

Stedsanalyse

1398 – Detaljregulering for biogassanlegg, Undheim

Plan-ID: 202502

Time kommune

Dato: 14.11.2024



Prosjektinformasjon

Prosjektets tittel:	Detaljregulering for biogassanlegg, Undheim
Plan-ID:	202502
Dokument:	Stedsanalyse
Prosjektnummer:	1398
Oppdragsgiver:	Weatherlands AS
Rådgiver:	Vial AS
Versjon:	1
Prosjektleder:	Tonje Undheim
Prosjektmedarbeider:	Camilla Huynh
Lagret:	P:\1398_Biogassanlegg Undheim\07_Beskrivelse\Plan\Stedsanalyse

Forord

Denne stedsanalysen har til hensikt å belyse og avdekke stedegne kvaliteter og utfordringer som kan bidra til å danne en bredere forståelse for planområdet og sørge for bærekraftig stedsutvikling. Analysen ser på ulike temaer som er aktuelle for videre utvikling og leveres som en del av planinitiativet.

Formålet med analysen er å finne ut hvilke eksisterende faktorer som blant annet kan være med å tilrettelegge for utbygging av nye boliger, og som hever områdets kvaliteter.

Stedsanalysen tar for seg utvalgt tema iht. veileder fra Stavanger kommune, med tilpasninger gjort ut ifra relevans i planarbeidet. Denne skal sees i sammenheng med planinitiativ som redegjør øvrige forutsetninger for utvikling og premisene for videre planarbeid.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
1	14.11.24	Til varsling	CH	TU

Innhold

Innledning.....	3	Hensynsone (H350).....	13
1 Oversikt og planstatus.....	5	Vurdering.....	14
Planer.....	6	5 Anbefaling	15
Vurdering.....	6	6 Referanser	16
2 Landskap og historie.....	7		
Historisk utvikling	7		
Landskap og topografi	7		
Friluftsliv	8		
Naturverdier	8		
Klima	9		
Kulturminner	9		
Vurdering.....	9		
3 Bebyggelsesstrukturer og sammenhenger.....	10		
Arealbruk.....	10		
Forbindelseslinjer	12		
Vurdering.....	12		
4 utfordringer	13		
Støy.....	13		
Overvann/flom	13		
Snøskred og kvikkleire	13		
Erosjon.....	13		
Radon	13		



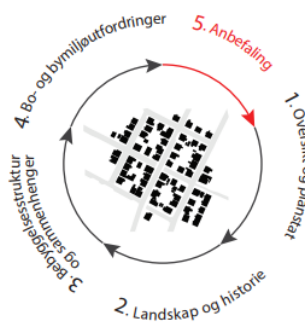
Innledning

Stedsanalysen er et fagnotat, som inngår som et grunnlag for overordnede plangrep i planforslaget til detaljreguleringsplan for Biogassanlegg, Undheim.

Stedsanalysen er utarbeidet med bakgrunn i Stavanger kommunes veileder, Stedsanalyser – en huskeliste. Denne er bygget opp etter struktur for stedsanalyser gitt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Hensikten er å skape et felles kunnskapsgrunnlag og utgangspunkt i forståelsen av stedets kvaliteter og utfordringer, som er kartlagt og analysert etter lokale forhold. Stavanger kommunes veileder skal være et enkelt verktøy for at forslagsstiller kan vurdere og svare ut alle stedsanalysens funn og anbefalinger som en del av planprosessen.

I henhold til veilederen, er stedsanalysen delt inn i fem kapitler. Fire første kapitlene består av kartlegging, registrering og analyse innenfor ulike tema, mens siste anbefalingskapittelet summerer opp funn og gir anbefalinger basert på kartleggingen og analysen. Anbefalingskartet skal vise hvilke kvaliteter og eventuelt potensielle konflikter som må svares ut i det videre arbeid med detaljreguleringsplanen for planområdet.

Denne stedsanalysen er utarbeidet av Vial AS. Kartgrunnlag for registrering og analyse er hentet fra Temakart-Rogaland dersom ikke annet er oppgitt i figurtekst.



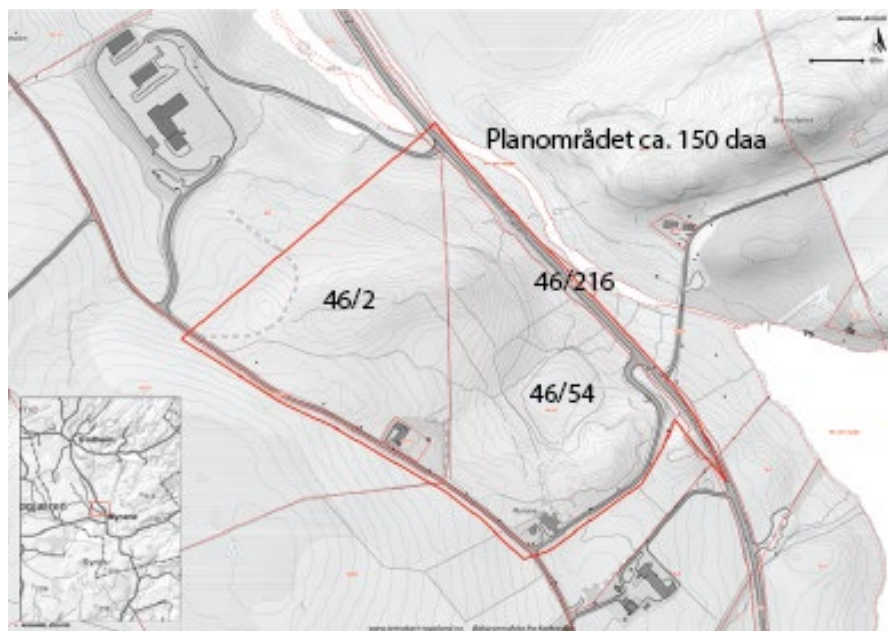
Figur 1 Planområdet ved Undheimsvegen

1 Oversikt og planstatus

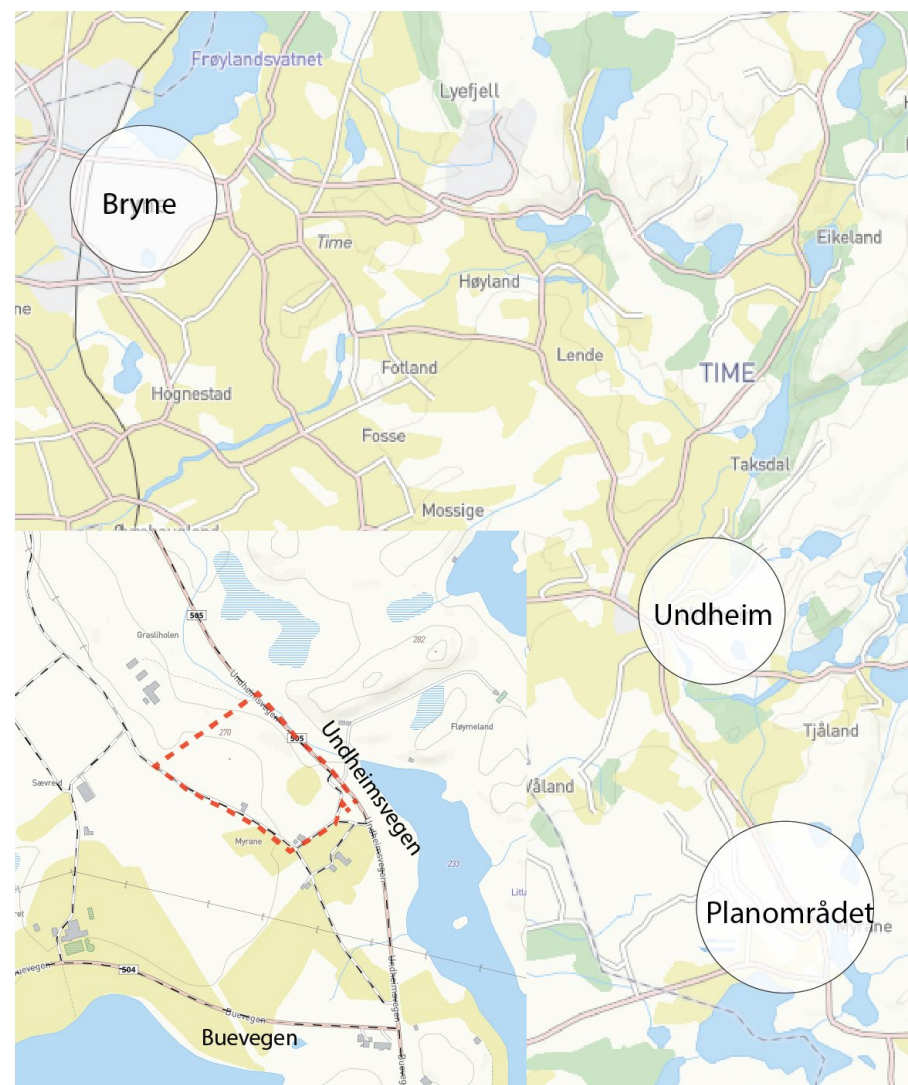
Planområdet ligger ca. 5 km sørøst for sentrum av tettstedet Undheim i Time kommune, som er et landlig område av Rogaland. Området befinner seg ca. 16 km sørøst for Bryne sentrum.

Planområdet er omkranset av landbruksjord og ligger i landlige omgivelser. Fv. 505 ligger på nordsiden av planområdet og leder bl.a. til Bryne i nord og Bue i sør. Området består av spredt gårdsbebyggelse og store driftsbygninger.

Avgrensningen av planområdet er hovedsakelig basert på gnr./bnr. 46/54, 46/2 og 46/216, samt tilhørende veg med nødvendig frisikt til fv. 505 - 46/216. Totalt utgjør avgrensningen cirka 150 dekar.



Figur 2 Avgrensning av planområdet



Figur 3 Oversiktskart

Planer

Gjeldende kommuneplan

I kommuneplanen for Time 2018-2030 sin arealdel er planområdet definert som LNFR arealformål. Arealformålet rundt planområdet er også definert som LNFR i kommuneplanen. Nordvest for planområdet er det et område regulert til industri, med en hensynssone for brann- og eksplosjonsfare. Langs Stormyråna er det hensynssone for bevaring av naturmiljø H560, da elva er del av det freda Håelva-vassdraget.

Nordvest for planområdet er det regulert et område for vindkraft og et mindre område for næringsbygninger (NU1). Nordøst for planområdet ligger et område regulert til råstoffutvinning (RU11).

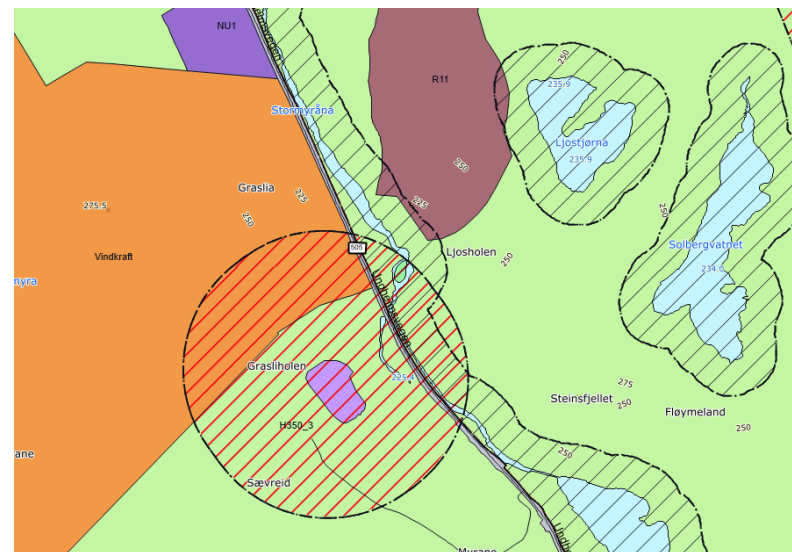
Gjeldende reguleringsplan

Deler av planområdet, spesielt eiendom 46/2, ligger innenfor en hensynssone for brann- og eksplosjonsfare (H350_3) på grunn av nærhet til nærliggende næringsvirksomhet som lagrer eksplosiver. Denne virksomheten følger retningslinjer fra reguleringsplan 0426.00: "Detaljregulering for TCP-anlegg på Myrabø, Undenheim," som også omfatter adkomstvegen til anlegget.

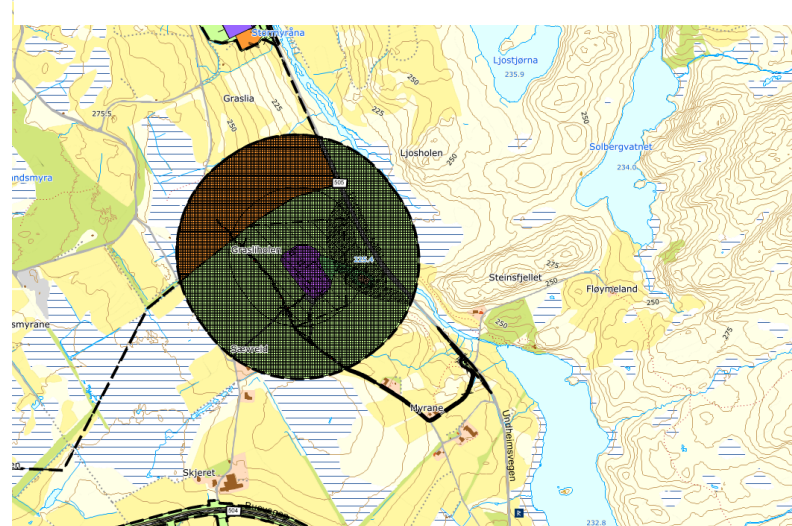
Vurdering

Planforslaget er i strid med gjeldende kommuneplan. Etablering av biogassanlegg i planområdet kan være utfordrende på grunn av restriksjoner knyttet til LNFR-området, samt hensynssonen for brann- og eksplosjonsfaren rundt nærliggende næringsområde.

Det er et nytt gjødselregelverk ute på høring. For å klare å ivareta de kommende kravene vil etablering av biogassanlegg i regionen være viktige tiltak.



Figur 4 Kommuneplanens arealdel, Time kommune.



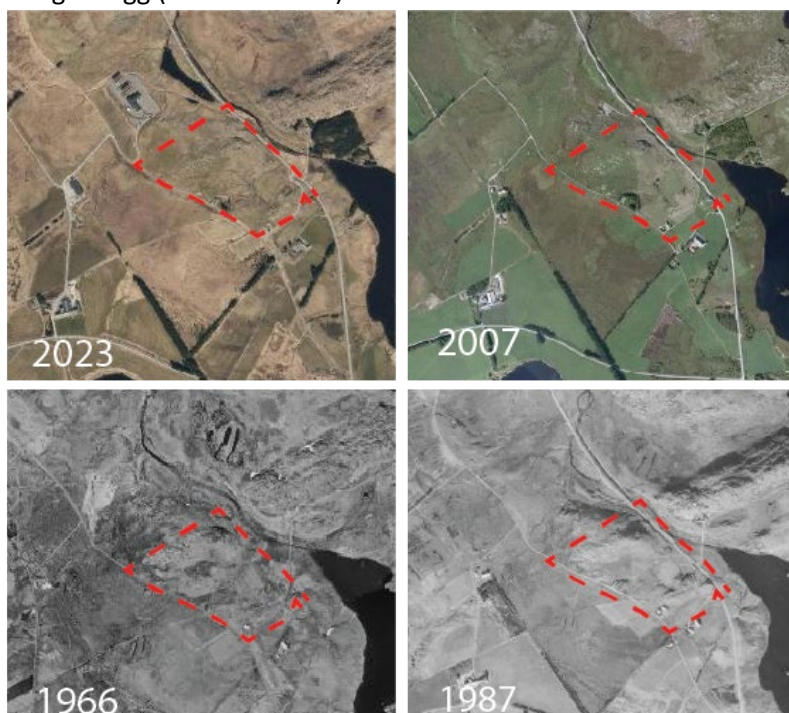
Figur 5 Gjeldende reguleringsplaner i nærheten av planområdet.

2 Landskap og historie

Historisk utvikling

Bebyggelsen innenfor planområdet kan dateres tilbake til 1908 og 1971. Historisk sett har det vært ikke vært særlig utvikling i området.

I 2011 ble planID 0426-00 vedtatt, og det førte til oppføring av industriell bebyggelse nord for planområdet. Dette nye området ble tilrettelagt for mekanisk industri, med særlig fokus på produksjon av rør til bruk i oljevirkosheten i Nordsjøen (TCP-anlegg). Området består i dag av verksted- og vassforsyning (kombinerte underformål), vindkraftanlegg og energianlegg (transformator).

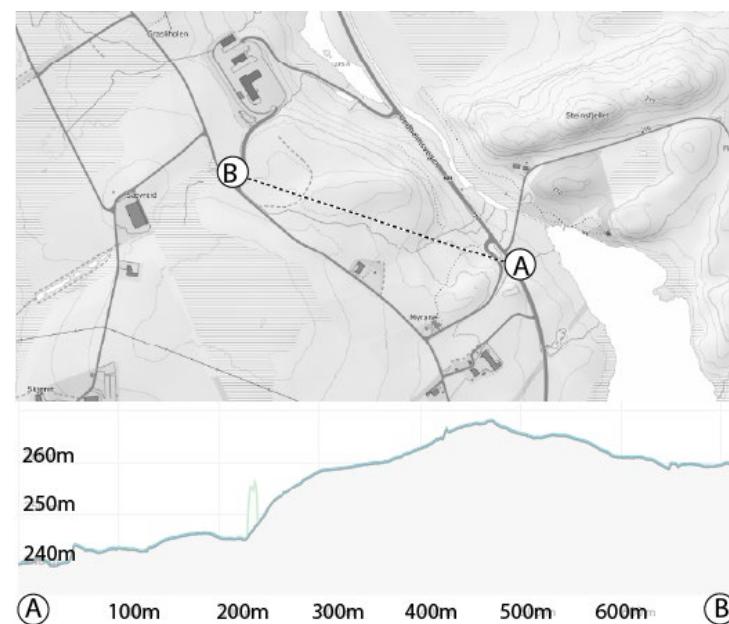


Figur 6 Historisk utvikling

Landskap og topografi

Undheim kalles for den «grønna bygdå», og skyldes det særegne Jærlandsskapet man finner der. Terrenget i planområdet stiger jevnt fra den sørøstlige delen mot den nordvestlige, med en gradvis økning i høyden.

Det er registrert nasjonalt viktig landskap vest for planområde – Synesvarden - Hellandsmyr, og er viktig landskap i Rogaland. Planområdet ligger innenfor «Middels kupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen», omgitt av landbruksjord og Håelva med tilhørende verneplan. Planområdet består hovedsakelig av morenemateriale, med sammenhengende eller tynt jorddekke over berggrunnen, samt torv, myr og bart fjell. Store deler av området har potensial for gjengroing, og jordkvaliteten er hovedsakelig av lav kvalitet.



Figur 7 Terrenget og høydedata

Friluftsliv

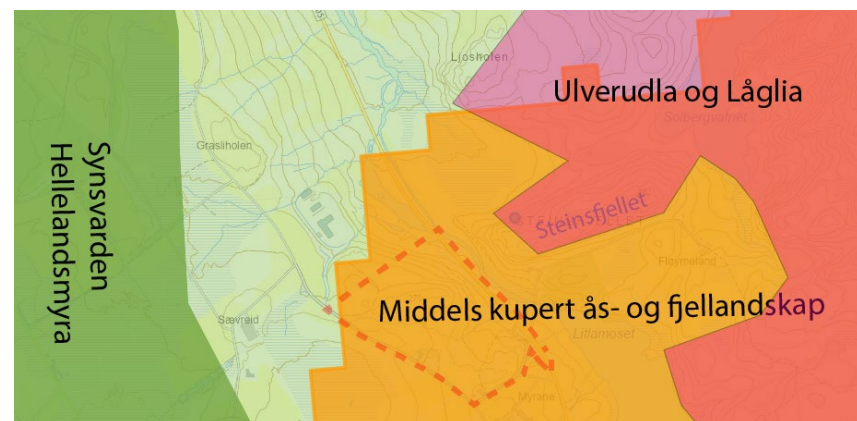
Øst for fv. 505 ligger Steinfjellet, som er en del av det verdifulle jordbrukslandskapet Ulverudla og Låglia, som har et variert og kupert landskap med mange små vann. Jordbrukslandskapet er klassifisert som viktige friluftsområder og består av flere populære fotturer.

Naturverdier

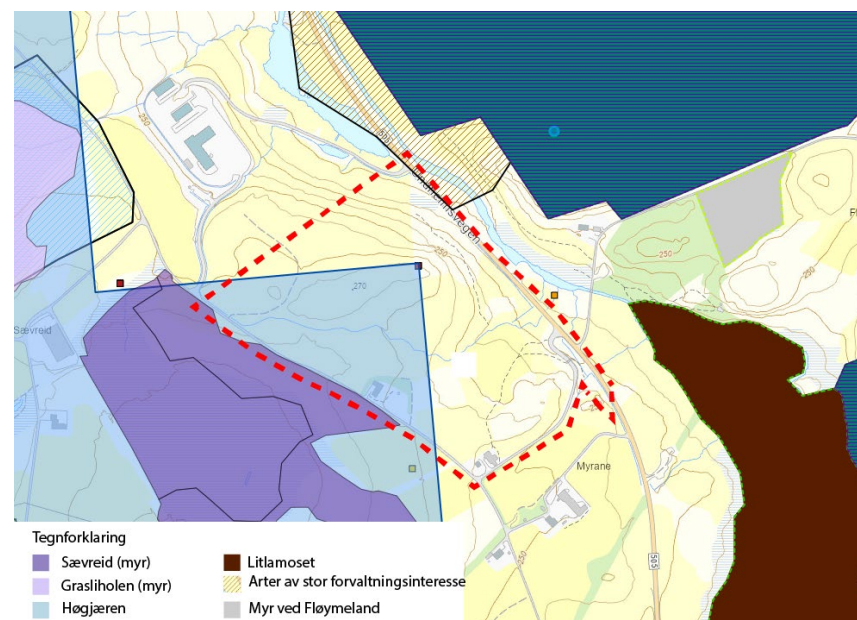
Litlamoset er en del av Håelv-vassdraget, med innløp fra Storamoset og utløp gjennom Undheimsåne til Taksdalsvatnet, som igjen drenerer videre til Håelva. Berggrunnen i området består hovedsakelig av granitt og gneis, men vannet er trolig noe eutroft på grunn av næringsstoffer som tilføres fra jordbruket. Området er spesielt viktig for fuglefauna, og en rekke rødlistede fuglearter er registrert her. Nordvest og nordøst for planområdet finnes også områder med arter av stor forvaltningsinteresse.

Sensitive artsdata viser at kongeørn og hubro er registrert i området, i tillegg til flere kritisk truede fuglearter som hettemåke og vipe. Arter som er nær truet, inkludert taksvale, sanglerke, tjeld, gråspurv, tårnseiler, rødstilk, stær og gjøk er også observert.

Sævereid er en myr som ligger vest for planområdet. Den er klassifisert som flommyr, myrkant og myrskogsmark av svært høy kvalitet, og beites av storfe. Gransiholen, som ligger nordvest for planområdet, er også registrert som flommyr, myrkant og myrskogsmark. Ulverudla og Låglia er særlig verdifulle på grunn av deres kysthei-preget vegetasjon, med lite inngrep som gjødsling, dyrking eller anlegg av veger og trær



Figur 8 Landskap



Figur 9 Naturverdier

Klima

I løpet av de siste 13 månedene (oktober 2023 - november 2024) har det vært 199 nedbørsdager, med den største registrerte nedbørsmengden i august, som målte 237 mm. Det er estimert at årsnedbøren kan øke med ca. 10% i Rogaland og nedbørsmengden for døgn med kraftig nedbør er forventet å øke med ca. 20% (Meteorologisk institutt, 2022).

En av de nærmeste målestasjonene for vind er E39 Søyland. De siste ti årene 2014-2024 er det registrert mest vind fra N, S og SSV. Sterkeste vind for de siste 13 månedene var 23. desember 2023 med 18,6 m/s, og kraftigste vindkast var på 37,3 m/s (Meteorologisk institutt, 2024).

Den dominerende vinden på Jæren er nordavinden, og det flate landskapet gjør regionen spesielt utsatt for kraftige vindkast fra Nordsjøen, noe som krever at bygninger og strukturer bygges solid for å tåle påkjenningene.

Kulturminner

Det finnes ingen registrerte kulturminner i planområdet. Imidlertid er det registrert to Sefrak-bygninger (kategori C) i nærheten av planområdet. Lenger sør ligger kulturmiljøet og landskapet «Høg-Jæren», som har nasjonal interesse.

Vurdering

Det er ikke påvist historiske kvaliteter eller kulturminner i planområdet. Terrenget og forventet økt nedbør kan føre til vannansamlinger og avrenninger som bør vurderes videre i planleggingen, sammen med hensyn til naturmangfold. Økende nedbør i fremtiden kan også øke risikoen for overvann og lokal flom.



Figur 10 Kulturminner i nærheten av planområdet

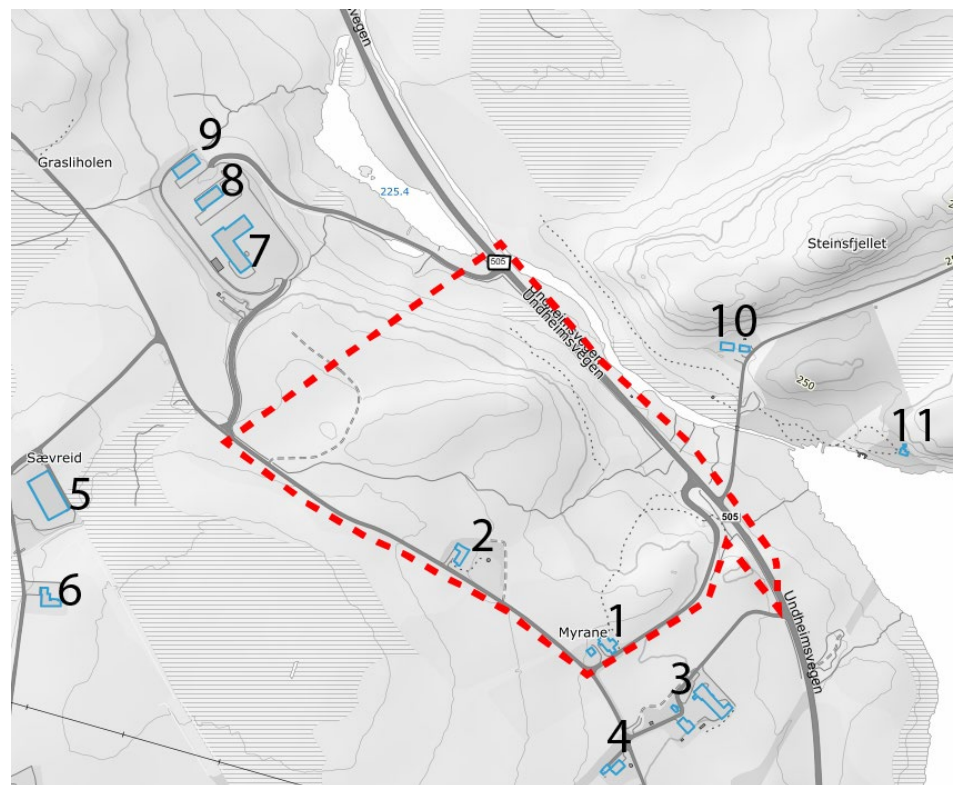
3 Bebyggelsesstrukturer og sammenhenger

Arealbruk

Planområdet består hovedsakelig av ubebygde områder, med innmarksbeite som dominerende landbruksareal. Det finnes også noe åpen fastmark, noe fulldyrka jord, et lite skogsområde og samferdsel.

Bebyggelsene innenfor planområdet er registrert som bolig, hus for dyr/landbrukslager/silo og våningshus. Det er et område øst i planområdet som er definert som fulldyrka jord som er registrert med svært god jordkvalitet. Resterende jordbruksområde er ikke registrert med jordkvalitet.

Nr.	Registeret bygningstype
1	Hus for dyr/landbr.lager/silo Våningshus (revet)
2	Enebolig
3	Hus for dyr/landbr.lager/silo Våningshus
4	Enebolig Garasje - uthus anneks til bolig
5	Annen landbruksbygning
6	Våningshus
7	Verkstedbygning
8	Annen industribygning
9	Annen industribygning
10	Enebolig Garasje - uthus anneks til bolig
11	Fritidsbygg Garasje - anneks til fritidsbygg



Figur 11 Bebyggelsesstrukturer



Figur 12 Bygninger i og nær planområdet består hovedsakelig av spredte boliger

Forbindelseslinjer

Fv. 505 (Undheimsvegen) er den viktigste forbindelseslinjen til planområdet, som har en total ÅDT på 1600 og en andel lange kjøretøy på 15%.

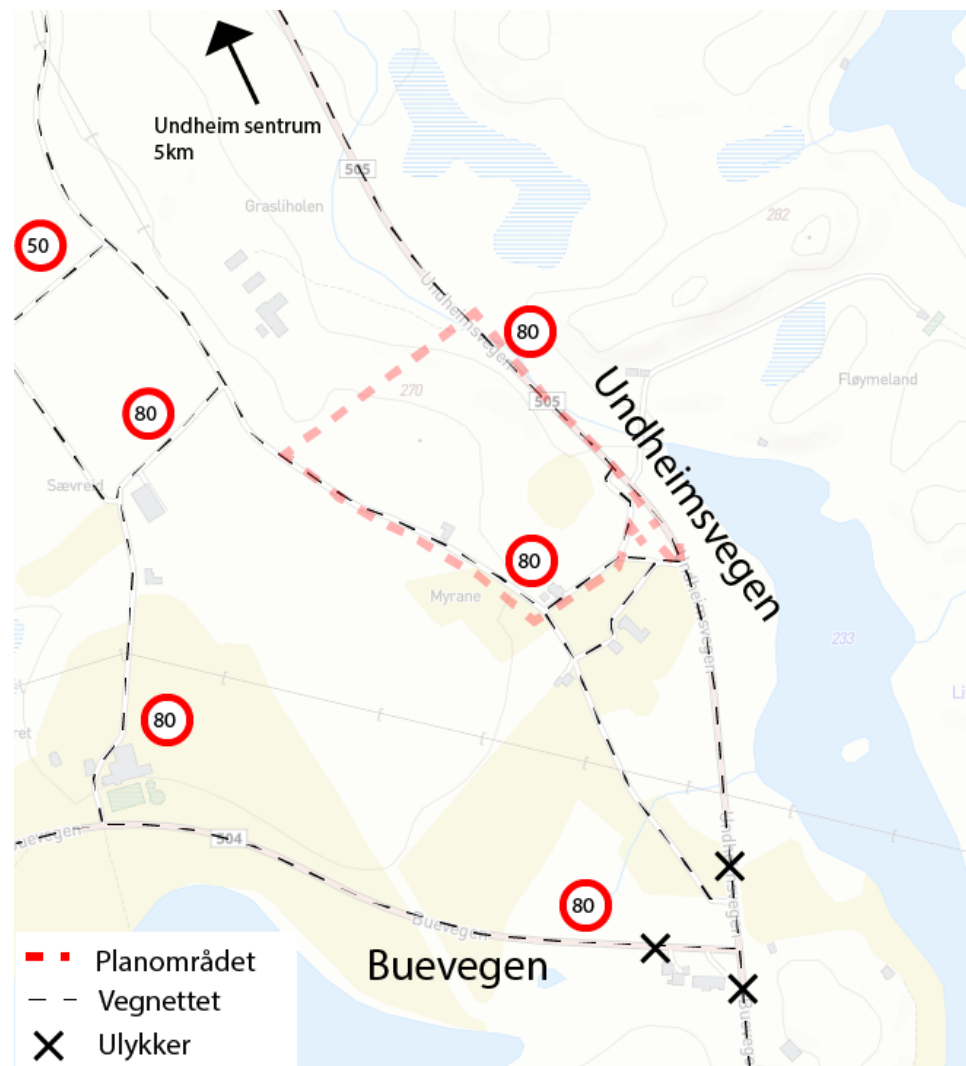
Rundt planområdet består det av landlige veger med en fartsgrense på 80 km/t. Området består ikke av noe fortau og er ikke lagt til rette for myke trafikanter.

Siden år 2000 er det registrert 3 utforkjøringsulykker i svinger og kryss. I 2000 kjørte et enslig kjøretøy utfor i en høyrekurve. I 2003 skjedde en lignende hendelse der et kjøretøy kjørte av veien ved avsvingning i et kryss. I 2004 oppstod en farlig situasjon da et kjøretøy svingte til venstre foran møtende trafikk, noe som førte til konflikt.

Kollektivtilbudet i området er begrenset. Den eneste ruten som passerer planområdet direkte er skolebuss SK 2104 (Undheim skole til Skareberget via Kartavoll) via fv. 505, som kun kjører på skoledager. Nærmeste kollektivknutepunkt er Undheim sentrum, hvor skolebussene SK 2103, SK 1910, SK 2102, samt busslinje 56 til Bryne, har avganger. Privat bil er hoved fremkomstmiddelet for innbyggerne.

Vurdering

Det er få trafikkuulykker i tilknytning til planområdet, og begrenset kollektivtilbud. Den begrensede kollektivtilgangen gjør at privatbilbruk sannsynligvis vil forbli det dominerende transportmiddelet i området.



Figur 13 Samferdsel

4 utfordringer

Støy

Langs planområdets østside er området påvirket av trafikkstøy fra fv. 505, Undheimsvegen.

Overvann/flom

Det er også registrert et aktsomhetsområde for flom langs Stormyråna og Litlamoset, med en maksimal vannavstigning på 4-5 meter.

Snøskred og kvikkleire

Nordøst for planområdet ligger Steinsfjellet, som har tre identifiserte aktsomhetsområder for snøskred. Området har liten sannsynlighet for marin leire og består hovedsakelig av morenemateriale, med et sammenhengende dekke som varierer i tykkelse, og som stedvis kan ha betydelig mektighet. Nordøst for planområdet er det imidlertid klassifisert som et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Erosjon

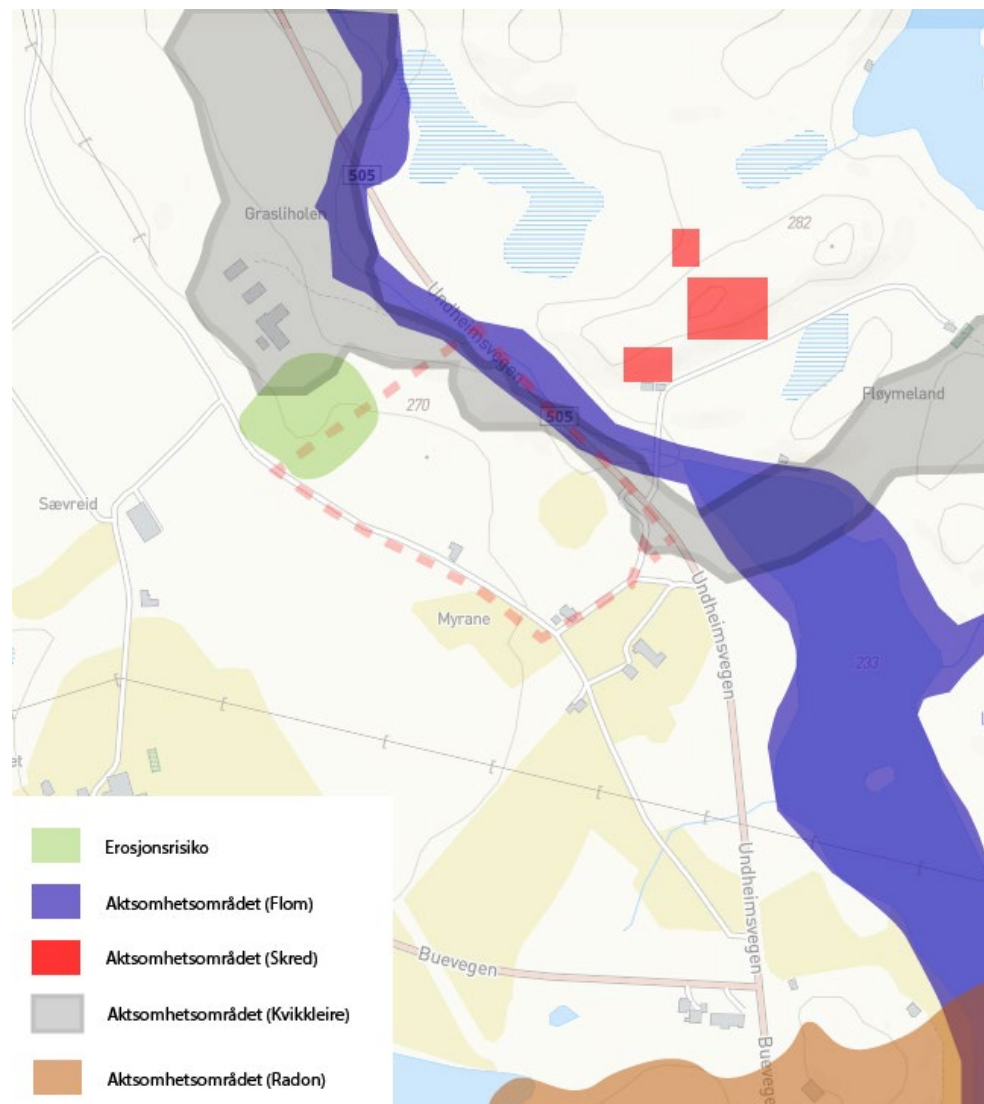
Området med seks til tjue prosent helling som helt eller delvis består av jordsmonn med grøftebehov. Dårlige dreneringsegenskaper kan føre til økt avrenning og fare for erosjon.

Radon

Sørøst for planområdet ligger et aktsomhetsområde for radon, med varierende aktsomhetsgrad fra lav til høy.

Hensynsone (H350)

En del planområdet (eiendom 46/2) ligger i en hensynssone for brann- og eksplosjonsfare (H350_3) grunnet nærhet til næringsvirksomhet (bygg 7, 8,



Figur 14 Aktsomhetskart

9, se figur 11). Hensynssonen er viktig på grunn av eksplosivhåndtering i TCP-anlegget, som krever strenge sikkerhetstiltak for å hindre ulykker som kan påvirke miljø og lokalsamfunn.

Vurdering

Aktsomhetskartene gir en indikasjon på hvor flomfaren, snøskred, kvikkleire og radon bør vurderes nærmere under videre planlegging. Aktsomhetsområdene ligger kun langs planområdets østside.

5 Anbefaling

Planområdet er regulert til LNFR-formål i kommuneplanen, og det er nødvendig å vurdere muligheten tap av landbruksjord i videre planprosess. Landbruksområdet innenfor og rundt planområdet er generelt ikke egnet til jordbruk på grunn av det dårlige jordsmonnet og de store områdene med torv, myr og bart fjell, som begrenser mulighetene for effektiv dyrking.

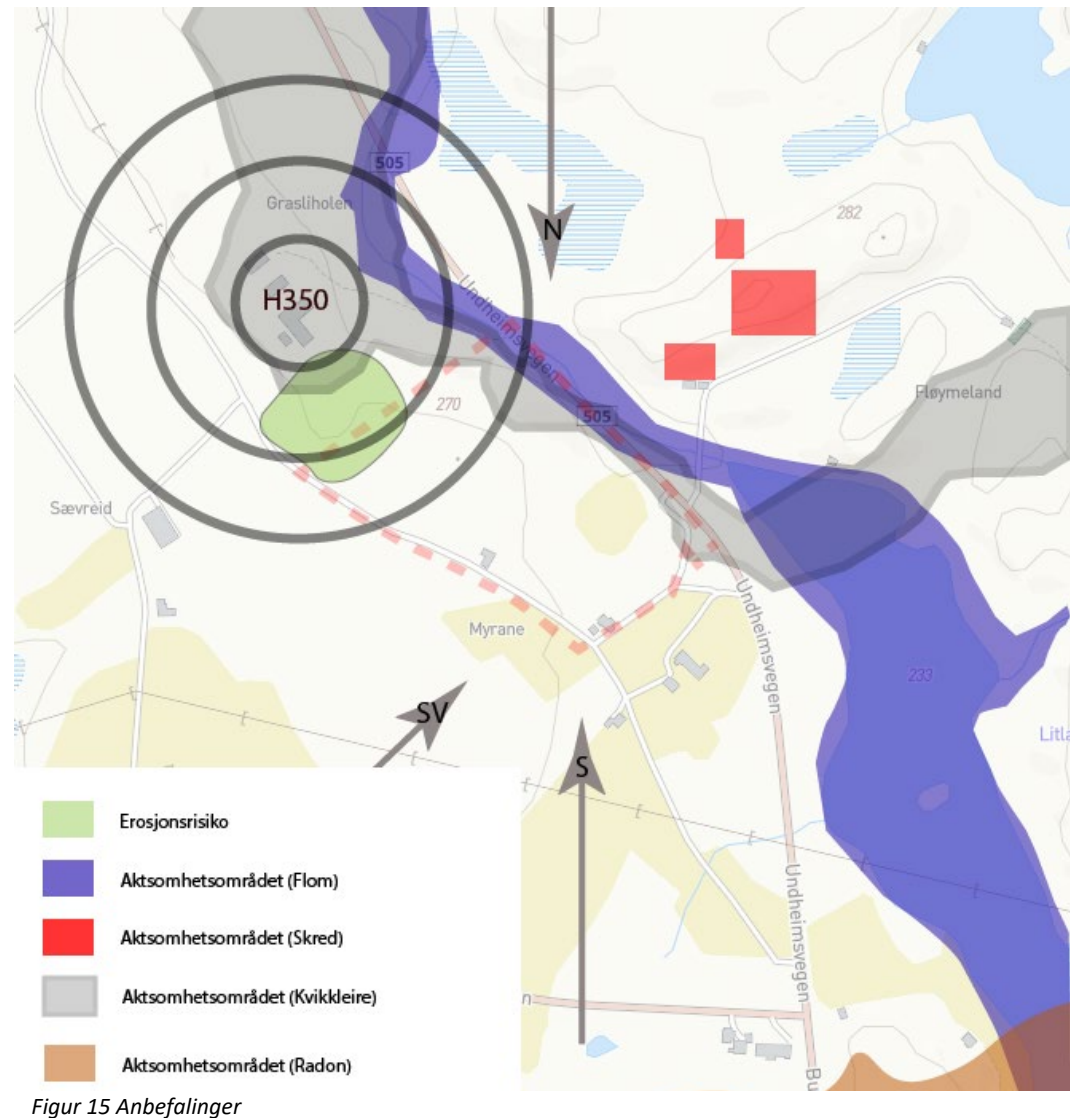
På grunn av det hellende terrenget kan et større anlegg bli mindre synlig fra nærliggende naturområder for friluft og landskap.

Den nærliggende industrivirksomheten innebærer risiko for brann og eksplosjon, noe som krever grundig vurdering av sikkerhetstiltak i planleggingen. Det skal ikke settes opp bebyggelse som ikke tilhører TCP-virksomheten innenfor hensynssonen.

Aktsomhetskartene viser at planområdet er noe berørt av flomfare og mulighet for kvikkleire på nordøstsiden, samt erosjonsrisiko vest i planområdet. Dette bør vurderes videre i planprosessen.

Det ligger stort utnyttet potensiale i å utnytte husdyrgjødsel til biogassproduksjon. Ved å utnytte husdyrgjødsel til biogass kan man både redusere klimagassutslipp og produsere fornybar energi, samtidig som man får en bærekraftig løsning for håndtering av avfall fra landbruket.

Det bør tas hensyn til hvordan biogassanlegget kan tilpasses for å unngå konflikt og tilpasse seg med områdets primære funksjoner i videre planprosess.



Figur 15 Anbefalinger

6 Referanser

Kommuneplan for Time kommune 2018-2030

Geoinnsyn – Time kommune

Temakart Rogaland

Vegvesen – vegkart/støykart

Norsk Klimasenter

NVE

NGU