fremtidens næringer. Gir begrenset med arbeidsplasser i driftsfasen, men flere i byggeperioden. Ser ikke ut til overskuddsvarme skal utnyttes av andre næringer. Kan potensielt ligge en konflikt med reiseliv hvis ikke bygninger og tiltak tilpasses landskap og omgivelser på en god måte.	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

### Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Kan gi noen arbeidsplasser	
Fysisk infrastruktur og transport	Ikke relevant	
Offentlige rom	Tilfører ikke kvaliteter i stor grad til nærmiljøet	
Nærmiljøkvalitet	Tilfører ikke kvaliteter i stor grad til nærmiljøet	

### Landbruk:

Driftsulemper	Ingen konflikter	
Jordvernmål	Ingen konflikter	

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Tett opptil Kulturmiljø Lysebotn. To bosetninger rett utfor området i Lysebotn.  <i>Kommentar fra Byantikvar:</i> Nye tiltak må nøye tilpasses kulturminnene. Viktige kulturminneverdier. Må sikres gode buffersoner mellom verneverdig småskala bebyggelse og nye større bygningsvolum.	
-----------------------------	--	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	20 daa skog med høy bonitet.	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	17 tCO <sub>2</sub> e per daa, 918 tCO <sub>2</sub> e totalt.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Tap av noe løvdominert skog og leveområde for vilt. Tiltak har størst negative effekt for vannmiljø i Stølsåna.	
Verneområder	Berører ikke verneområder.	
Naturgoder	Tap av karbonlager (skog). Tap av estetisk kvalitet.	
Landskap	Tiltak vil bli synlige fra indre deler av Lysefjorden, og fra fjellområdene omkring fjorden. Området inngår i KULA.	
Vannmiljø	Drenerer til Stølsåna. Anadromt vassdrag. Fare for partikkelavrenning. Kjølevann kan være problematisk.	

## Friluftsliv:

Friluftsliv	Ingen direkte konflikt på stedet, men kan redusere opplevelsesverdi i områdene rundt Lysebotn.	
-------------	--	--

## ROS:

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Ja
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Ja
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Ja
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Ja

2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
3	<b>Transport:</b>	
3.1	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
3.2	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
4	<b>Andre forhold:</b>	
4.1	Er det andre relevante risikofaktorer?	Ja

Analyse:

Risiko nr.:	Analyse:
1.1	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Mindre del av området ligger innenfor aktsomhetsområde for vassdragsflom fra Stølsåna.
	<b>Sårbarhet:</b> Flom kan medføre skade på anlegg og eiendom.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Stor høydeforskjell fra Stølsåna til foreslått utbyggingsområde.
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Dagrunnlaget angir ikke gjentakintervaller, sannsynlighet kan derfor ikke beregnes.
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Plassere deler av bygninger og anlegg som ikke er robuste for flom utenfor flomsone. Utrede nøyaktig flomsone.
1.2	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Økt avrenning kan gi økt overflate- vassdragsflom lenger ned i vassdraget.
	<b>Sårbarhet:</b> Flom kan medføre skade på anlegg og eiendom.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Hele området er permeabelt område.
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Sikre tilstrekkelig fordrøyningsareal.
1.3	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det vurderes likevel som lite sannsynlig at det er kvikkleire i området, da tiltaket ligger på en morene. Videre analyse vurdere ikke som nødvendig på kommuneplannivå.
1.3	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Området ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang.
	<b>Sårbarhet:</b> Ras og skred kan gi skade på helse og anlegg.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen

	<p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Dagrunnlaget angir ikke gjentakintervaller, sannsynlighet kan derfor ikke beregnes.</p> <p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul> <p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen forslag på kommuneplannivå</p>
2.1	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Omfattende kraftanlegg (kritisk infrastruktur) nordøst for det foreslåtte området.</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Hendelser innenfor området kan medføre utfall. Nedfall av anlegg kan medføre skade på anlegg og eiendom.</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Området er ikke bebygd i dag.</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels</p> <p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul> <p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen forslag på kommuneplannivå</p>
2.2	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Datasenter har støyproblematikk knyttet til kjøling og reserveløsninger for strømforsyning.</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Vedvarende støt kan medføre helseproblemer.</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen.</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels</p> <p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul> <p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå.</p>
2.5	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Datalager er kraftkrevende virksomhet, og utfall av kraftforsyning vil sannsynligvis medføre vesentlig ulempe. Kommunedirektøren vurderer at forslagsstiller selv må vurdere eventuell ulempe. Videre analyse vurderer ikke som nødvendig på kommuneplannivå.</p>
2.7	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Lysebotn har begrenset brannberedskap.</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Brann vil kunne medføre vesentlig skade på anlegg og eiendom.</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Området er ikke bebygd i dag.</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels</p> <p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Middels</li> <li>• Stabilitet: Middels</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul> <p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen forslag på kommuneplannivå</p>

4.1	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Utbyggingen kan påvirke drikkevannsforsyning. Høydebasseng innenfor området. Vanninntak ved elva.
	<b>Sårbarhet:</b> Tap av drikkevann til Lysebotn.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Området er ikke bebygget i dag.
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Middels</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Eksisterende anlegg for drikkevannsforsyning må ivaretas ved videre planlegging.
4.1	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Lysebotn har omfattende anlegg for kraftproduksjon. Disse kan være terrormål. Anlegg for datalagring vil kunne forsterke aktualiteten.
	<b>Sårbarhet:</b> Omfattende skader på anlegg, eiendom og helse.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Området er ikke bebygget i dag.
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Lav
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Drikkevannsforsyning må ivaretas ved videre planlegging.

Samlet vurdering av risiko og sårbarhet:		
	Sannsynlighet:	Konsekvens:
1.1	Ikke angitt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
1.2	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
1.3	Ikke angitt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
2.1	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
2.2	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
2.7	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Middels</li> <li>• Stabilitet: Middels</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
4.1	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Middels</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
4.1	Lav	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
<p>Forslaget medfører konsekvenser knyttet til flere risikofaktorer. Kommunedirektøren vurderer at flere av disse kan løses ved videre planlegging. Forholdet til drikkevannskilden og forholdet til å samle terrormål i Lysebotn må utredes før området kan benyttes til planlagt formål.</p>		

#### **Anbefaling og eventuell oppfølging i kommuneplan:**

Dersom de nevnte forholdene avklares vurderer kommunedirektøren at forslaget har akseptabel risiko.

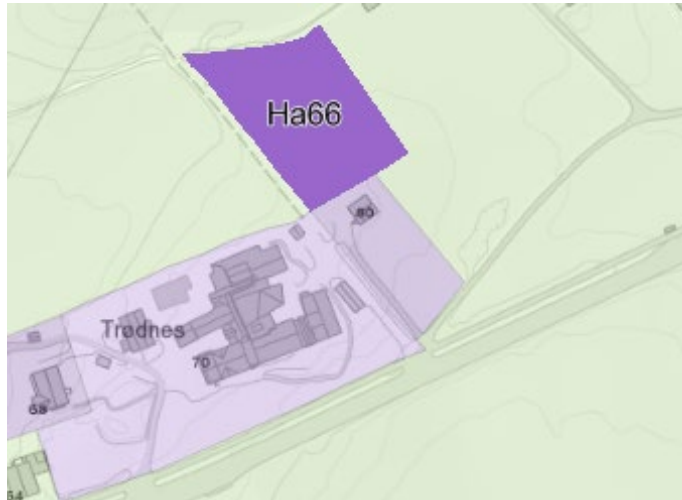
#### Oppfølging i kommuneplanen:

Det bør settes rekkefølgebestemmelser knyttet til å avklare:

- Forhold til drikkevannskilden med tilhørende anlegg.
- Datalagring som terrormål og forholdet til andre terrormål i Lysebotn.

## Ha66 Kronen gård

Forslagsstiller: Kronengruppen  
Foreslått arealbruk: Næringsformål



Figur 1: Klikk i kartbildet for å komme til større kartutsnitt (Ctrl + klikk).

### Analysetall:

Totalt areal: 3 daa

Landbruksareal: 3 daa

Karbonrike arealer: **1,2 daa**

Klimagassutslipp som følge av nedbygging av arealet: **44,6 tCO<sub>2</sub>e per daa**

### Beskrivelse av forslaget:

Gnr 37, bnr 57, Kronen gård. Forslag om omdisponering fra LNF til næring, med tilrettelegging for etablering av et drivhusmiljø under et fritids og turismeformål.

Link til forslagstiller sin beskrivelse:

[Følgebrev](#)

### Samlet vurdering og tilrådning:

Kommunedirektøren viser til at tilsvarende areal er spilt inn tidligere og avvist etter mekling og dialog med overordnede myndigheter. Forslaget er i konflikt med landbrukshensyn, selv om søker påpeker at arealet på 3,7 daa ikke benyttes til jordbruk idag.

Å videreutvikle kronen gård vil være i tråd med kommunens næringsstrategi og reiselivsstrategi og vil kunne styrke turismesatsingen. Konseptet som her presenteres kan skape økt interesse rundt kortreist mat og matproduksjon.

Når kommunedirektøren likevel fraråder å legge inn arealet bunner det i landbruksverdiene, samt prosesser og signaler som Kronengruppen har fått tidligere, senest gjennom meklingsprosess rundt nylig vedtatt regulering. Med tunge landbrukshensyn på alle kanter vil enhver utvidelse måtte begrunnes svært godt. Kronengruppen har fått utvidet sitt areal i ulike omganger. Statsforvalter har vært tydelig på at de vil være negative til nye utvidelser før arealene som allerede er avsatt er utnyttet optimalt. Behovet for å bygge ned mer landbruksjord må begrunnes i et tydelig og konkret behov.

Kronen gård har de senere år gradvis fått utvidet sitt areal og kommunedirektøren mener en realisering av disse med god arealutnyttelse bør skje før det legges til ytterligere areal i disse landbruksområdene.

**Forslaget anbefales ikke**



## Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<p><b>Skape gode og likeverdige livsvilkår for alle:</b> forslaget kan bidra til å tilrettelegge for nye arbeidsplasser og sikre flest mulig jobb og egen inntekt. Det kan også bidra til å sikre befolkningen tilgang og tilgjengelighet til ulike møteplasser, kultur og naturopplevelser.</p> <p><b>Styrke mangfoldet og det frivillige engasjementet i befolkningen:</b> forslaget kan bidra til å legge til rette for et bredt og mangfoldig kulturliv.</p>	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<p><b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget vil bygge ned jord, men vil også kunne styrke landbruket ved nydyrking og satsning på bynært landbruk som blir tilgjengelig for befolkningen.</p> <p><b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> Forslaget utfordrer strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep.</p>	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<p><b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> forslaget vil bidra til å sikre gode utviklingsmuligheter for eksisterende næringsliv, og kan tilrettelegge for flere helårsarbeidsplasser i reiselivsnæringen. Forslaget kan også legge til rette for økt matproduksjon.</p>	
Arealstrategi	Hovedkonflikt står mellom næringsinteresser og landbruksverdiene i området. Nedbygging av 3 daa (potensiell) fulldyrka jord. Utvidelsen kan ifølge forslagsstiller sikre flere helårs-arbeidsplasser innen reiseliv. Arealet ligger i tilknytning til Hana lokalsenter og er en merkevare for Sandnes.	

## Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Økt aktivitet på Kronen gård vil gi en liten negativ innvirkning på nullvekstmålet	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Turisme/reiseliv er en av satsingene i næringsstrategien.	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

## Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Ikke relevant	
Fysisk infrastruktur og transport	Kort vei til gang- og sykkelvei og bussholdeplass	
Offentlige rom	Det er mange private møteplasser og rom for sosialt felleskap i området i dag. Disse blir styrket som følge av omsøkte tiltak. Møteplassene er ikke offentlige, men private. Møteplassene er derfor ikke nødvendigvis tilgjengelige for alle.	
Nærmiljøkvalitet	Utvikling av omsøkte område gir trygg ferdsel	
Medvirkning	Ingen medvirkning	

## Landbruk:

Driftsulemper	Oppstyking av jordbruksarealer. Resteiendom blir vanskeligere å drive.	
Jordvernmål	Nedbygging av jordbruksjord av god kvalitet.	

### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Kulturminner rett ved området.  <i>Kommentar fra Byantikvar:</i> Nye tiltak må nøye tilpasses et viktig kulturmiljø og kulturlandskap.	
-----------------------------	--	--

### Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	1,2 daa, hovedsakelig jordbruksjord med organisk grunnforhold	Yellow
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	44,6 tCO <sub>2</sub> e per daa, 138 tCO <sub>2</sub> e totalt. Grunnlag for skjønn, da totalen er liten.	Red

### Naturverdier:

Naturmangfold	Kantsone langs kanal som går til Grunningen kan påvirkes.	Yellow
Verneområder	Drenerer til Grunningen naturreservat. Kan påvirke verneverdien i naturreservatet.	Red
Naturgoder	Ingen spesielle goder i dag. Mulig tap av infiltrasjonsareal.	Green
Landskap	Ingen vesentlig konsekvens	Green
Vannmiljø	Raskere avrenning.	Yellow

### Friluftsliv:

Friluftsliv	Mulig privatisering av sti som går vest for området.	Yellow
-------------	--	--------

### ROS:

#### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"><li>• Storbrann</li><li>• Utrykningstid</li><li>• Spredning til terreng</li></ul>	Nei

<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre relevante risikofaktorer?	Nei

Analyse:

Risiko nr.:	Analyse:
1.1	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Ha66 ligger innenfor aktsomhetsområde for vassdragsflom
	<b>Sårbarhet:</b> Flom kan medføre skade på bygninger og anlegg
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Grønt terreng
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Datagrunnlaget angir ikke gjentaksintervaller. Sannsynlighet kan derfor ikke angis
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Lav</li> <li>• Stabilitet: Lav</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Flomutredning

Samlet vurdering av risiko og sårbarhet:		
	Sannsynlighet:	Konsekvens:
1.1	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Lav</li> <li>• Stabilitet: Lav</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for vassdragsflom, men det vurderes at risikoen er akseptabel med riktige avbøtende tiltak gjennom en flomutredning.		

Anbefaling og eventuell oppfølging i kommuneplan:
Kommunedirektøren mener at forslaget har akseptabel risiko.
<u>Oppfølging i kommuneplanen:</u> Kommunedirektøren vurderer at planområdet har akseptabel risiko

# Ha67 Noredalsveien

Forslagsstiller: Velde

Foreslått arealbruk: Næringsformål



Figur 1: Klikk i kartbildet for å komme til større kartutsnitt (Ctrl + klikk).

## Analysetal:

Totalt areal:  
**23 daa**

Landbruksareal:  
**21 daa**

Karbonrike arealer:  
**11 daa**

Klimagassutslipp  
som følge av  
nedbygging av  
arealet: **58 tCO<sub>2</sub>e  
per daa**

## Beskrivelse av forslaget:

Forslag om omdisponering fra LNF til næringsformål. Det er også pågående regulering

Link til forslagstiller  
sin beskrivelse:

[Følgebrev  
KU og ROS](#)

## Samlet vurdering og tilrådning:

Forslaget innebærer en utvidelse av eksisterende næringsområde som sikrer bedre og mer hensiktsmessig utnyttelse.

Buffersone som lå inne i gjeldene regulering skulle sikre avstand mot boligbebyggelse sør for Noredalsveien. Dette arealet er nå avsatt til næringspark noe som tilsier at buffersonen ikke trenger å være like stor. Landbruksjord som går tapt må kompenseres.

Pågår reguleringsprosess for arealet.

Forslaget anbefales.

**Forslaget  
anbefales**



## Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<b>Skape gode og likeverdige livsvilkår for alle:</b> forslaget kan støtte opp om strategien om å tilrettelegge for nye arbeidsplasser og sikre flest mulig jobb og egen inntekt.	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget går imot strategien om å bevare viktige naturverdier, kulturlandskap og tilrettelegge for opplevelse, rekreasjon og læring i naturen, og strategien om å sikre grønne strukturer for å håndtere mer nedbør som følge av klimaendringer. Nedbygging av 23 daa (potensiell) fulldyrka jord, som i dag fungerer som vegetasjonsskjerm.	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> forslaget kan bidra til å sikre gode utviklingsmuligheter for eksisterende næringsliv. Ønsker bestemmelser om næringer som bygger opp om det grønne skiftet.  <b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> forslaget utfordrer strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep.	
Arealstrategi	Utvidelse av eksisterende næringsområde som er pekt på som regionalt viktig. Ønsker å bli sett i sammenheng med avsatt areal sør for Noredalsveien. Utvidelsen vil gi bedre utnyttelse av eksisterende næringsområde. Går på bekostning av LNF.	

## Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Næringstransport er unntatt nullvekstmålet. Men økt antall arbeidsplasser vil medføre økt antall arbeidsreiser, og ha en liten negativ virkning på nullvekstmålet.	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	I tråd med næringsstrategien å legge til rette for ny virksomhet, særlig innenfor grønne/sirkulære næringer	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

## Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Ikke relevant	
Fysisk infrastruktur og transport	Ikke relevant	
Offentlige rom	Ikke relevant	
Nærmiljøkvalitet	Ikke relevant	

## Landbruk:

Driftsulemper	Ingen vesentlig konsekvens	
Jordvernmål	Tap av jordbruksareal	

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Linje trasé for veien gjennom Noredalen rett ved.  <i>Kommentar fra Byantikvar:</i> Passe på buffersone til trasé ved nye tiltak.	
-----------------------------	---	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	11 daa, jordbruksareal med organisk grunnforhold. Et lite innslag av myr.	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	58 tCO <sub>2</sub> e per daa, 1339 tCO <sub>2</sub> e totalt.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Ingen konsekvens	
Verneområder	Området drenerer til Grunningen naturreservat.	
Naturgoder	Økt avrenning, nedbygging av karbonrike areal.	
Landskap	Anleggsområde/næringsområde blir mer eksponert fra Noredalsveien	
Vannmiljø	Ingen vesentlig konsekvens. Kan medføre endret avrenning til Grunningen.	

## Friluftsliv:

Friluftsliv	Ingen konsekvens	
-------------	------------------	--

## ROS:

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
1.1	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
1.2	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
1.3	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
1.4	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
1.5	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
1.6	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
2.1	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
2.2	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Ja
2.3	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
2.4	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
2.5	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"><li>• Storbrann</li><li>• Utrykningstid</li><li>• Spredning til terreng</li></ul>	Nei
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
3.1	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
3.2	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
4.1	Er det andre relevante risikofaktorer?	Nei

## Analyse:

Risiko nr.:	Analyse:
1.1	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.
	<b>Sårbarhet:</b> Flom kan medføre skade på anlegg og eiendom.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Utfylling. Endret terreng.
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Lav
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå
2.2	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Endring til næringsområde vil kunne medføre støy og/eller støv.
	<b>Sårbarhet:</b> Både støy og støv kan være negativt for naturmangfold og mennesker.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Lang avstand til boligområder.
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Lav
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå

Samlet vurdering av risiko og sårbarhet:		
	Sannsynlighet:	Konsekvens:
1.1	Lav	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
2.2	Lav	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
Analysen viser lav sannsynlighet og små konsekvenser.		

Anbefaling og eventuell oppfølging i kommuneplan:
Kommunedirektøren mener at forslaget har akseptabel risiko for de vurderte forholdene.

# Hø70 – Akvakultur Aspøy

Forslagsstiller:

Foreslått arealbruk: Næring - akvakultur



Figur 1: Klikk i kartbildet for å komme til større kartutsnitt (Ctrl + klikk).

## Analysetall:

Totalt areal: 2 daa

Landbruksareal: 0 daa

Karbonrike arealer: allerede bebygd

Klimagassutslipp som følge av nedbygging av arealet: allerede bebygd

## Beskrivelse av forslaget:

[Link til forslagstiller sin beskrivelse](#)

Gnr/Bnr 90/3. Forslagsstiller ønsker at kommuneplanen viser eiendommen som næringsformål eller LNF spredt næringsbebyggelse. De mener det vil være i tråd med tidligere godkjenninger og faktisk historisk bruk av eiendommen.

[Følgebrev](#)

## Samlet vurdering og tilrådning:

Ny arealbruk er foreslått her også tidligere. Forrige kommuneplanrevisjon ble ønsket om større turistsatsing avvist på grunn av arealkonflikter og uavklarte grunneierforhold.

Aspøy Havbruk søker nå om endring av kommuneplanens formål for Gnr 90/3 fra dagens LNF til LNF spredt næring. Søker viser til lengre historikk med næringsaktivitet på tomten etter at denne ble fradelt på 1990 tallet. Søker har hatt til behandling en byggesøknad hos kommunen og fått avslag på større endringer av bygningsmasse i området. Klage på saken er nå til behandling hos Statsforvalter.

Kommunedirektøren er positiv til at Aspøy havbruk kan fortsette eksisterende næringsvirksomhet på tomten. Tidligere søknader og seneste byggesøknad er blitt avvist fordi søker har ønsket å gå lenger enn det dagens rammer for arealbruken tillater. Når kommuneplanen nå foreslås justert er det for å gi åpning for å videreføre eksisterende næringsvirksomhet innenfor rammer av dagens område. Sandnes kommune ønsker å tilrettelegge for akvanæringer og balanserer dette opp mot øvrige hensyn i strandsonen.

Kommunedirektøren foreslår at gnr 90/3 omdisponeres til **formål LNF spredt næring** i ny kommuneplan, med **føring om at næringsvirksomheten skal være knyttet opp til**

**Forslaget anbefales**



<b>akvakultur og dagens virksomhet.</b> Det generelle plankravet vil slå inn ved endringer i bygningsmasse og andre tilpasninger innenfor arealet. Hensynet til kulturmiljøet på Aspøy skal vektlegges ved nye tiltak.	
--	--

### Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<b>Skape gode og like livsvilkår for alle:</b> dette kan tilrettelegge for nye arbeidsplasser og sikre flest mulig jobb og egen inntekt.	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget utnytter sjøarealer til næringsvirksomhet. Det er en privatisering av strandsonen, men ikke ut over dagens situasjon.	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> dette kan være med på å sikre gode utviklingsmuligheter for næringslivet. Næringsvirksomheten vil være tilknyttet matproduksjon i havbruket.  <b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> Forslaget støtter strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep.	
Arealstrategi	Videreføring av eksisterende næringsvirksomhet på et begrenset areal. Næringsvirksomheten gis rammer og må ta hensyn til kulturmiljøet på øya. Viktig å unngå ytterligere privatisering av strandsonen.	

### Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Ubetydelig	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Oppdrett og matproduksjon i sjø er en av satsingsområdene i kommunens næringsstrategi.	
Hyttestrategi	Hele Aspøy er LNF, men det ligger noe fritidsbebyggelse der. Næringsaktivitet på øya, kan virke negativt på fritidsbebyggelsen.	

### Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Ikke relevant	
Fysisk infrastruktur og transport	Ikke relevant	
Offentlige rom	Ikke relevant	
Nærmiljøkvalitet	Ikke relevant	

### Landbruk:

Driftsulemper	Ingen endring fra dagens situasjon, viktig at aktiviteten ikke legger ytterligere press på landbruksdriften på øya.	
Jordvernmål	Ingen endring fra dagens situasjon, viktig at aktiviteten ikke legger ytterligere press på landbruksdriften på øya.	

### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner i området.  <i>Kommentar fra Byantikvar:</i> Viktig øy i kulturlandskapet. Tiltak må underordne seg det verneverdige gårdstunet på øya, siktlinjer fra land og sjø.	
-----------------------------	--	--

### Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Ingen – allerede bebygd.	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	Ingen – allerede bebygd.	

### Naturverdier:

(vurderingen legger til grunn at arealet skal benyttes slik det er i dag)

Naturmangfold	Sandnes kommune har dårlig dekning på marine grunnkart og kunnskapsgrunnlaget er derfor for dårlig til å vurdere konsekvenser for biologisk mangfold ved økt næringsaktivitet.	
Verneområder	Økt næringsaktivitet kan påvirke verneformålet for Lauvikholmen naturreservat som er å bevare viktig sjøfugllokalitet, men på grunn av avstanden til sonen for ferdselsforbud settes fargen til grønn.	
Naturgoder	Ingen vesentlig konsekvens	
Landskap	Ingen vesentlig konsekvens. Allerede bebygd	
Vannmiljø	Høgsfjorden har god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Økt næringsaktivitet kan medføre enda dårligere tilstand.	

### Friluftsliv:

Friluftsliv	Med økt næringsaktivitet på øya vil den fremstå som mer privatisert og mindre attraktiv for allment friluftsliv.	
-------------	--	--

### ROS:

Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei

1.4	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	
1.5	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	
1.6	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Ja
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
2.1	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
2.2	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
2.3	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
2.4	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
2.5	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Ja
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
3.1	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
3.2	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
4.1	Er det andre relevante risikofaktorer?	Ikke kjent

Analyse:

Risiko nr.:	Analyse:
1.1	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Planområdet ligger i aktsomhetsområde for stormflo og innenfor areal utsatt for havnivåstigning.
	<b>Sårbarhet:</b> Flom kan i skade på anlegg og eiendom.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Datagrunnlaget fir stormflo angir ikke gjentakintervall. Sannsynlighet for havnivåstigning regnes som høy.
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Høy</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå
1.6	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b>

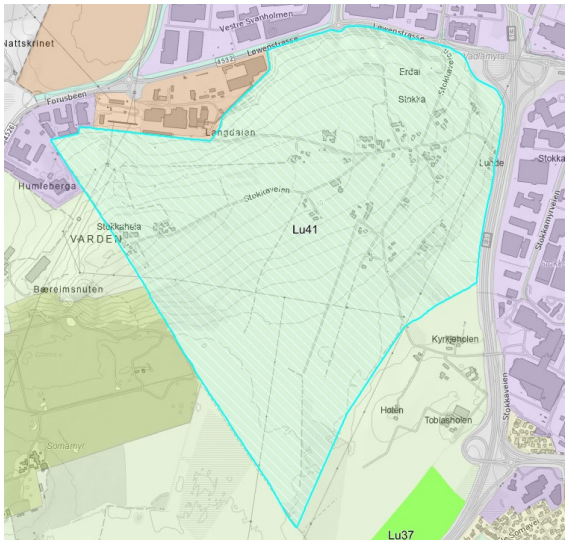
	Kan påvirkes av bølgehøyder.
	<b>Sårbarhet:</b> Bølger kan ødelegge anlegg og eiendom.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels
	Hvilken konsekvens kan forholdene medføre? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Stor</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ikke på kommuneplannivå
<b>2.7</b>	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Tiltaket ligger på en øy og det må påregnes lang utrykningstid ved brann.
	<b>Sårbarhet:</b> Større skadepotensiale ved brann.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels
	Hvilken konsekvens kan forholdene medføre? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Stor</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Stor</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ikke på kommuneplannivå

Samlet vurdering av risiko og sårbarhet:		
	Sannsynlighet:	Konsekvens:
1.1	Høy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Høy</li> </ul>
1.6	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Høy</li> </ul>
2.7	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Stor</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Stor</li> </ul>
Forslaget har risiko knyttet til flo og bølger, og til utrykningstid ved brann.		
Forslaget innebærer ikke tiltak i høy sikkerhetsklasse, og anlegg kan utformes robust for stormflo og bølgepåvirkning. Kommunaldirektøren vurderer at risikoforholdene kan avklares på reguleringsplannivå.		


Anbefaling og eventuell oppfølging i kommuneplan:
Kommunedirektøren mener at forslaget har akseptabel risiko

# Lu41 Stokka

Forslagsstiller: Sjo Fasting m. fl  
Foreslått arealbruk: Næring og bolig

 <p>Figur 1: Klikk i kartbildet for å komme til større kartutsnitt (Ctrl + klikk).</p>	<p><b>Analysetall:</b></p> <p>Totalt areal: 1450 daa</p> <p>Landbruksareal: 1130 daa</p> <p>Karbonrike arealer: <b>375 daa</b></p> <p>Klimagassutslipp som følge av nedbygging av arealet: <b>49,4 tCO2e per daa</b></p>
---	--

<p><b>Beskrivelse av forslaget:</b></p>	<p>Link til forslagstiller sin beskrivelse:</p>
<p>Div gnr og bnr på Stokka. Forslag om omdisponering fra LNF til boligformål og næringsformål på et større område.</p>	<p><a href="#">Følgerev</a> <a href="#">KU og ROS</a></p>

<p><b>Samlet vurdering og tilråding:</b></p>	
<p>Forslaget innebærer en storstilt ny utbygging innenfor langsiktig grense for landbruk.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at innspillet i praksis er forslag til en ny regional utviklingsretning. Størrelsen på arealet og potensialet for nye boliger tilsier at en stor del av regionens fremtidige boligvekst kan realiseres innenfor arealet. Forslagsstiller peker også på koblingen til Sandnes øst, og at denne utviklingsretningen nå ikke blir realisert.</p> <p>Hvorvidt Stokka skal være en ny regional utviklingsretning må drøftes på et regionalt nivå og ikke i en enkelt kommuneplan. Konflikten med landbruksinteresser og natur er vesentlig, og utbygging vest for E39 bryter med prinsippet om langsiktig grense landbruk som har vært styrende for arealbruk i regionen i nærmere 20 år. Rogaland fylkeskommune har signalisert i sitt planprogram til FRAM (Fylkesdelplan for arealbruk og mobilitet) at langsiktig grense ikke skal vurderes i fase 1 (frem til 2027).</p> <p>Sandnes kommune har tilstrekkelig boligreserve i kommende kommuneplanperiode og Stokka er heller ikke anbefalt som utviklingsretning i Sandnes i et langsiktig perspektiv.</p>	<p><b>Forslaget anbefales ikke</b></p> 

## Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<b>Skape gode og likeverdige livsvilkår for alle:</b> forslaget støtter opp om strategien om å legge til rette for boliger for alle livsfaser i varierte og tilgjengelige bomiljøer. En storstilt utbygging i et jomfruelig område gir mulighet til å planlegge helhetlig med tanke på varierte boliger, gode bomiljø etc. Vil også kunne tilrettelegge for nye arbeidsplasser.	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget utfordrer strategien om å bevare viktige naturverdier og strategien om å sikre grønne strukturer for å håndtere mer nedbør som følge av klimaendringer. Utfordrer også strategien om å styrke landbruket gjennom aktivt jordvern, nydyrking, bærekraftig utbyggingsmønster og satsing på bynært landbruk.  <b>Sandnes skal tilby gode boliger i attraktive nærmiljø:</b> forslaget gir muligheter for å bygge opp om strategien om å utvikle gode bomiljø, men plasseringen er ikke i tråd med utviklingsstrategiene til kommunen og regionen..	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> forslaget går imot strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep.  <b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> forslaget går imot strategien om å legge til rette for økt matproduksjon.	
Arealstrategi	Forslaget legger opp til bolig og næring i et helt «nytt» område. Når et stort utbyggingsområde planlegges, gir det rom for å ivareta mange viktige hensyn.  Forslaget medfører massiv nedbygging av landbruksjord innenfor langsiktig grense landbruk.  Forslaget bryter med utviklingsretningen for regionen, regionens og kommunens arealstrategi. En dreining i utviklingsretning som forslaget innebærer må følge av en regional prioritering.	

## Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	En storstilt utbygging vil ha negativ virkning på nullvekstmålet slik det måles i dag. Området inngår ikke i prioritert byakse. Med plassering sentralt i regionene, kan forslaget på sikt slå positivt ut.	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Avvikling av flere gårdsbruk. Hvis næring i nord, tilfører arbeidsplasser og potensielt nye næringer.	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

## Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Variasjon i boligtyper er mulig for å sikre et boligmangfold m.m. Denne delen av bydelen er i dag innenfor langsiktig grense landbruk og har som følge ikke et godt utbygd offentlig tjenestetilbud tett knyttet til omsøkte område. Det er kort vei til et stort utvalg butikker og handelstilbud. Området er stort og har potensiale for å planlegge for å etablere gode felles møteplasser.	
----------------------	--	--

Fysisk infrastruktur og transport	Kort avstand til Sykkelstamvei og lokale turmuligheter. Det er nærhet til sykkelnettverk, men ikke direkte tilknyttet området. Det må opparbeides gode gang- og sykkelforbindelser til et så stort utbyggingsområde. Det er kort vei til overordnet veiinfrastruktur, men området har ikke et godt kollektivtilbud.	
Offentlige rom	Området har ikke tilgang til et differensierte fritidsaktiviteter innenfor trygg gang- og sykkelavstand.	
Nærmiljøkvalitet	Området har ikke et trygt gangnettverk og sykkelnettverk per i dag. Dette må sikres ved eventuell formålsendring fra LNF til boligformål. Området er utsatt for støy, støv og forurensning fra E39.	
Medvirkning	Noe kontakt med berørte grunneiere.	

#### Landbruk:

Driftsulemper	Gårdsbruk går ut	
Jordvernmål	Tap av 1130 daa jordbruksareal!	

#### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Flere kulturminner og linjer i området, i tillegg til kulturmiljø Stokkatun.  <i>Kommentar fra Byantikvar:</i> Tiltak i området må underordne seg kulturmiljøet og landskapet.	
-----------------------------	--	--

#### Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	375 daa jordbruksareal med organisk grunnforhold, skog med høy bonitet, dyp myr, og torvmark.	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	49,4 tCO <sub>2</sub> e per daa, 71 664 tCO <sub>2</sub> e totalt. Svært høyt.	

#### Naturverdier:

Naturmangfold	Hekkeområde for rødlista fuglearter. Kjerneområde for Vipe. Stort biologisk mangfold.	
Verneområder	Ingen konsekvens	
Naturgoder	Tap av karbonrike arealer. Økt avrenning. Tap av flomdempende areal. Tap av rekreasjonsarealer.	
Landskap	Varig endring av markant og identitetsbærende landskapsområde.	
Vannmiljø	Økt avrenning til Foruskanalen og Soma-Bærheimkanalen. Tåler ikke økt belastning.	

#### Friluftsliv:

Friluftsliv	Ingen vesentlig konsekvens. En del bruk av området i dag på landbruksveiene.	
-------------	--	--

#### ROS:

##### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja

1.2	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Ja
1.3	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Ja
1.4	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
1.5	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
1.6	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
2.1	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Ja
2.2	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
2.3	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
2.4	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
2.5	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Ja
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Nei
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
3.1	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Ja
3.2	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Ja
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
4.1	Er det andre relevante risikofaktorer?	Ikke kjent

Analyse:

Risiko nr.:	Analyse:
1.1	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom
	<b>Sårbarhet:</b> Flom kan gi skade på eiendom og anlegg.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Området er i hovedsak ikke bebygd i dag.
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Datagrunnlaget gir ikke gjentaksintervaller. Sannsynlighet kan ikke beregnes.
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ny bebyggelse plasseres utenfor flomsoner.
1.2	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Økt andel tette flater vil gi risiko for avrenning til nedenforliggende områder og risiko for overflateflom i disse områdene ved store nedbørsmengder.
	<b>Sårbarhet:</b> Flom kan gi skade på eiendom og anlegg.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Veldig liten grad av tette flater i dag. Naturlig infiltrasjon og fordrøyning.
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels
	Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels.</li> </ul>
	<p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Opprettholde infiltrasjons- og fordrøyningskapasitet.</p>
<b>1.3</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Mindre deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.</p>
	<p><b>Sårbarhet:</b> Skred kan gi skade på anlegga og eiendom.</p>
	<p><b>Eksisterende barrierer:</b> Området er i hovedsak ikke bebygd i dag.</p>
	<p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Datagrunnlaget gir ikke gjentaksintervaller. Sannsynlighet kan ikke beregnes.</p>
	<p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
	<p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ny bebyggelse legges utenfor områder med fare for kvikkleireskred.</p>
<b>2.2</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Flere høyspent kraftlinjer krysser området i dag. Ny linje fra Fagrafjell til Humleberget planlegges gjennom nordøstre del av området.</p>
	<p><b>Sårbarhet:</b> Kraftlinjer gi magnetfelt som kan være skadelig for helse. Nedfall av kraftlinjer vil kunne gi skade på eiendom, anlegg og helse.</p>
	<p><b>Eksisterende barrierer:</b> Områder er i hovedsak ikke bebygd i dag.</p>
	<p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels</p>
	<p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
	<p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ny bebyggelse etableres utenfor gjeldende sikkerhetsavstander.</p>
<b>2.6</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Eksisterende og planlagt trafostasjon (Humbleberget) tett ved området.</p>
	<p><b>Sårbarhet:</b> Hendelser innenfor området vil kunne påvirke drift av trafostasjonene. Utfall av disse kan gi utfall av strømleveranse til store deler av nord-Jæren.</p>
	<p><b>Eksisterende barrierer:</b> Området er i hovedsak ikke bebygd i dag.</p>
	<p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels</p>
	<p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
	<p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Området planlegges med sikkerhetsavstander til trafoene.</p>
<b>3.1</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Deler av området ligger tett ved E-39</p>
	<p><b>Sårbarhet:</b> Trafikkulykker på E-39 vil kunne omfatte ulykker med farlig gods. Røyk og forurensning kan spres til området.</p>

	<p><b>Eksisterende barrierer:</b> Stor avstand til deler av området</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels</p> <p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Middels</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul> <p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Inegn på kommuneplannivå</p>
3.2	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Forslaget vil medføre vesentlig økt belastning på omkringliggende infrastruktur for myke og harde trafikanter.</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Fare for trafikkulykker.</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Området er ikke utbygd i dag</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Høy</p> <p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul> <p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå.</p>

Samlet vurdering av risiko og sårbarhet:		
	Sannsynlighet:	Konsekvens:
1.1	Ikke angitt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
1.2	Ikke angitt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels.</li> </ul>
1.3	Ikke angitt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
2.2	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
2.6	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
3.1	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Middels</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
3.2	Høy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>

Analysen viser store konsekvenser og stor risiko for flere av de vurderte risikofaktorene. Høyest risiko er knyttet til trafiksikkerhet.

Ved planlegging av stort område vil planarbeidet måtte forholde seg til en rekke risikofaktorer. Kommunedirektøren vurderer at risiko som fremkommer av analysen kan avklares på reguleringsplannivå, og at

det ikke er funnet risikoforhold som medfører at området ikke er egnet til utbygging i sin helhet. Innenfor området kan det likevel være arealer som ikke bør bygges ut.

**Anbefaling og eventuell oppfølging i kommuneplan:**

Kommunedirektøren mener at forslaget har akseptabel risiko for de vurderte risikofaktorene. Ny ROS-analyse må gjøres på reguleringsplannivå.

## Ma26 Soma

Forslagsstiller: Stangeland gruppen AS

Foreslått arealbruk: Næring



Figur 1: Klikk i kartbildet for å komme til større kartutsnitt (Ctrl + klikk).

Analysesettall:

Totalt areal:  
**24,5 daa**

Landbruksareal:  
**21 daa**

Karbonrike arealer:  
**0 daa**

Klimagassutslipp  
som følge av  
nedbygging av  
arealet:  
**3,1t CO<sub>2</sub>e per daa**

Beskrivelse av forslaget:

Link til forslagstiller  
sin beskrivelse:

Gnr 65, bnr 10 og 144. Somaleiren. Forslag om omdisponering fra LNF til næringsformål.

[Følgerebrev](#)

[Forslagsstiller sin  
KU og ROS.](#)

Samlet vurdering og tilrådning:

Gjelder utvidelse av eksisterende næringsområde. Forslagstiller begrunner søknaden med økt arealbehov knyttet til "grønne skiftet". Elektrifisering av maskinparken og ladeinfrastruktur har tatt noe av dagens parkeringsareal. Dermed behov for å utvide arealet. Dette er store maskiner som ikke bør parkeres i nabolag og tettbygde strøk. Forslaget er også begrunnet i krav om kjøre-hviletid og at lengden på kjøretøy øker.

Kommunedirektøren er i utgangspunktet lojal til regionale føringer rundt langsiktig grense landbruk og dermed restriktiv til å omdisponere arealer i dette området. I dette tilfelle vurderes likevel fordelene ved en omdisponering å veie opp for ulempene.

Utvidelsen betyr nedbygging av jordbruksjord (24,5 daa). Samtidig gir dette rom for mer hensiktsmessig drift, en nødvendig overgang til elektrisk maskinpark og reduserer "villparkering" av større maskiner i tettbygde strøk. Stangelands eksisterende kontor- og lagerarealer ligger sentralt plassert i regionen og det gir merverdi å utvide eksisterende område versus å måtte drifte en desentralisert lokalisering.

Kommunedirektøren tar ikke lett på omdisponering av landbruksjord innenfor langsiktig grense og avgått jord må derfor erstattes med tilbakeføring andre steder. Det bør også stilles krav om at arealet utnytte mest mulig effektivt slik at videre utvidelser blir mindre aktuelt.

**Forslaget  
anbefales**



<u>Funn fra ROS:</u> Dersom området legges inn må det settes bestemmelser som sikrer at hensynet til overvannsledningen og forurenset grunn blir ivaretatt ved regulering.	
---	--

### Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<b>Skape gode og like livsvilkår for alle:</b> dette kan tilrettelegge for nye arbeidsplasser og sikre flest mulig jobb og egen inntekt.	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget går imot strategien om å styrke landbruket gjennom aktivt jordvern, nydyrking, bærekraftig utbyggingsmønster og satsing på bynært landbruk.	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> forslaget kan bidra til å sikre gode utviklingsmuligheter for eksisterende næringsliv.  <b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> Omdisponering utfordrer strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep. Samtidig kan løsningen bidra til å redusere transportbehov og bygge opp om elektrifisering og det grønne skiftet.	
Arealstrategi	Hovedkonflikt går mellom næringsutvikling og jordvern. Innebærer utvidelse av eksisterende næringsareal. Nedbygging av 24,5 daa landbruksareal innenfor langsiktig grense. Økt arealbehov er blant annet resultat av elektrifisering av maskinpark. Lokalisering andre steder vil potensielt gi økt transportbehov og mindre hensiktsmessig drift.	

### Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Tilrettelegges det for økt aktivitet, er det negativt for nullvekstmålet. Næringstransport er unntatt.	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Tilrettelegging for utviklingsmuligheter for eksisterende næringsliv.	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

### Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Ikke relevant	
Fysisk infrastruktur og transport	Ikke relevant	
Offentlige rom	Ikke relevant	
Nærmiljøkvalitet	Ikke relevant	

### Landbruk:

Driftsulemper	Tap av del av inntektsgrunnlag.	
Jordvernmål	Tap av jordbruksareal med høy kvalitet. På feil side av langsiktig grense.	

### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner i området.	
-----------------------------	---	--

### Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Ingen.	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	3,1 tCO <sub>2</sub> e per daa, 76 tCO <sub>2</sub> e totalt. Grunnlag for skjønn.	

### Naturverdier:

Naturmangfold	Ingen vesentlig konsekvens	
Verneområder	Ingen konsekvens	
Naturgoder	Ingen vesentlig konsekvens	
Landskap	Ingen konsekvens	
Vannmiljø	Økt avrenning til Soma-Bærheimkanalen.	

### Friluftsliv:

Friluftsliv	Ingen konsekvens	
-------------	------------------	--

### ROS:

#### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
1	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
1.1	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
1.2	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
1.3	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
1.4	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Ja
1.5	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
1.6	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
2	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	

2.1	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
2.2	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
2.3	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
2.4	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
2.5	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
2.6	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
2.7	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? Storbrann Utrykningstid Spredning til terreng	Nei
3	<b>Transport:</b>	
3.1	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
3.2	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
4	<b>Andre forhold:</b>	
4.1	Er det andre relevante risikofaktorer?	Ja

Analyse:

Risiko nr.:	Analyse:
1.4	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Det er registrert «mistanke om forurenset grunn» innenfor hele området som i dag benyttes av Stangeland AS. Det er ikke registreringer innenfor utvidelsen som foreslås</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Tiltak i områder med forurenset grunn kan medføre ytterligere spredning og fare for helse</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Det er bare registrert mistanke om forurenset grunn. Det er derfor vanskelig å anslå sannsynlighet-</p> <p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul> <p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå</p>
4.1	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Ivar sin hovedvannledning krysser gjennom området.</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Skade på vannledning vil være kritisk for vannforsyning til nord-Jæren</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels</p> <p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Middels.</li> </ul>

	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Må avklares
--	---

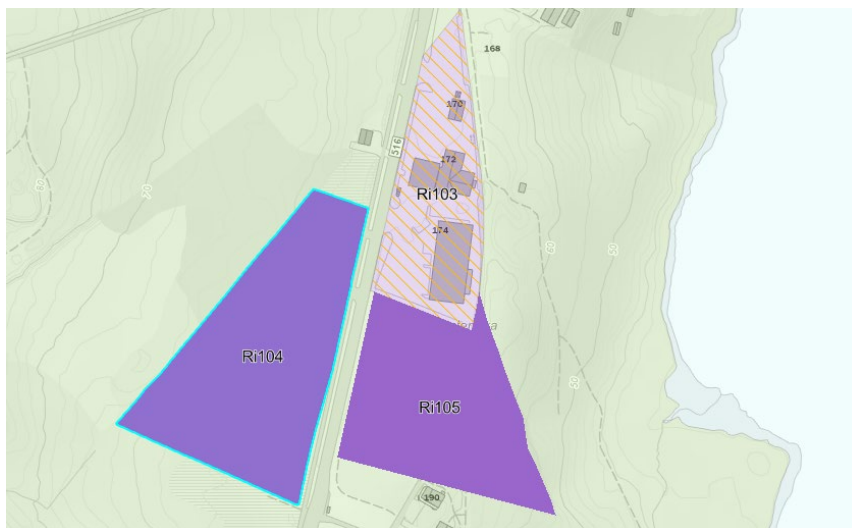
<b>Samlet vurdering av risiko og sårbarhet:</b>		
	<b>Sannsynlighet:</b>	<b>Konsekvens:</b>
1.4	Ikke angitt	
4.1	Middels	

Analysen påpeker særlig risiko knyttet til hovedvannledningen. Dette må følges opp ved regulering. Forholdet til forurenset grunn bør undersøkes nærmere før tiltak.

<b>Anbefaling og eventuell oppfølging i kommuneplan:</b>
<p>Kommunedirektøren mener at forslaget har akseptabel risiko i forhold til de vurderte risikofaktorene, men at forholdene til hovedvannledningen og forurenset grunn må vurderes særlig ved regulering. Sikkerhetssone for vannledningen er angitt i plankart og bestemmelser for reguleringsplan 1108_201716.</p> <p><u>Oppfølging i kommuneplanen:</u></p> <p>Dersom området legges inn må det settes bestemmelser som sikrer at hensynet til hovedvannledningen og forurenset grunn blir ivaretatt ved regulering.</p>

## Ri104 - Bjellandsletta

Forslagsstiller: O. Berge Holding AS  
Foreslått arealbruk: Næring og tjenesteyting



Figur 1: Klikk i kartbildet for å komme til større kartutsnitt (Ctrl + klikk).

### Analysetal:

Totalt areal: 16 daa

Landbruksareal: 12 daa

Karbonrike arealer: **8,3 daa**

Klimagassutslipp som følge av nedbygging av arealet: **62 tCO<sub>2</sub>e per daa**

### Beskrivelse av forslaget:

Gnr 102, bnr 16, 40 og 61, Bjellandsletta. Forslag om omdisponering fra LNF til næring eller offentlig/privat tjenesteyting

Link til forslagstiller sin beskrivelse:

[Følgrebrev KU og ROS](#)

### Samlet vurdering og tilrådning:

Arealet sees i sammenheng med Ri103 og Ri105 og spilles inn som en arealbank knyttet til fremtidig utvikling i dette området. Det pekes på arealer for handel, næring og bolig – eventuelt seniorboliger med kort vei til handel og kollektivtransport.

Kommunedirektøren viser til omtale av innspill Ri103.  
Omdisponering av arealer i dette området er fremmet tidligere og avvist av overordnede myndigheter.

**Forslaget anbefales ikke**



## Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<b>Skape gode og likeverdige livsvilkår for alle:</b> forslaget kan legge til rette for nye arbeidsplasser og sikre flest mulig jobb og egen inntekt.	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget innebærer nedbygging av LNF, og går dermed imot strategien om å styrke landbruket gjennom aktivt jordvern, nydyrking, bærekraftig utbyggingsmønster og satsing på bynært landbruk.	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> Forslaget utfordrer strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep.  <b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> forslaget kan virke positivt for å trekke til oss nye bedrifter og næringsaktører.	
Arealstrategi	Hovedstrategien er å fortette og utnytte eksisterende næringsområder bedre, og bygge opp om sentrum og lokalsenteret. Landbruksjord skal skånes. Lignende forslag er avvist av overordnet myndighet tidligere.	

## Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Negativ påvirkning på nullvekstmålet, men har nærhet til kollektiv og hovednett for sykkel.	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Tilrettelegging for næringsliv er positivt, Riska mangler næringsareal. Men tar landbruksjord som er aktivt i bruk i dag.	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

## Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Ikke relevant	
Fysisk infrastruktur og transport	Ikke relevant	
Offentlige rom	Ikke relevant	
Nærmiljøkvalitet	Ikke relevant	

## Landbruk:

Driftsulemper	Fragmenterer bruk. Reduserer driftsgrunnlag. Fare for at bruket går ut.	
Jordvernmål	Tap av jordbruksareal med høy kvalitet.	

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Kulturmiljø Haugveien, Gamle Frøylandsvei. Linje: Kjerreveien Hommersåkvegen.  <i>Kommentar fra Byantikvar:</i> Tiltak i området må underordne seg kulturmiljøet og landskapet.	
-----------------------------	---	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	8,3 daa, hovedsakelig jordbruk med organisk grunnforhold, innslag av myr, torv og skog.	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	62 tCO <sub>2</sub> e per daa, 996 tCO <sub>2</sub> e totalt fra arealet.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Skog i nordre del av området.	
Verneområder	Berører ikke verneområder	
Naturgoder	Nedbygging av karbonrike arealer	
Landskap	Kan endre landskapsbilde dersom det kommer høy bebyggelse.	
Vannmiljø	Endret avrenning til Frøylandsvannet, og videre til Frøylandsbekken. Er sårbart i dag.	

## Friluftsliv:

Friluftsliv	Ingen vesentlig konsekvens. Berører ikke friluftsliv direkte.	
-------------	---	--

## ROS:

### Sjekkliste:

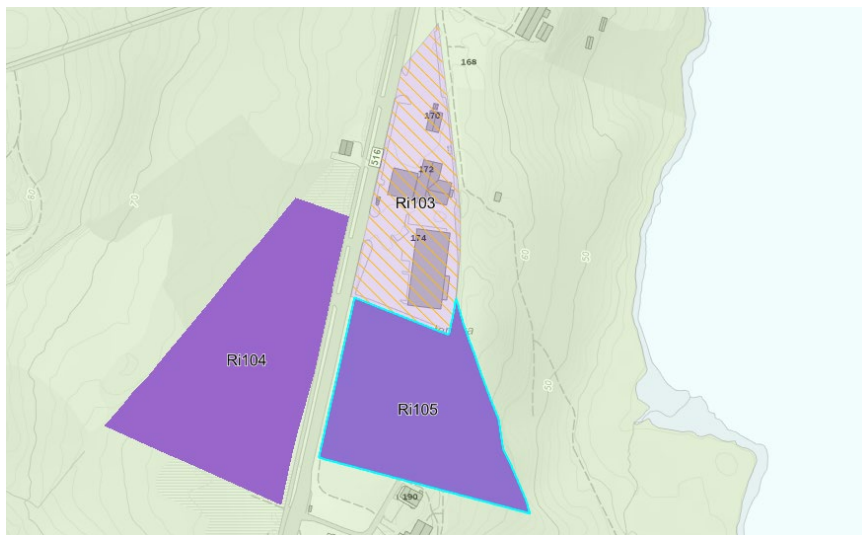
	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbart ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbart ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbart virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Nei
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre relevante risikofaktorer?	Nei

## Analyse:

Sjekklisten viser ingen risikofaktorer. Videre analyse er ikke nødvendig.

## Ri105 – Bjellandsletta

Forslagsstiller: O. Berge Holding AS  
Foreslått arealbruk: Næring og tjenesteyting



Figur 1: Klikk i kartbildet for å komme til større kartutsnitt (Ctrl + klikk).

### Analysetall:

Totalt areal: 9,3 daa

Landbruksareal: 10 daa

Karbonrike arealer: 0,79 daa

Klimagassutslipp som følge av nedbygging av arealet: 5 tCO<sub>2</sub>e per daa

### Beskrivelse av forslaget:

Gnr 102, bnr 16, 40 og 61, Bjellandsletta. Forslag om omdisponering fra LNF til næring eller offentlig/privat tjenesteyting

Link til forslagstiller sin beskrivelse:

[Følgerev](#)  
[KU og ROS](#)

### Samlet vurdering og tilrådning:

Arealet sees i sammenheng med Ri103 og Ri104 og spilles inn som en arealbank knyttet til fremtidig utvikling i dette området. Det pekes på arealer for handel, næring og bolig – eventuelt seniorboliger med kort vei til handel og kollektivtransport.

Kommunedirektøren viser til omtale av innspill Ri103.  
Omdisponering av arealer i dette området er fremmet tidligere og avvist av overordnede myndigheter.

**Forslaget anbefales ikke**



## Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<b>Skape gode og likeverdige livsvilkår for alle:</b> forslaget kan legge til rette for nye arbeidsplasser og sikre flest mulig jobb og egen inntekt.	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget innebærer nedbygging av LNF, og går dermed imot strategien om å styrke landbruket gjennom aktivt jordvern, nydyrking, bærekraftig utbyggingsmønster og satsing på bynært landbruk.	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> Forslaget utfordrer strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep.  <b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> forslaget kan virke positivt for å trekke til oss nye bedrifter og næringsaktører.	
Arealstrategi	Hovedstrategien er å fortette og utnytte eksisterende næringsområder bedre, og bygge opp om sentrum og lokalsenteret. Landbruksjord skal skånes. Lignende forslag er avvist av overordnet myndighet tidligere.	

## Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Negativ påvirkning på nullvekstmålet, men har nærhet til kollektiv og hovednett for sykkel	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Tilrettelegging for næringsliv er positivt, Riska mangler næringsareal. Men tar landbruksjord som er aktivt i bruk i dag.	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

## Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Ikke relevant	
Fysisk infrastruktur og transport	Ikke relevant	
Offentlige rom	Ikke relevant	
Nærmiljøkvalitet	Ikke relevant	

## Landbruk:

Driftsulemper	Fragmenterer bruk. Reduserer driftsgrunnlag. Fare for at bruket går ut.	
Jordvernmål	Tap av jordbruksareal med høy kvalitet.	

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Kulturmiljø Haugveien, Gamle Frøylandsvei. Linje: Kjerreveien Hommersåkvegen.  <i>Kommentar fra Byantikvar:</i> Tiltak i området må underordne seg kulturmiljøet og landskapet.	
-----------------------------	---	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	0,79 daa uproduktiv skog. Ubetydelig.	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	5 tCO <sub>2</sub> e per daa, totalt 60 tCO <sub>2</sub> e. Ubetydelig.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Skog i nordre del av området.	
Verneområder	Berører ikke verneområder	
Naturgoder	Nedbygging av karbonrike arealer	
Landskap	Kan endre landskapsbilde dersom det kommer høy bebyggelse.	
Vannmiljø	Endret avrenning til Frøylandsvannet, og videre til Frøylandsbekken. Er sårbart i dag.	

## Friluftsliv:

Friluftsliv	Ingen vesentlig konsekvens. Berører ikke friluftsliv direkte.	
-------------	---	--

## ROS:

### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbart ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbart ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbart virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Nei
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre relevante risikofaktorer?	Nei

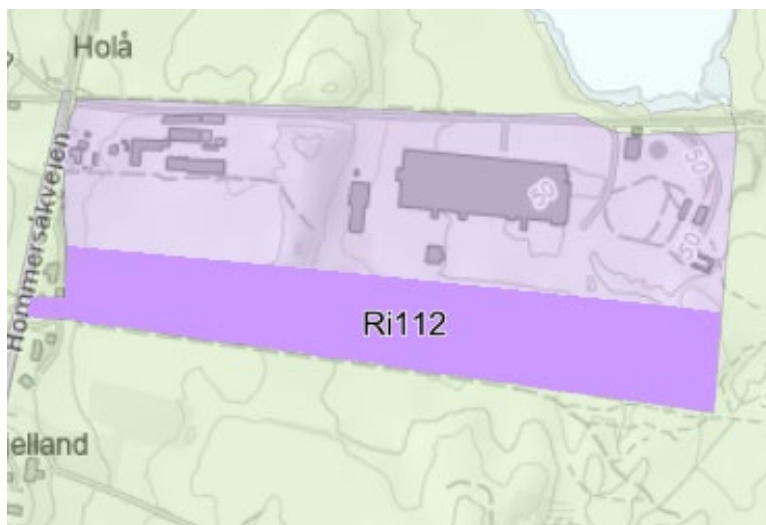
## Analyse:

Sjekklisten viser ingen risikofaktorer. Videre analyse er ikke nødvendig.

## Ri112 Bjelland

Forslagsstiller: Bjelland utvikling

Foreslått arealbruk: Fortsatt næringsformål



Figur 1: Klikk i kartbildet for å komme til større kartutsnitt (Ctrl + klikk).

### Analysetal:

Totalt areal: 67 daa

Landbruksareal: 13 daa

Karbonrike arealer: **2,4 daa myr**

Klimagassutslipp som følge av nedbygging av arealet: **7 tCO<sub>2</sub>e per daa**

### Beskrivelse av forslaget:

Gnr 103, bnr 22. Forslag om å beholde næringsformål på eiendommen.

Link til forslagstiller sin beskrivelse:

[Følgerev](#)

### Samlet vurdering og tilrådning:

Kommuneplanen har avklart formål næring. Kommunedirektøren anbefaler at formålet videreføres.

**Forslaget anbefales**



### Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn		
Sandnes skal være en attraktiv kommune		
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler		
Arealstrategi		

### Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål		
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi		
Hyttestrategi		

### Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur		
Fysisk infrastruktur og transport		
Offentlige rom		
Nærmiljøkvalitet		

### Landbruk:

Driftsulemper		
Jordvernmål		

### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø		
-----------------------------	--	--

### Klima:

Myr og andre karbonrike arealer		
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet		

### Naturverdier:

Naturmangfold		
Verneområder		
Naturgoder		
Landskap		
Vannmiljø		

### Friluftsliv:

Friluftsliv		
-------------	--	--

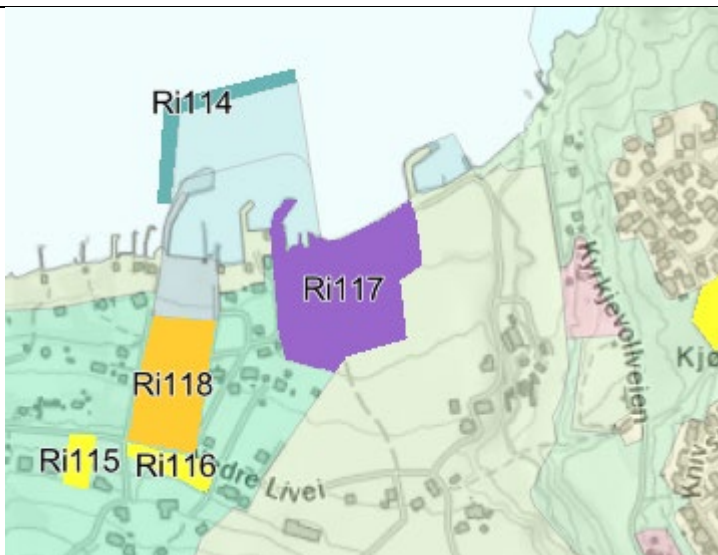
ROS:

ROS-analyse ikke nødvendig

## Ri117 Nedre Li

Forslagsstiller: Ole Usken

Foreslått arealbruk: Næringsformål



Figur 1: Klikk i kartbildet for å komme til større kartutsnitt (Ctrl + klikk).

### Analysetall:

Totalt areal: 20 daa

Landbruksareal:  
16,5 daa

Karbonrike arealer:  
0 daa

Klimagassutslipp  
som følge av  
nedbygging av  
arealet: 0 tCO<sub>2</sub>e

### Beskrivelse av forslaget:

Gnr 109, bnr 46 og 920, Li. Forslag om omdisponering fra LNF spredt til boligformål, næringsformål og fritids- og turistformål. Må ses i sammenheng med Ri114-116 og Ri 118.

Link til forslagstiller  
sin beskrivelse:

[Følgebrev](#)

### Samlet vurdering og tilrådning:

Arealbruken i dette området er blitt avklart over flere kommuneplanrevisjoner. Tilsvarende innspill som nå er sendt inn for Ri115, Ri116 og Ri118 er tidligere blitt vurdert og avvist.

Forslag om næringsareal på Ri117 er ikke vurdert før, men har tilsvarende konflikter som øvrige innspill. Her ønskes en stor lift for å ta båter på land for vedlikehold og opplag

Innspillene Ri115, 116, 117 og 118 avvises pga høyt konfliktnivå og strid med avklart arealbruk.

Funn fra ROS:

Området er ikke egnet til formålet.

**Forslaget  
anbefales ikke**



### Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<i>Ikke relevant</i>	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget utfordrer strategien om å styrke landbruket gjennom aktivt jordvern, nydyrking, bærekraftig utbyggingsmønster og satsing på bynært landbruk.	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> Forslaget utfordrer strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep.	
Arealstrategi	Forslaget innebærer å bygge ned fulldyrket areal og privatisere 100-metersbeltet og strandsonen.	

### Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Kan gi noe økt trafikk inn i området.	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Kan styrke lokalt næringsliv, men uklart hvor dokumentert behovet er. Krevende plassering av tiltaket.	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

### Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Ikke relevant	
Fysisk infrastruktur og transport	Ikke relevant	
Offentlige rom	Ikke relevant	
Nærmiljøkvalitet	Ikke relevant	

### Landbruk:

Driftsulemper	Redusert ressursgrunnlag.	
Jordvernmål	Tap av stort område med jordbruksareal med beste kvalitet.	

### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Løsfunn.  <i>Kommentar fra Byantikvar:</i> Tiltak i området må underordne seg kulturmiljøet og landskapet.	
-----------------------------	--	--

### Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Ingen.	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	0 tCO <sub>2</sub> e	

### Naturverdier:

Naturmangfold	Potensielt område for Ålegrass i sjø. Nedbygging av strandsonen med høyt biologisk mangfold. Fare for forurensning til sjø.	
Verneområder	Berører ikke verneområder	

Naturgoder	Ingen konflikt	
Landskap	Endret landskapsbilde. Synlig fra sjø.	
Vannmiljø	Potensielt område for Ålegrass i sjø. Økt avrenning. Fare for forurensning til sjø.	

#### Friluftsliv:

Friluftsliv	Nedbygging og privatisering av strandsone. Registrert friluftsområde. Høy lokal bruk lang sjøen.	
-------------	--	--

#### ROS:

#### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Ja
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Ja
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Ja
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Ja
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Nei
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Nei
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Nei
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Ja
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre relevante risikofaktorer?	Nei

#### Analyse:

Risiko nr.:	Analyse:
<b>1.1</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Området ligger innenfor aktsomhetsområde for stormflo og havnivåstigning</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Flom kan medføre skade på eiendom, anlegg.</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b></p>

	<p>Datagrunnlaget gir ikke gjentakintervaller.</p> <p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul> <p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen</p>
<b>1.3</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Ras kan medføre skade på eiendom, anlegg og helse</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Datagrunnlaget gir ikke gjentakintervaller.</p> <p>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Middels</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul> <p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen</p>
<b>1.5</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Forslaget beskriver aktivitet som vil kunne medføre akutt forurensing til grunn, sjø og luft.</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Kan medføre skade på helse.</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels</p> <p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul> <p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen</p>
<b>2.2</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Forslaget beskriver aktivitet som trolig medfører noe støy</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Støy kan gi helseskader for personer med varig opphold i nærområdet.</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Lite boligbebyggelse i nærområdet i dag.</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels</p> <p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Middels</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul> <p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen</p>
<b>3.2</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Nedre Livei er ikke dimensjonert for økt trafikk, og det er ikke tilrettelagt for myke trafikanter.</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Kan medføre skade på helse og materiell.</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Lav fartsgrense</p>

	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen

Samlet vurdering av risiko og sårbarhet:		
	Sannsynlighet:	Konsekvens:
1.1	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Små</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
1.3	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Middels</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
1.5	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Middels</li> </ul>
2.2	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Middels</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
3.2	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
<p>Området og forslaget har en rekke risikofaktorer. Noe av dette kan trolig avklares på reguleringsplannivå, men ikke alt. Det er vanskelig å se at forholdet til trafiksikkerhet kan avbøtes ved regulering, med mindre det gjøres en vesentlig utbedring av veien.</p>		

Anbefaling og eventuell oppfølging i kommuneplan:
<p>Kommunedirektøren mener at forslaget har uakseptabel risiko</p> <p><u>Oppfølging i kommuneplanen:</u> Området er ikke egnet til formålet.</p>

## Se39 - Stangeland

Forslagsstiller: Sandnes Kommune  
Foreslått arealbruk: Næring



### Analysesettall:

Totalt areal: 11 daa

Landbruksareal: 6 daa

Karbonrike arealer: 5 daa

Klimagassutslipp som følge av nedbygging av arealet: 11 tCO<sub>2</sub>e per daa

### Beskrivelse av forslaget:

Nr 1

[Link til forslagstiller sin beskrivelse](#)

### Samlet vurdering og tilrådning:

Mellom Årsvollveien og RV444 ligger en inneklemt LNF-tomt (1) (tidligere eiere av gartneri sør for Årsvollveien). Dette arealet er på ca 11 daa og består i dag av to bolighus og en større utmark. Det er to ulike grunneiere. Det er en politisk bestilling på å finne nye næringsareal og kommunedirektøren vurderer at en omdisponering av dette arealet vil være mindre konfliktfullt enn å gå inn i nye områder. Arealet ligger inneklemt mellom veisystem og etablert næringsområde.

#### Funn fra ROS:

Dersom området legges inn må det settes bestemmelser som sikrer at forholdet til kritiske samfunnsfunksjoner ivaretas ved regulering.

**Forslaget anbefales**



## Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<b>Skape gode og like livsvilkår for alle:</b> dette kan tilrettelegge for nye arbeidsplasser og sikre flest mulig jobb og egen inntekt.	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget utfordrer strategien om å bevare viktige naturverdier og strategien om å sikre grønne strukturer for å håndtere mer nedbør som følge av klimaendringer.	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> forslaget kan bidra til å sikre gode utviklingsmuligheter for eksisterende næringsliv. <b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> Omdisponering utfordrer strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep. Samtidig kan løsningen bidra til å redusere transportbehov ved å utvide eksisterende næringsområde.	
Arealstrategi	Utvidelsen vil gi bedre utnyttelse av eksisterende næringsområde. Går på bekostning av LNF.	

## Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Næringstrafikk er unntatt nullvekstmål	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Tilfører nytt næringsareal, uttalt behov	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

## Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Ikke relevant	
Fysisk infrastruktur og transport	Ikke relevant	
Offentlige rom	Ikke relevant	
Nærmiljøkvalitet	Ikke relevant	

## Landbruk:

Driftsulemper	Ikke aktivt landbruksdrift idag	
Jordvernmål	Tap av landbruksareal	

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner	
-----------------------------	--------------------------------	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	5 daa skog av høy bonitet. Noen kartkilder viser myr i området, men det er tvil om hvorvidt den eksisterer i dag. Det samme gjelder skogen. Gir derfor grunnlag for skjønn.	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	11 tCO <sub>2</sub> e per daa, 134 tCO <sub>2</sub> e totalt. Grunnlag for skjønn.	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Sørlige del av eiendom 63/12 har relativt store trær av usikker art (muligens lønn og gran). Det foreligger ingen kartlagte naturverdier,	
---------------	---	--

	verken naturtyper eller arter, men nærliggende å tro at området har en funksjon som grønn korridor mellom restareal i landbruket i vest og videre mot andre grønnstrukturer lengre øst. Det er generelt svært lite grønt i næringsområdet øst for arealinnspillet.	
Verneområder	Ingen konflikt	
Naturgoder	Ifølge temakart fra NIBIO er det stort tilsig av overvann i sørlige del av arealinnspillet. Noe vann absorberes eller fordrøyes i dag av jord- og plantedekke. Potensielt økt avrenning dersom arealet bygges ned til harde flater. Utbygging vil medføre karbonutslipp (se ovenfor).	
Landskap	Ingen vesentlige konsekvenser. Ligger tett på allerede nedbygd areal til næringsformål og veisystem i vest.	
Vannmiljø	Ingen vesentlige konsekvenser	

#### Friluftsliv:

Friluftsliv	Ingen konflikt	
-------------	----------------	--

#### ROS:

##### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Ja
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Nei
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Ja
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre relevante risikofaktorer?	Nei

#### Analyse:

Risiko nr.:	Analyse:
2.6	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Brannstasjon, legevakt og helsehus ligger ca. 150 m fra området.
	<b>Sårbarhet:</b> Aktivitet i nærhet til kritiske samfunnsfunksjoner kan forstyrre disse funksjonens drift, og i verste fall medføre skade, evakuering og nedstrenging av disse funksjonene.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Avstand
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå.
3.1	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Området ligger tett på Fv 444 som har transport av farlig gods. Trafikkulykker med farlig gods på fylkesveien kan gi konsekvenser for området.
	<b>Sårbarhet:</b> Røyk og gasser fra ulykker kan gi helseskade.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels
	<b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Middels</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå

Samlet vurdering av risiko og sårbarhet:		
	Sannsynlighet:	Konsekvens:
2.6	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
3.1	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Middels</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
<p>Analysen viser risikoforhold knyttet til plassering i nærområdet til brannstasjon, legevakt og helsehus. Kommunedirektøren vurderer at risikoforholdene kan avklares på reguleringsplannivå.</p>		

Anbefaling og eventuell oppfølging i kommuneplan:
<p>Kommunedirektøren mener at forslaget har akseptabel risiko for de vurderte risikoforholdene. Forholdet til kritiske samfunnsfunksjoner må ivaretas ved regulering.</p> <p><u>Oppfølging i kommuneplanen:</u> Dersom området legges inn må det settes bestemmelser som sikrer at forholdet til kritiske samfunnsfunksjoner ivaretas ved regulering.</p>

## Se40 - Stangeland

Forslagsstiller: Sandnes Kommune  
Foreslått arealbruk: Næring



### Analysesettall:

Totalt areal: 17 daa

Landbruksareal: 0 daa

Karbonrike arealer: daa

Klimagassutslipp som følge av nedbygging av arealet: tonn CO<sub>2</sub>

### Beskrivelse av forslaget:

Nr 3

[Link til forslagstiller sin beskrivelse](#)

### Samlet vurdering og tilrådning:

Kommunedirektøren har vurdert potensial i tilgrensende areal til næringsområdet på Stangeland. Det ligger restareal mellom veiinfrastruktur som i dag ligger brakk, og utvidelsesarealer som kan gi bedre utnyttelse av eksisterende område (gjelder areal 3 og 4). Disse områdene anbefales omdisponert til næring.

**Forslaget anbefales**



## Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<b>Skape gode og like livsvilkår for alle:</b> dette kan tilrettelegge for nye arbeidsplasser og sikre flest mulig jobb og egen inntekt.	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget bygger opp om strategien om å bevare viktige naturverdier ved å fortette i allerede bebygd område. Kan utfordre strategien om å sikre grønne strukturer for å håndtere mer nedbør som følge av klimaendringer.	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> forslaget kan bidra til å sikre gode utviklingsmuligheter for eksisterende næringsliv. <b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> Omdisponering utfordrer strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep. Samtidig kan løsningen bidra til å redusere transportbehov ved å utvide eksisterende næringsområde.	
Arealstrategi	Utvidelsen vil gi bedre utnyttelse av eksisterende næringsområde. Avsatt til vegareal i dag.	

## Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Næringstrafikk er unntatt nullvekstmål	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Tilfører nytt næringsareal, uttalt behov	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

## Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Ikke relevant	
Fysisk infrastruktur og transport	Ikke relevant	
Offentlige rom	Ikke relevant	
Nærmiljøkvalitet	Ikke relevant	

## Landbruk:

Driftsulemper	Allerede forutsatt nedbygd	
Jordvernmål	Allerede forutsatt nedbygd	

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Allerede forutsatt nedbygd	
-----------------------------	----------------------------	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Allerede forutsatt nedbygd	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	Allerede forutsatt nedbygd	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Allerede forutsatt nedbygd	
Verneområder	Allerede forutsatt nedbygd	
Naturgoder	Allerede forutsatt nedbygd	

Landskap	Allerede forutsatt nedbygd	
Vannmiljø	Allerede forutsatt nedbygd	

#### Friluftsliv:

Friluftsliv	Allerede forutsatt nedbygd	
-------------	----------------------------	--

#### ROS:

##### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Ja
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Nei
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Ja
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre relevante risikofaktorer?	Nei

#### Analyse:

Risiko nr.:	Analyse:
<b>2.6</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Brannstasjon, legevakt og helsehus ligger ca. 200 m fra området, og på andre siden av Oalsgata/Sandnesveien</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Aktivitet i nærhet til kritiske samfunnsfunksjoner kan forstyrre disse funksjonens drift, og i verste fall medføre skade, evakuering og nedstrenging av disse funksjonene.</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Avstand</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels</p>

	<p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
	<p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå.</p>
<b>3.1</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Området ligger tett på E39 som har transport av farlig gods. Trafikkulykker med farlig gods på fylkesveien kan gi konsekvenser for området.</p>
	<p><b>Sårbarhet:</b> Røyk og gasser fra ulykker kan gi helseskade.</p>
	<p><b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen</p>
	<p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels</p>
	<p>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Middels</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
	<p><b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå</p>

Samlet vurdering av risiko og sårbarhet:		
	Sannsynlighet:	Konsekvens:
2.6	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
3.1	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Middels</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
<p>Kommunedirektøren mener at forslaget har akseptabel risiko for de vurderte risikoforholdene. Området ligger ca. 200 meter unna kritisk infrastruktur, og på andre siden av Oalsgata/Sandnesveien. Kommunedirektøren vurderer risikoforholdet som akseptabelt uten særlig oppfølging på kommuneplannivå.</p>		

Anbefaling og eventuell oppfølging i kommuneplan:
Kommunedirektøren mener at forslaget har akseptabel risiko for de vurderte risikoforholdene.

## Se41 - Stangeland

Forslagsstiller: Sandnes Kommune  
Foreslått arealbruk: Næring



### Analysesettall:

Totalt areal: 8 daa

Landbruksareal: 0 daa

Karbonrike arealer: daa

Klimagassutslipp som følge av nedbygging av arealet: tonn CO<sub>2</sub>

### Beskrivelse av forslaget:

Nr 4

[Link til forslagstiller sin beskrivelse](#)

Fagnotat næring

### Samlet vurdering og tilrådning:

Kommunedirektøren har vurdert potensial i tilgrensende areal til næringsområdet på Stangeland. Det ligger restareal mellom veiinfrastruktur som i dag ligger brakk, og utvidelsesarealer som kan gi bedre utnyttelse av eksisterende område (gjelder areal 3 og 4). Disse områdene anbefales omdisponert til næring.

#### Funn fra ROS:

Dersom området legges inn må det settes bestemmelser som sikrer at forholdet til kritiske samfunnsfunksjoner ivaretas ved regulering.

**Forslaget anbefales**



## Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn	<b>Skape gode og like livsvilkår for alle:</b> dette kan tilrettelegge for nye arbeidsplasser og sikre flest mulig jobb og egen inntekt.	
Sandnes skal være en attraktiv kommune	<b>Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter:</b> forslaget bygger opp om strategien om å bevare viktige naturverdier ved å fortette i allerede bebygd område. Kan utfordre strategien om å sikre grønne strukturer for å håndtere mer nedbør som følge av klimaendringer.	
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler	<b>Tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser:</b> forslaget kan bidra til å sikre gode utviklingsmuligheter for eksisterende næringsliv. <b>Arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket:</b> Omdisponering utfordrer strategien om å ha en arealpolitikk som reduserer klimagassutslipp ved å minimere arealinngrep. Samtidig kan løsningen bidra til å redusere transportbehov ved å utvide eksisterende næringsområde.	
Arealstrategi	Utvidelsen vil gi bedre utnyttelse av eksisterende næringsområde. Avsatt til vegareal i dag.	

## Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål	Næringstrafikk er unntatt nullvekstmål	
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi	Tilfører nytt næringsareal, uttalt behov	
Hyttestrategi	Ikke relevant	

## Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur	Ikke relevant	
Fysisk infrastruktur og transport	Ikke relevant	
Offentlige rom	Ikke relevant	
Nærmiljøkvalitet	Ikke relevant	

## Landbruk:

Driftsulemper	Allerede forutsatt nedbygd	
Jordvernmål	Allerede forutsatt nedbygd	

## Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Allerede forutsatt nedbygd	
-----------------------------	----------------------------	--

## Klima:

Myr og andre karbonrike arealer	Allerede forutsatt nedbygd	
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet	Allerede forutsatt nedbygd	

## Naturverdier:

Naturmangfold	Allerede forutsatt nedbygd	
Verneområder	Allerede forutsatt nedbygd	
Naturgoder	Allerede forutsatt nedbygd	

Landskap	Allerede forutsatt nedbygd	
Vannmiljø	Allerede forutsatt nedbygd	

#### Friluftsliv:

Friluftsliv	Allerede forutsatt nedbygd	
-------------	----------------------------	--

#### ROS:

##### Sjekkliste:

	Tema:	Ja/Nei
<b>1</b>	<b>Natur- og miljøforhold:</b>	
<b>1.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for havnivåstigning, stormflo eller vassdragsflom?	Nei
<b>1.2</b>	Kan foreslått arealbruk medføre økt fare for vassdragsflom eller overflateflom i nedenforliggende områder?	Nei
<b>1.3</b>	Er det fare for erosjon, ras eller utglidninger innenfor eller i nærheten av foreslått arealbruk?	Nei
<b>1.4</b>	Er det forurenset grunn innenfor foreslått arealbruk eller påvirkes området av annen forurensning?	Nei
<b>1.5</b>	Vil foreslått arealbruk medføre fare for akutt forurensning?	Nei
<b>1.6</b>	Vil foreslått arealbruk være særlig utsatt ved ekstremvær (vind, tørke og ekstremnedbør) eller medføre forsterkede effekter av ekstremvær?	Nei
<b>2</b>	<b>Infrastruktur og virksomhet</b>	
<b>2.1</b>	Er det nærhet til kraftlinjer eller jordkabler	Nei
<b>2.2</b>	Vil foreslått arealbruk medføre støy eller støv?	Nei
<b>2.3</b>	Omfatter foreslått arealbruk risikofylt industri eller er det nærhet til slikt?	Nei
<b>2.4</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i vannforsyning?	Nei
<b>2.5</b>	Er foreslått arealbruk vesentlig sårbar ved langvarig svikt i kraftforsyning?	Nei
<b>2.6</b>	Omfatter foreslått arealbruk særlige sårbare tiltak (sykehus, skole e.l.), eller er det annen sårbar virksomhet i nærområdet?	Ja
<b>2.7</b>	Vil foreslått arealbruk gi økt brannrisiko? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storbrann</li> <li>• Utrykningstid</li> <li>• Spredning til terreng</li> </ul>	Nei
<b>3</b>	<b>Transport:</b>	
<b>3.1</b>	Er foreslått arealbruk utsatt for risiko for ulykker med farlig gods.	Ja
<b>3.2</b>	Vil foreslått arealbruk øke risiko for trafikkulykker i området?	Nei
<b>4</b>	<b>Andre forhold:</b>	
<b>4.1</b>	Er det andre relevante risikofaktorer?	Nei

#### Analyse:

Risiko nr.:	Analyse:
<b>2.6</b>	<p><b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Brannstasjon, legevakt og helsehus ligger tilgrensende området.</p> <p><b>Sårbarhet:</b> Aktivitet i nærhet til kritiske samfunnsfunksjoner kan forstyrre disse funksjonens drift, og i verste fall medføre skade, evakuering og nedstrenging av disse funksjonene.</p> <p><b>Eksisterende barrierer:</b> Avstand. Ligger på andre siden av veisystemet.</p> <p><b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Lav</p> <p><b>Hvilken konsekvens kan forholdene medføre?</b></p>

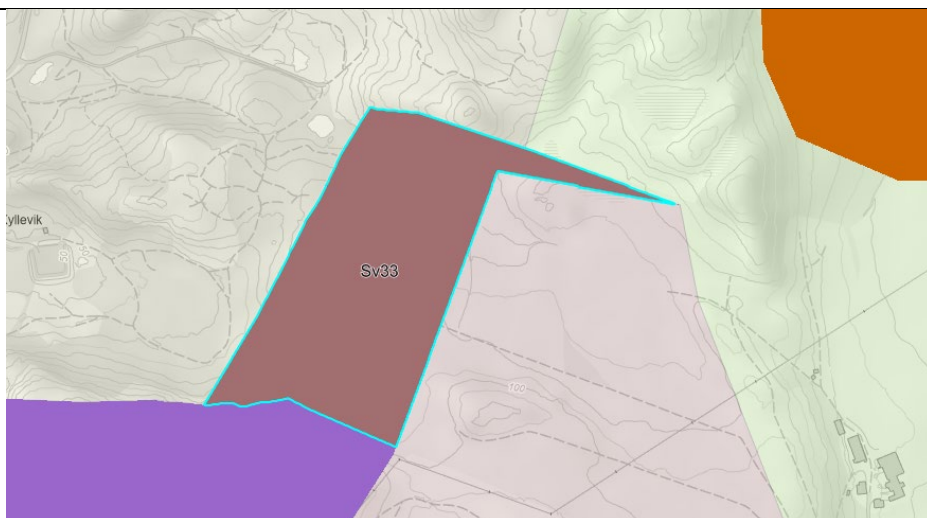
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå.
<b>3.1</b>	<b>Beskrivelse av risikoforhold:</b> Området ligger tett på E39 som har transport av farlig gods. Trafikkulykker med farlig gods på fylkesveien kan gi konsekvenser for området.
	<b>Sårbarhet:</b> Røyk og gasser fra ulykker kan gi helseskade.
	<b>Eksisterende barrierer:</b> Ingen
	<b>Hvor sannsynlig er det at risikoforholdene inntreffer?</b> Middels
	Hvilken konsekvens kan forholdene medføre? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Middels</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
	<b>Forslag til avbøtende tiltak:</b> Ingen på kommuneplannivå

Samlet vurdering av risiko og sårbarhet:		
	Sannsynlighet:	Konsekvens:
2.6	Lav	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Store</li> <li>• Stabilitet: Store</li> <li>• Materielle verdier: Store</li> </ul>
3.1	Middels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liv og Helse: Middels</li> <li>• Stabilitet: Små</li> <li>• Materielle verdier: Små</li> </ul>
Analysen viser risikoforhold knyttet til plassering i nærområdet til brannstasjon, legevakt og helsehus. Kommunedirektøren vurderer at risikoforholdene kan avklares på reguleringsplannivå.		

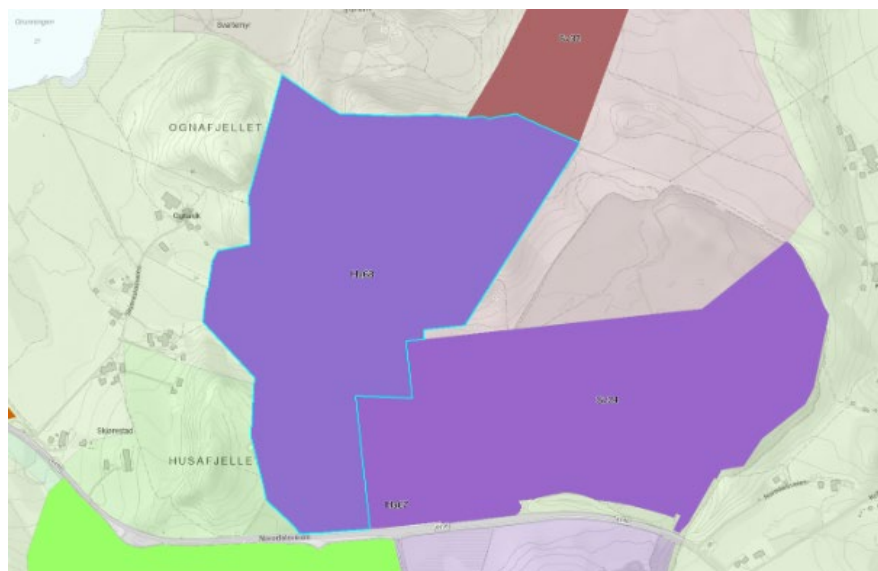
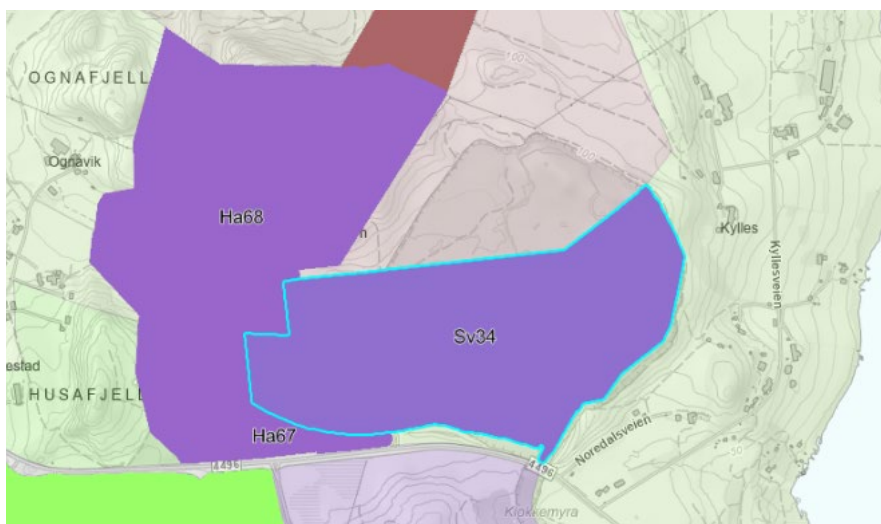
Anbefaling og eventuell oppfølging i kommuneplan:
Kommunedirektøren mener at forslaget har akseptabel risiko for de vurderte risikoforholdene. Forholdet til kritiske samfunnsfunksjoner må ivaretas ved regulering.
<u>Oppfølging i kommuneplanen:</u> Dersom området legges inn må det settes bestemmelser som sikrer at forholdet til kritiske samfunnsfunksjoner ivaretas ved regulering.

# Sv33, Sv34 og Ha68 Velde As, Noredalsveien


Forslagsstiller: Velde AS  
Foreslått arealbruk: Masseuttak og næringsområde



Figur 1: Klikk i kartbildet for å komme til større kartutsnitt (Ctrl + klikk).



Beskrivelse av forslaget:	Link til forslagsteller sin beskrivelse:
Forslag om omdisponering fra LNF til råstoffutvinning. Forslag om endring av bestemmelse for tillatt næringsvirksomhet i felt I1 og I2 i gjeldende plan. Forslag om omdisponering fra LNF og andre typer bebyggelse og anlegg til næringsformål.	<a href="#">Følgebrev</a> <a href="#">KU og ROS</a>

Samlet vurdering og tilrådning:	
<p>Forslaget som er fremmet (justert etter eget møte med kommunen) innebærer ulike arealendringer innenfor og utenfor dagens avsatte næringsområde og deponiområder. Gjelder forslag Ha68, Sv33 og Sv34. Ha69 er trukket. Forslagene har en svært lang tidshorisont for realisering og forutsetter at dagens arealbruk fortsetter i lengre tid.</p> <p>Kommunedirektøren mener det ikke er naturlig å ta stilling til disse store arealendringene nå. Endringene har høyt konfliktnivå med landbruk og naturinteresser. Det er aktuelt å se nærmere på Veldes langsiktige utviklingsmuligheter når arealene sør for Noredalsveien begynner å realiseres. Dette for å kunne se samlet på behovet for næringsareal i dette området, og sikre gode synergier mellom ulike typer næringer.</p> <p>Pga lang tidshorisont på innspillene er KU og ROS ikke utfylt nå.</p>	<p><b>Forslaget anbefales ikke</b></p> 

#### Måloppnåelse samfunnsdel:

Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn		
Sandnes skal være en attraktiv kommune		
Sandnes skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler		
Arealstrategi		

#### Forhold til vedtatte utviklingsstrategier:

Nullvekstmål		
Næringsstrategi/ reiselivsstrategi		
Hyttestrategi		

#### Sosial rettferdighet

Sosial infrastruktur		
Fysisk infrastruktur og transport		
Offentlige rom		
Nærmiljøkvalitet		

#### Landbruk:

Driftsulemper		
Jordvernmål		

#### Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø		
-----------------------------	--	--

#### Klima:

Myr og andre karbonrike arealer		
Klimagassutslipp som følge av omdisponering av arealet		

#### Naturverdier:

Naturmangfold		
Verneområder		
Naturgoder		
Landskap		
Vannmiljø		

#### Friluftsliv:

Friluftsliv		
-------------	--	--

#### ROS:

ROS-analyse ikke utført.