

Gjesdal kommune
v/Tore Glette-Iversen

Stavanger 20.09.2020

Innspill Kommuneplan

Det henvises til samtaler og befaring knyttet til innspill til arealdelen for ny Kommuneplan i Gjesdal kommune.

Frigg Bollestad AS har i samarbeid med grunneier over lang tid jobbet for å få til en næringsutvikling på Bollestad opp mot regulert ny trase for E39. Det anbefales derfor at arealdelen i Kommuneplanen revideres og Bollestad kommer inn som nytt næringsområde og tilhørende regional ressurs for masseuttak til byggevarer i forbindelse med opparbeidelse av næringsområdet over tid. Basert på erfaringer fra andre områder kan det antas at et område av denne størrelse vil utvikles over en periode på 10 – 20 år.

Aktørene bak prosjektselskapet Frigg Bollestad AS er Velde Industri AS som er en betydelig regional aktør innenfor levering av byggematerialer, Relog som er en nasjonal utvikler av industri- og logistikkeiendom, samt K2 Stavanger AS som er en regional aktør innenfor næringseiendom. Dette samarbeidet mener vi gir et godt grunnlag for en utvikling av området – både som en regional ressurs for byggematerialer samt et regionalt næringsområde som det vil være behov for.

Ny E39 er nå ferdig regulert langs området vi anbefaler disponert til næringsformål. Dette gir området mulighet for en god tilkomst til overordnet veinett. Ny E39 legger og beslag på betydelige arealer, og vi har derfor inkludert den del av eiendommen som er fulldyrket da vi mener det er av vesentlig betydning å få en størrelse på minimum 300 mål. Dette for å ha et regionalt tilbud til prosjekter som krever store arealer. Dette kan spesielt være regionale logistikkanlegg.

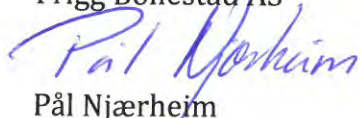
Utviklingen av næringsområdet via masseuttak vil være rasjonelt. Dette vil skje trinnvis tilpasset regionale behov for byggematerialer og regionale behov for større næringsarealer. Videre detaljering av infrastruktur vil bli utført på senere planstadier – områderegulering og detaljregulering. Da vil eventuelle grensesnitt mot naboeiendommer også avklares.

Vedlagt er KU for kommuneplannivå og oversiktskart vedlagt.

70

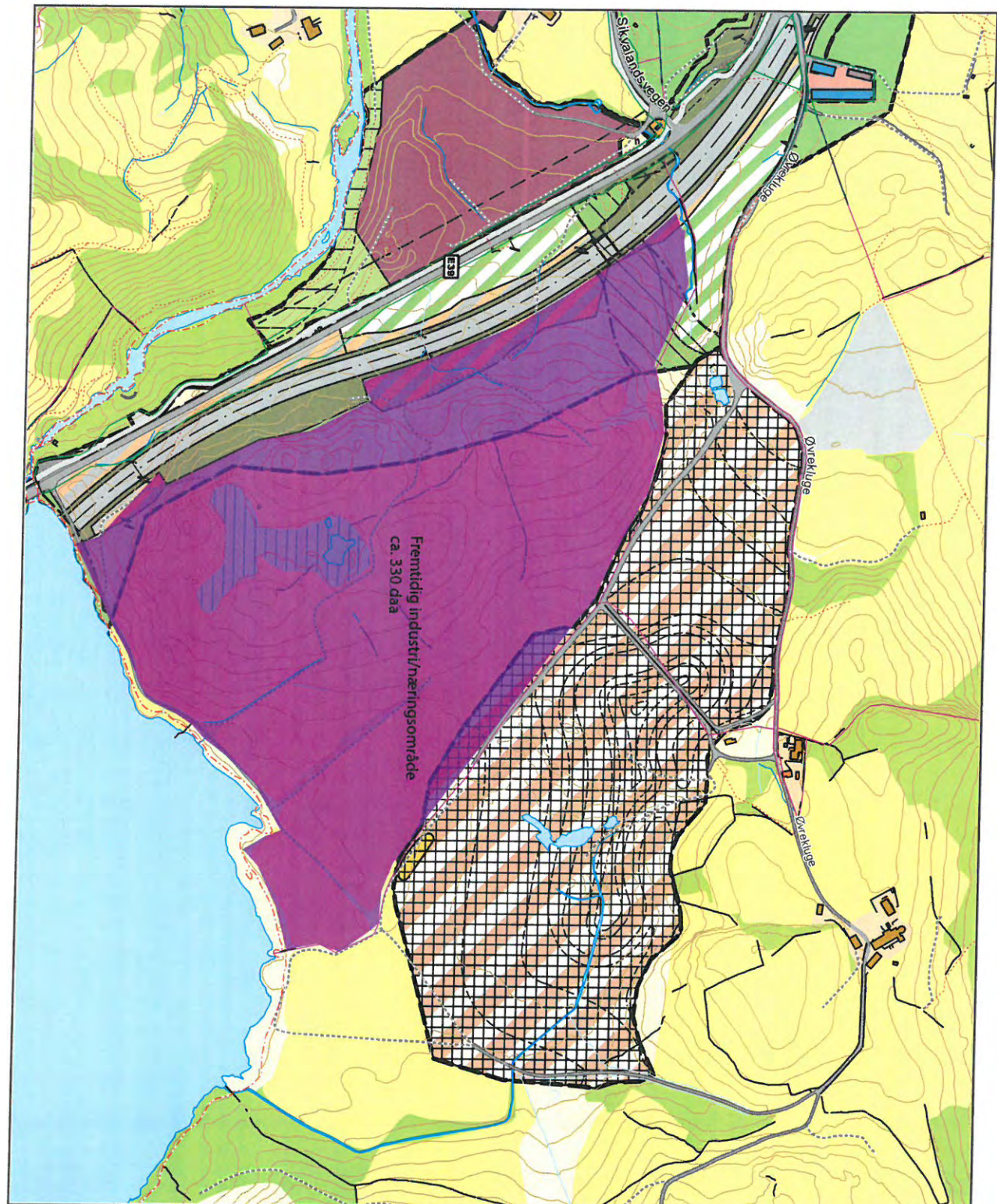
Dersom det er ønskelig med nærmere informasjon fra oss er det bare å ta kontakt.

Vennlig hilsen
Frigg Bollestad AS



Pål Njærheim
Daglig leder

Vedlegg



GJESDAL KOMMUNE



Målestokk
1:5000

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet. Bl.a. gjelder dette eiendomsgrenser, bla. gjelder ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

PU

Konsekvensutredning (innspill til kommuneplan)

Skurve næringsområde – Bollestad

Dagens formål: LNFR

Foreslått formål: Industri – kategori 3 næring

Arealets størrelse: ca. 300 daa

Forslagsstiller: Frigg-Bollestad AS

Beskrivelse:

Området ligger i forlengelsen av eksisterende Skurve næringsområde, retning nordvest, mot Ålgård. Det grenser mot E39 i vest og ligger i tilknytning til fremtidig kryss mellom eksisterende E39 og ny E39 øst for Ålgård. Dagens bruk av området er landbruk i form av gjødsla beite.

Tema	Konsekvens	Forklaring (kunnskapsgrunnlag, usikkerheter)
Miljø	Verdi og omfang	
Forurensning	Lite/intet omfang	Det er ikke registrert noen form for forurensning i området (kilde: miljøstatus.no) Regulering vil sikre tiltak for å forhindre fremtidig forurensning.
Støy	Lite/intet omfang	Området er utsatt for noe trafikkstøy fra E39. Fremtidig industri kan generere støy, men avstand til nærliggende boliger er stor. Tiltak som sikrer at støykrav ivaretas kan innarbeides i reguleringsplan
Landbruk/Sikring av jordressurser	Middels negativt	Området er landbruksareal i dag, hvorav ca. 80 daa er fulldyrka mens resten benyttes som gjødsla beite. Beitemarka er kupert og har flere innslag av fjell i dagen samt myr/tjern. Arealet er ikke registrert som dyrkbart. (kilde: skog og landskap) Områdets verdi for landbruk er vurdert å være middels. Regjeringen har i mars 2022 kommet med innskjerpede retningslinjer for omdisponering av matjord til andre formål. Dette gjelder primært fulldyrka jord, men også arealer som inngår som beitemark må tas med i beregningen når det gjelder matsikkerhet. Planlagt utbygging vil medføre at ca. 200 daa beitemark og knapt 100 daa fulldyrka mark forsvinner. Dette vil sannsynligvis foregå med en utbyggingsperiode på minimum 10 år – slik at årlig tap av landbruksjord vil årlig være inntil 30 daa.

Naturmangfold	Middels negativt	Ecofact har kartlagt naturmangfoldet i området og vurdert det til å ha middels verdi for biologisk mangfold. Store deler av området består av oppgjødslet kunstmark uten særlig verdi for biologisk mangfold. Det er registrert tre viktige og to lokalt viktige naturtypelokaliteter. Det ble under befaringsregistrert rådyr, heilo og enkeltbekkasin i området. Det er ikke registrert verdifulle akvatiske forekomster. Straumåna, som i hovedsak ligger utenfor planområdet, er ikke undersøkt for biologisk mangfold. Området er vurdert å ha et begrenset potensial for forekomst av rikere flora, men det ble ved befaringsregistrert solblom i området. Ca. 15 daa av berørt område er registrert som myr. Denne ligger på et høydedrag sør i planområdet, og vil derfor ikke være mulig å bevare uten at det ville medføre voldsomme, skjæmmende skjæringer samt et uforholdsmessig stort uproduktivt areal. Myren ville også komme til å dreneres ut når tilgrensende områder blir utbygd.
Kulturminner og kulturmiljø	Lite/intet omfang	Det er ikke kjente automatisk freda kulturminner eller verneverdige bygninger/kulturmiljø i området. (kilder: Askeladden, miljøstatus.no) Det ble foretatt befaringsregistrering i området med arkeolog 28. august 2014, hvor det ble vurdert å være middels potensiale for funn av fornminner i området. Det vil bli gjort nærmere registreringer i forbindelse med regulering.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Lite/intet omfang	Området ligger ikke i tilknytning til eksisterende eller fremtidige boliger. Det er ikke registrert friluftaktiviteter i området Området vil være synlig fra turområdet Fitjanuten, men det ligger ca. 2 km unna i luftlinje og vurderes derfor å ikke være særlig sjenerende. Fra Tindafjellet, som ligger ca. 1 km fra planområdet i luftlinje blir det noe mer synlig når man ser mot nordvest. Her vil dog masseuttaket som ligger mellom fjellet og industriområdet trolig være mer dominerende.
Landskap	Middels negativt	Området grenser mot Limavatnet landskapsområdet som er registrert som «vakre landskap i Rogaland» (kilde: skog og landskap) Tiltaket vil være eksponert blant annet fra Limaheiane, og fra E39. Avhengig av hvordan tiltaket

		utformes kan det ha negativ innvirkning på omgivelsene til vakre landskap.
Geologiske ressurser	Positivt omfang	Fjell/pukkressurser i området kan tas ut i forbindelse med opparbeidelse av området. Hovedsakelig diorittisk til granittisk gneis og migmatitt. Det bør utredes om disse steinressursene kan benyttes i forbindelse med utbygging av ny E39.
Arealregnskap		Av berørt areal er ca. 200 daa registrert som innmarksbeite, 80 daa fulldyrka mark, 14 daa myr og 16 daa åpen fastmark.
Klimatilpassing	Lite/intet omfang	En utbygging av området vil medføre at store arealer som i dag er permeable og dekket av vegetasjon, bli tette flater i form av asfalt og bygninger. Dette vil medføre en raskere avrenning av overflatevann, som igjen kan lede til uønskede flomtopper i nærliggende vassdrag. Stadig økende nedbørsmengder og hyppigere ekstremvær, vil kunne forsterke denne problemstillingen. Det er i utgangspunktet en målsetning at områder som bygges ut ikke skal ha større avrenning enn før utbygging. Dette kan oppnås ved tiltak som fordøyning og infiltrasjon av overflatevann på tomten, og strupet utløp for avrenning til vassdrag. Det bør stilles krav i reguleringsplan om en viss blågrønn faktor etter utbygging, eller angis et visst areal som skal utformes som grønt/vegetasjon, regnbed, flomsoner, etc. Langs Klugevatnet bør det settes av en grønn buffersone mot industriområdet.
Samfunn		
Transportbehov	Lite/intet omfang	Området blir bilbasert og er gunstig lokalisert like ved E39, med god tilkomst til hovedvegnett Oslo – Stavanger. E39 skal i henhold til regionalplan for Jæren utvikles med god fremkommelighet for næringstrafikk. Gang-/sykkelveg forbi området er etablert fra Ålgård sentrum. Området ligger utenfor regionalt stamnett for kollektivtrafikk. Området er tiltenkt arealkrevende virksomheter, med lav arbeidsplassintensitet, og hører dermed hjemme i kategori 3 av næringsområder som kjennetegnes ved: - Lav kollektivtilgjengelighet - Mindre sentral beliggenhet - Få innbyggere i gang- og sykkelavstand Kilde: Regionalplan for Jæren

		Ut fra størrelsen på området og planlagt type virksomheter, antas det at antall ansatte vil være i størrelsesorden 500 – 1000 personer totalt. Da området mangler kollektivdekning må det legges opp til at disse kan benytte transportmidler som sykkel eller samkjøring i bil, for å minske privatbilismen. Angående næringstransport så vil denne avhenge av type virksomheter som etableres, men det er nærliggende å tro at området vil være attraktivt for virksomheter med stort transportbehov, grunnet sin nærhet til E39. Dette kan i sin tur minske trafikk som i dag går til mer sentrale industriområder i regionen, f.eks. på Forus, og således avlaste regionalt veinett. Ny E39 samt tunell forbi Ålgård bør være på plass før området kan bygges ut med transportkrevende virksomhet.
Teknisk infrastruktur	Lite/intet omfang	Vann- og avløpsnett samt annen infrastruktur må oppgraderes i forbindelse med utbygging av området. Når ny E39 blir etablert langs planområdet bør det samtidig etableres ny infrastruktur som kan betjene tilgrensende områder. I denne forbindelse anbefales en samkjøring av planlegging av veiutbygging og industriområde. Estimert behov for spillvann/vannforsyning avhenge av hvilke virksomheter som etableres i området, og hvorvidt disse innarbeider vannreducerende tiltak. Men ut fra type industri forventes det at avløpsmengde totalt vil ligge mellom 40 – 120 l/s, mens vannforsyning må ha en kapasitet på minimum 50 l/s med tanke på brannvannsdekning. Det anbefales at overordnet VA – plan utarbeides i forbindelse med områderegulering.
Energibehov	Lite/intet omfang	Endelig energibehov vil først kunne fastlegges på et senere plannivå. Det bør uansett legges opp til at det skal jobbes med energieffektive løsninger som inkluderer produksjon av energi også innenfor området – f.eks solenergi, energibrønner etc
Næringsliv og sysselsetting	Positivt omfang	Lokalisering av arealkrevende industri med lav arbeidsplassintensitet langs hovedvegnett utenfor bysentrum er positivt for næringslivet i regionen. Tiltaket vil medføre flere arbeidsplasser i Gjesdal kommune.

		Området anbefales regulert til arealkrevende næringsvirksomhet – logistikk – industri og eventuelt åpne opp for energikrevende næringer. Potensial og krav knyttet til energikrevende næringer anbefales utredet i videre planprosesser. Regionalt er større næringsarealer for industri og logistikk en begrenset ressurs. Utbygging av nytt næringsareal i regionen har i perioden 2015-2020 redusert tilgjengelige områder for kategori III betydelig. Denne knappheten på regulerte arealer medfører en svekkelse av regionens konkurransekraft ikke minst på grunn av at tilgang på tomter over 30 mål er svært begrenset. Området vil videre kunne gi et positivt bidrag i pågående transformasjon av mer sentrumsnære næringsområder som Forus, samt gi mulighet for mer tilpassede lokalisering for industribedrifter som i dag ligger i eller nær Stavanger og Sandnes sentrum, samt logistikk bedrifter med store arealbehov. For næringsutvikling er forutsigbarhet viktig. Planprosesser tar lang tid – det vil derfor være av stor betydning at man kommer i gang med planutvikling tidlig dersom man vil ha tilgjengelige arealer i et 10 års perspektiv.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Lite/intet omfang	Ingen større risikofaktorer eksisterer i dag. Utbygging av området kan tilføre nye risikofaktorer, som må håndteres i reguleringsplan. Se også vedlagt ROS-sjekkliste
Forhold til overordna arealplaner	Positivt omfang	Skurve er utpekt som regionalt næringsområde for arealkrevende virksomhet (kategori 3) i Regionalplan for Jæren. Planens mål er at det skal være en forutsigbar tilgjengelighet på attraktive og tilstrekkelige næringsområder, som sikrer muligheter for vekst og utvikling. Lokalisering, planlegging og arealbruk skal legge til rette for redusert vekst i transportarbeid, effektiv arealbruk, samt styrking av sentraene. Avgrensning av regionale næringsarealer skal gjøres løpende ved hver kommuneplanrullering. Tilrettelegging av tomter for arealkrevende virksomheter på Skurve/Bollestad, kan bidra til å frigjøre mer sentralt

		beliggende tomter til bolig, offentlige formål eller arbeidsplassintensiv virksomhet. En utvidelse av Skurve vurderes å være i samsvar med intensjonene i Regionalplan for Jæren. Plan for ny E39 er nå ferdig detaljregulert og er plassert i det aktuelle området. Dette vil tilrettelegge for god tilgjengelighet, og tilrettelegge for en rasjonell fremføring av ny infrastruktur til området.
Totalvurdering:	Lite/intet omfang	Omdisponering av området til næring vil samlet sett ha lite omfang på de vurderte temaene, med størst (negativ) påvirkning på landbruk, landskap og naturmiljø.

Risiko og sårbarhet (ROS)

Natur- og miljøforhold. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:

Havnivåstigning eller flom	Nei
Erosjon, ras eller utglidninger	Nei
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord, vann)	Avhenger av type virksomhet

Infrastruktur og virksomhet. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:

Nærhet til kraftlinjer	Nei
Støy og støv	Må utredes nærmere
Risikofylt industri	Avhenger av type virksomhet og føringer i reguleringsplan
Manglende kraftforsyning	Nei
Annen sårbar virksomhet	Nei

Transport. Er det risiko eller sårbarhet knyttet til:

Ulykker med farlig gods.	Avhenger av type virksomhet
Trafikkulykker	Nei

Utarbeidet av:

AROS Arkitekter AS
v/Ingvild Kristine Wathne Røst
Landskapsarkitekt/arealplanlegger
ikr@aros.no