

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Behandling av resterende merknader etter områdeplan for Kviamarka næringsområde var på offentlig høring i perioden 3. juni til 8. august 2024.

Bakgrunn for saka:

Etter områdeplan for Kviamarka næringsområde (planID 202104) var ute på offentlig høring sommeren 2024, har innsigelser til planen blitt behandlet i [USAM-sak 89/24](#). Kommunedirektøren legger nå fram sak der resterende merknader til planforslaget blir behandlet.

Saksnummer	Utval	Møtedato
007/25	Utval for samfunn	23.01.2025

Saksbehandlar: Einar Serigstad

Sak - journalpost: 21/376 - 110

Områdeplan for Kviamarka næringsområde, planID 202104 - Behandling av resterende merknader

Kommunedirektøren si innstilling:

1. Hå kommune reviderer planforslaget i tråd med merknadsbehandlingen.

23.01.2025 Utval for samfunn

Magnus Ånestad (Krf) fremja tilleggsforslag til kommunedirektøren si innstilling:

"Kommunedirektøren får mandat til å legge revidert planforslag ut på høring når resterende innspill er ferdig behandlet"

Kommunedirektøren sin innstilling med tilleggsforslag blei samrøystes vedteke.

USAM- 007/25 Vedtak:

1. Hå kommune reviderer planforslaget i tråd med merknadsbehandlingen.

Kommunedirektøren får mandat til å legge revidert planforslag ut på høring når resterende innspill er ferdig behandlet.

Saksframlegg:

Innkomne merknader til høringsforslaget fra 2024

Planforslag for områdeplan for Kviamarka næringsområde ble lagt fram til førstegangsbehandling og lagt ut til høring i [USAM-sak 43/24](#). Det har kommet inn 15 innspill til høringsforslaget og totalt 6 innsigelser. Kommunedirektøren har oppsummert innkomne innspill i merknadsheftet (vedlegg 1). Innspillene handler om: hensynssone til rør/infrastruktur, veganlegg og trafikk sikkerhet, byggegrense mot jernbane, drikkevannforsyning, plantehelse, datasenter, parkering, formålsbestemmelser, samfunnssikkerhet/ROS-analyse, avløpsvann, overvann, boforhold for gjestearbeidere, utnyttelsesgrad, dyrehelse, fjernvarme, flom, energi, støy, innløsning, hotell, formingsveileder, kulturminner.

Status på innsigelsene til høringsforslaget fra 2024

Innsigelsene til datasenter, parkeringsbestemmelsene og formålsbestemmelsen fra Statsforvalteren i Rogaland er løste og de har blitt trukket. Innsigelsen om samfunnssikkerhet (ROS-analysen) er ikke løst, men kommunedirektøren er i dialog med Statsforvalteren for å revidere ROS-analysen.

Rogaland fylkeskommune sin innsigelse til datasenter er formelt sett ikke trukket. Vi har fått signaler fra administrasjonen om at den vil bli trukket når revidert planforslag blir sendt på høring. Dette forutsetter løsningen med datasenter under utvidet veksthus.

Endringer i planforslaget

Basert på innspillene og innsigelsene har kommunedirektøren gjort følgende endringer i foreløpig revisjon av planforslaget:

1. Innskjerpet formålsbestemmelse § 1 bokstav b punkt 1 til å gjelde for virksomheter knyttet til matforedling og næringsmiddelindustri.
2. 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.
3. Formingsveileder skal utarbeides før revidert planforslag legges fram til politisk behandling og ny offentlig høring. Bestemmelse 2.4 er oppdatert slik at tiltak mot Hanabergsmarka må forholde seg til formingsveilederen.
4. Oppdatert bestemmelse for parkering i tråd med innsigelsen om skjerpet krav til parkering på egen tomt.
5. Oppdatert bestemmelse 2.7 om overvann og at dette fortrinnsvis skal håndteres med naturbaserte løsninger.
6. Oppdatert krav til massehåndteringsplan om å beskrive tiltak for å hindre spredning av planteskadegjørere.
7. 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.
8. Økt tillatt utnyttelsesgrad til 80 %-BYA i punkt 3.1.1.
9. Justering i byggehøyder for delfelt KBA1 som følge av behov for flere parkeringsplasser i felles anlegg. Økt byggehøyde ved veksthuset som følge av datasenter kal integreres i veksthuset i punkt 3.1.1.
10. Nytt krav om fagkyndig vurdering av brann- og eksplosjonsfare for nye tiltak i punkt 3.1.1.
11. 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.
12. Ny bestemmelse i punkt 3.2.1 bokstav a om at veganlegg kan justeres innenfor samferdselsformålet for å bedre framkomsten til modulvogntog.
13. Ny bestemmelse i punkt 3.2.1 bokstav i om at annen veggrunn – teknisk anlegg skal opparbeides som overkjørbart areal.
14. Tilføyelse i punkt 4.2 om at flomutredning skal følge NVE sin gjeldende veileder.
15. Nytt bestemmelsesområde #5 i bestemmelser og plankart om at kulturminne id 304009 kan fjernes.

16. Ny infrastrukturene H410 over hovedvannledning sørøst i plankartet og mindre endring i bestemmelse 4.3 for å imøtekomme innspillet fra IVAR IKS.

Foreløpige revisjoner av plankart og bestemmelser er viste i vedlegg 3 og 4. En foreløpig utgave av formingsveilederen er vist i vedlegg 5.

Endringer som kan komme

Endringer som kan skje før revidert planforslag blir lagt fram til ny politisk behandling:

- Revideringen av ROS-analysen kan føre til at det blir satt av hensynssoner i plankartet eller andre bestemmelser relatert til samfunnssikkerhet.
- Det kan bli satt av areal til felles renseanlegg for avløpsvann fra virksomhetene.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren anbefaler at revidert planforslag, som er basert på innspillene, blir lagt til grunn i arbeidet videre. Kommunedirektøren fortsetter arbeidet med å revidere ROS-analysen og vurdere felles renseanlegg for avløpsvann i Kviamarka næringsområde.

Vedlegg:

- 01 202104 Merknadshefte 2024-12-17_01 (sak)
- 02 Høringsmerknader i fulltekst - Sommer 2024
- 03 202104 Plankart foreløpig A0-L
- 04 202104 Bestemmelser (foreløpig)
- 05 202104 Formingsveileder (foreløpig)