

# Kort fortalt

## Saka sagt med éi setning:

Kommunedirektøren foreslår å vedta ny områdeplan for Kviamarka næringsområde etter justeringer basert på høringer.

## Bakgrunn for saka:

Dette er andregangsbehandling av områdeplan for Kviamarka næringsområde. Planen er justert etter ny høring i 2025 og skal erstatte tidligere reguleringsplaner.



Saksnummer	Utval	Møtedato
042/25	Utval for samfunn	08.05.2025
024/25	Kommunestyret	22.05.2025

Saksbehandlar: Einar Serigstad

Sak - journalpost: 21/376 - 129

---

## Områdeplan for Kviamarka næringsområde, planID 202104 - Andregangsbehandling

### Kommunedirektøren si innstilling:

1. Hå kommune vedtar områdeplan for Kviamarka næringsområde, planID 202104, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.
2. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves hele:
  - planID 1011F – Reguleringsplan for Kviamarka klimapark for næringsmiddelindustri
  - planID 1105B – Næringsvegen og drivhus ved Kviamarka
3. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves de deler av følgende planer som overlapper med ny plan:
  - planID 1054B – Veksthushage for del av gnr. 14 bnr. 5

08.05.2025 Utval for samfunn

**Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.**

### USAM- 042/25 Vedtak:

1. Hå kommune vedtar områdeplan for Kviamarka næringsområde, planID 202104, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.
2. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves hele:
  - planID 1011F – Reguleringsplan for Kviamarka klimapark for næringsmiddelindustri
  - planID 1105B – Næringsvegen og drivhus ved Kviamarka
3. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves de deler av følgende planer som overlapper med ny plan:
  - planID 1054B – Veksthushage for del av gnr. 14 bnr. 5

22.05.2025 Kommunestyret

**Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.**

### KS- 024/25 Vedtak:

1. Hå kommune vedtar områdeplan for Kviamarka næringsområde, planID 202104, i medhold av



- plan- og bygningslovens § 12-12.
2. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves hele:
    - planID 1011F – Reguleringsplan for Kviamarka klimapark for næringsmiddelindustri
    - planID 1105B – Næringsvegen og drivhus ved Kviamarka
  3. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves de deler av følgende planer som overlapper med ny plan:
    - planID 1054B – Veksthushage for del av gnr. 14 bnr. 5

## Saksframlegg:

### Sammendrag:

Planen legger til rette for videre utvikling av Kviamarka som næringsområde for næringsmiddelindustri. Etter justeringer basert på ny høring våren 2025, er den nå klar for vedtak.

Mer informasjon om planforslaget finner du i de vedlagte plandokumentene.

I planbeskrivelsen kan du lese om planen og hvilke virkninger den har for samfunnet og miljøverdier, samt hvilke grunnlagsdokumenter som er laget i planarbeidet.

### Planprosess og medvirkning:

Planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling i utvalg for samfunn 30. mai 2024 ([USAM-sak 43/24](#)). Høringsperioden var mellom 3. juni og 8. august 2024. Planforslaget fikk 15 innspill. Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune kom med innsigelser til planen. Merknader ble behandlet i USAM-sakene [89/24](#) og [7/25](#). Kommunedirektøren fikk mandat til å legge revidert planforslag ut på ny høring og offentlig ettersyn i USAM-sak 7/25. Ny høring (høring nr. 2) ble gjennomført våren 2025. Det kom inn 12 merknader. Kommunedirektøren har oppsummert og behandlet innkomne innspill i merknadsheftet.

### Merknader etter høring nr. 2:

Innspillene fra høring nr. 2 handlet blant annet om disse temaene:

- **Innsigelser:** Både Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune har trukket sine innsigelser.
- **Veg og trafikk:** Ønsker om bom for å hindre gjennomkjøring, tilrettelegging for nødveg og tilkomst til jordbruksareal.
- **Støy og lukt:** Bekymring for plassering av tekniske installasjoner og støysoner.
- **Fjernvarme og CO<sub>2</sub>:** Ønske om tilrettelegging for tilkobling til fjernvarme og klimavennlig infrastruktur.
- **Jernbane-konflikt:** Infrastruktursone H410 er i konflikt med drift og vedlikehold av jernbanen.
- **Parkering og kollektivtrafikk:** Kommentarer til antall parkeringsplasser og manglende regulering av kollektivholdeplasser.
- **Miljø og helse:** Forhold knyttet til luftkvalitet, nattestøy, støv, lysforurensning og boforhold for gjestearbeidere.
- **Formingsveileder og estetikk:** Faglige råd om forbedring og konkretisering av veilederen for



byggeskikk.

**Justeringer før høring nr. 2:** (vist med rød tekst i bestemmelsene)

- Innskjerpet formålsbestemmelse § 1 bokstav b punkt 1 til å gjelde for virksomheter knyttet til matforedling og næringsmiddelindustri.
- Oppdatert bestemmelse om byggegrensen. Det er lagt inn at tiltak utenfor byggegrense må ha tillatelse fra BaneNor når tiltaket er innenfor 30 meter fra spormidt.
- Formingsveileder som supplerer bestemmelse 2.4. Bestemmelse 2.4 er oppdatert slik at tiltak mot Hanabergsmarka må forholde seg til formingsveilederen. I tillegg er det lagt inn at veksthus er unntatt fra kravet om å legge til rette for biologisk mangfold eller solcelleanlegg på større takflater.
- Oppdatert bestemmelse for parkering i tråd med innsigelsen om skjerpet krav til parkering på egen tomt.
- Oppdatert bestemmelse 2.7 om overvann og at dette fortrinnsvis skal håndteres med naturbaserte løsninger.
- Oppdatert krav til massehåndteringsplan om å beskrive tiltak for å hindre spredning av planteskadegjørere.
- Oppdatert bestemmelse 3.1.1 bokstav b om å tillate datasenter i kjeller til veksthuset, i tråd med løsning av innsigelser fra Statsforvalteren og fylkeskommunen.
- Økt tillatt utnyttelsesgrad til 80 %-BYA i punkt 3.1.1.
- Justering i byggehøyder for delfelt KBA1 som følge av behov for flere parkeringsplasser i felles anlegg. Økt byggehøyde ved veksthuset som følge av datasenter kan integreres i veksthuset i punkt 3.1.1.
- Nytt krav om fagkyndig vurdering av brann- og eksplosjonsfare for nye tiltak i punkt 3.1.1.
- Justering av svingradius i vegkryssene med 2R-R-3R-kurve. Langs den antatt mest trafikkerte vegen i næringsområdet er radiusen på 20 meter. De andre kryssene har 18 meter radius. Hensikten er å få til kjøremåte A for modulvogntog i de fleste stedene i næringsområdet. Dette er gjort som overkjørbart areal. Generelt sett har også kryssene fått økt radius fra 12 meter til 14 meter.
- Ny bestemmelse i punkt 3.2.1 bokstav a om at veganlegg kan justeres innenfor samferdselsformålet for å bedre framkomsten til modulvogntog.
- Ny bestemmelse i punkt 3.2.1 bokstav i om at annen veggrunn – teknisk anlegg skal opparbeides som overkjørbart areal.
- Tilføyelse i punkt 4.2 om at flomutredning skal følge NVE sin gjeldende veileder.
- Nytt bestemmelsesområde #5 i bestemmelser og plankart om at kulturminne id 304009 kan fjernes.
- Ny infrastrukturene H410 over hovedvannledning sørøst i plankartet og mindre endring i bestemmelse 4.3 for å imøtekomme innspillet fra IVAR IKS.
- Mulighet for å etablere felles renseanlegg i næringsområdet.
- Oppdatert trafikknotat i tråd med USAM-sak 103/24.

**Justeringer etter høring nr. 2:** (vist med lilla tekst bestemmelsene)

Planforslaget er justert for å møte flere av innspillene, blant annet:

- Mulighet for å etablere steingard langs veg er tilføyd i bestemmelse 2.2.
- Omformulering og presisering av bestemmelse punkt 2.4 bokstav b som gjelder material- og fargevalg og hensyn til Hanabergsmarka.
- Tilføyning om å ta hensyn til boligbebyggelse i bestemmelse punkt 2.4 bokstav f om lysforurensning.



- Nye føringer/anbefalinger i bestemmelse 2.6 og 2.8 om laste- og losseplassering i feltene NÆ1-NÆ4 mot sør/øst av hensyn til støvfølsom bebyggelse utenfor planområdet.
- Ny føring i bestemmelse 2.8 Forurensning om plassering av ventilasjon, vifter og kjøleanlegg.
- Ny bestemmelse 2.11 Fjernvarme med krav om å tilrettelegge for tilkobling for landbruks-/boligeiendommer nord og vest for planområdet til Båden og Storbakken.
- Krav i bestemmelse 3.2.1 om etablering av vegbom ved VS1 nordvest i planområdet for å unngå gjennomgangstrafikk.
- Mulighet for etablering av landbruksavkjørsler etter behov på veier der det er aktuelt, er tilføyd i bestemmelsespunkt 3.2.1.
- Deler av infrastrukturene H410 over jernbaneformålet er tatt bort. Dette er for å ikke komme i konflikt med drift og vedlikehold av jernbanen. Dessuten ivaretar avtale mellom Bane NOR og IVAR IKS forholdet mellom vannledning og jernbane.
- Bestemmelse 4.4 er tatt ut av planen, da Rogaland fylkeskommune har innvilget dispensasjon for inngrep i automatisk fredet kulturminne id 304009.
- Formingsveilederen er oppdatert med flere konkretiseringer.

### Om planforslaget:

Planen legger til rette for følgende:

- Utvide næringsområdet med 40 dekar til virksomheter som driver med næringsmiddelproduksjon og matforedling.
- 20 dekar til utvidelse av eksisterende veksthusnæring.
- Mulighet for etablering av datasenter integrert i veksthuset. Formålet er at datasenteret skal kunne gi overskuddsvarme til gartneriet, næringsmiddelproduksjonen og eventuelt til et større fjernvarmenett til bebyggelse i tettsteder.
- Et område til felles parkering og overnatting for ansatte og besøkende. Felles parkeringsanlegg har plass til opptil ca. 1400 bilparkeringsplasser.
- Plass for infrastruktur som fjernvarmerør og CO<sub>2</sub>-rør mellom Kviamarka og Grødaland næringsområder, som kan bidra til grønnere og mer effektiv energibruk.
- Mulighet for at virksomhetene kan ha egne eller felles renseanlegg for avløpsvann og energianlegg.
- Kjørevegene er tilpasset for modulvogntog og trafikkseparering er videreført i planen med fortau og gang- og sykkelveger. Vegnettet er planlagt som sløyfer istedenfor snuhammerer. Planen har også mulighet for å flytte gårdsvegen som er mellom tunene på Båten (Bådavegen 15 og 15A) og Storbakken (Bådavegen 61 og 63) og at denne vegen blir en kombinert landbruksveg, adkomstveg og næringsveg. Vegen er planlagt med bom for å hindre uønsket gjennomkjøring.
- Utviding av overvannsbassenget for å redusere risiko for flom.
- Fleksibilitet i bruk av næringsområdene og krav om plan for hvordan området skal bygges ut og tilpasses omgivelsene.
- Etablere jordvoll og stille estetiske krav for å ta hensyn til Hanabergsmarka som friluftslivsområde og kulturlandskapet som finnes der.
- Erstatte reguleringsplan for Kviamarka klimapark for næringsmiddelindustri (planID 1011F) og reguleringsplanen Næringsvegen og drivhus ved Kviamarka (planID 1105B)

### Virkninger av planen inkludert konsekvensutredninger:

Planforslaget er konsekvensutredet etter § 6 KU-forskriften. To alternativer har blitt vurdert i vurdert



i konsekvensutredningen og planforslaget er basert på alternativ 1.

Oppsummert er konsekvensene for KU-temaene som følger for planforslaget (alternativ 1):

- Middels negativ: naturmangfold, kulturmiljø, jordressurser
- Noe negativ: friluftsliv, landskap, støyforurensning
- Ubetydelig: vann-, luft- og grunnforurensning

Samlet konsekvens for planforslaget er vurdert til å være noe-middels negativ. Dette er hovedsakelig på grunn av virkningene disse vil ha på friluftslivopplevelsene ved Hanabergsmarka og nedbygging av betydelige landbruksområder.

Planen strider mot [nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#) når det gjelder jordvern, da den fører til mer nedbygging av dyrka mark. Likevel ble store utbyggingsområder tatt ut av kommuneplanen for å kompensere for nytt areal i Kviamarka, jf. vedtatt Hå kommuneplan 2024-2036. Dessuten legger planen opp til fortetting og kompakt utvikling ved å innføre:

- krav om høyere minste utnyttingsgrad på byggetomtene
- mulighet for større byggehøyder
- krav til felles parkering
- begrenset overflateparkering på egen tomt

Ny byggehøyde og utvidelsen mot vest vil gi mer negative landskapsvirkninger mot friluftslivområdet Hanabergsmarka enn forrige plansituasjon. Vegstrukturen bruker vinkelrette kryss og har plass til myke trafikanter for et trygt trafikkbilde. Planen bidrar til videreutvikling av virksomhetene på Kviamarka og gir plass til nye aktører – både store og små.

#### ROS-analyse:

Det er identifisert 11 uønskede hendelser:

- **Høy risiko:** Kvikkleire, dyresykdommer, trafikkulykker, brann/eksplosjon.
- **Middels risiko:** Overvann, bortfall av energiforsyning (strøm), bortfall av telekommunikasjon, støyforurensning, terror/sabotasje.
- **Lav risiko:** lekkasje av farlig stoff, grunnforurensning.

Samlet sett viser analysen at området har middels til lav risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø.

Planen inkluderer flere tiltak for å redusere risiko:

- **Kvikkleire:** Det kreves geoteknisk vurdering og dokumentasjon av stabilitet før bygging.
- **Dyresykdommer:** Tiltak for biosikkerhet og beredskapsplaner skal redusere smitterisiko.
- **Brann og eksplosjon:** Det er krav om brannteknisk dokumentasjon og etablering av sløkkevann.
- **Energiforsyning:** Det skal være alternativ strømforsyning og teknisk dokumentasjon i byggesak.
- **Sabotasje og sikkerhet:** Inngjerding, plassering og risikoanalyse skal vurderes for utsatte



anlegg.

Tiltak er lagt inn i plankart, bestemmelser og videre oppfølging i byggesak.

#### **Naturmangfoldloven:**

Planen er vurdert etter §§ 8–12, jf. § 7. Kommunedirektøren mener hensynet til naturmangfold er tilstrekkelig ivaretatt. Kommunedirektøren sin fulle vurdering kan leses i planbeskrivelsen.

#### **Vannforskriften:**

Grødalandsbekken er nær planområdet, men planen legger ikke opp til tiltak i bekken, jf. vannforskriften § 12. Kommunedirektøren sin fulle vurdering av planens forhold til vannforskriften finnes i planbeskrivelsen.

#### **Samlet vurdering:**

Oppsummerte vurderinger for planforslaget er at:

- det har positive samfunnsvirkninger for Kviamarka næringsområde som får utvidelsesmuligheter til nye og eksisterende næringsinteresser.
- Kviamarka som næringsområde vil kunne utnytte arealene mer effektivt som er positivt for jordvern.
- Utvidelsene, økt fortetting og økte høyder kan gi noe negativ konsekvens for landskapet sammenlignet med hva som tidligere har vært tillatt i reguleringsplan og eksisterende bygg som påvirker landskapsrommet. Formingsveilederen bidrar likevel til å redusere konsekvensene.
- konsekvensen for friluftsliv og kulturminner er noe og middels negativ som følge av økte visuelle forstyrrelser og støyforurensning.
- den samlede konsekvensen er noe-middels negativ for miljøverdiene.

Kommunedirektøren sin samlede vurdering av planforslaget er at det kan ha positiv virkning for Kviamarka som næringsområde. Planen fremmer videreutvikling for eksisterende virksomheter samtidig som den gir plass til store og små aktører. Muligheten for et begrenset datasenter kan bidra til overskuddsvarme og lavere energiforbruk. Selv om planen kan ha negative konsekvenser for naturmangfoldet, vil viktige verdier ikke bli berørt i Hanabergsmarka. Planen holder seg utenfor vernet kulturmiljøsoner fra kommuneplanen som skal ivareta kulturhistorien og -landskapet i Hanabergsmarka. Likevel vil det bli noe mer negative virkninger på Hanabergsmarka, men disse er ikke vesentlig større enn hva som allerede var tillatt i forrige plan. Dessuten bidrar revidert formingsveileder til å dempe denne negative virkningen gjennom mer presise føringer for arkitekturen og vegetasjonen. Kommunedirektøren mener også at selv om nedbygging av landbruksjord er negativt, har kommunen gjort store avbøtende tiltak ved å tilbakeføre store arealer i kommuneplankartet til LNFR-formål.

Planforslaget legger også opp til flere synergieffekter med Grødaland næringsområde med



fjernvarme og utvidelsesmuligheter for renseanlegget for (industri)avløpsvann.

På bakgrunn av redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at det reviderte planforslaget til områdeplan for Kviamarka næringsområde (planID 202104) blir vedtatt.

**Vedlegg:**

202104 Planbeskrivelse 2025-04-09\_01  
202104 Plankart - 2025-04-08\_02-A0-L  
202104 Bestemmelser 2025-04-07\_02  
202104 Formingsveileder 2025-04-08\_02  
202104 ROS-analyse 2025-01-28\_01  
202104 Konsekvensutredning 2024-04-26\_01  
202104 KU forurensning - rev april 2024  
202104 Notat - Vurdering etter NMFL – Kviamarka  
202104 Trafikknotat revidert 28.11.24  
202104 Støyrapport - Områdeplan for Grødalaland og Kviamarka næringsområder - revidert  
202104 Flomrapport for Grødalaland og Kviamarka næringsområder - rev april 2024  
202104 Overvannsrapport Grødalaland og Kviamarka - rev april 2024  
202104 Planprogram OPL Kviamarka (fastsatt) 2021-09-02\_01  
202104 Merknadshefte 2025-04-07\_01  
202104 Merknader i fulltekst (Høring nr. 2)  
202104 Merknader i fulltekst (Høring nr. 1)  
202104 Merknader i fulltekst - Oppstartsvarsel