

Planinitiativ for: TCO, Buevegen 781

PlanID: 202507

Hå kommune

Datert: 11.04.2025, rev. 25.04.2025, rev 15.05.2025





Planinitiativ

Planinitiativ for Gnr. 51 bnr. 41, Buevegen 781.
Utarbeidet av Prosjektil Areal AS
Datert 11.04.2025, rev. 25.04.2025, rev. 15.05.2025

Ansvarlig

Fagkyndig	Firma	Prosjektil Areal AS
	Kontaktperson	Paul Korsberg
	E-post	Paul.korsberg@prosjektil.no
	Telefon	48098029
Forslagstiller	Firma	TCO Norway AS
	Kontaktperson	Geir Melhus
	E-post	geir.melhus@tcogroup.com
	Telefon	91570228
Hjemmelshavere	Navn	Svein Ueland
	E-post / Telefon	92657006



1 Formålet med planforslaget

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at TCO kan beholde sin eksisterende virksomhet innenfor det foreslåtte planområdet. Dagens virksomhet har hatt dispensasjon de siste 14 årene, og det er nå et ønske om å gjennomføre en reguleringsplan for å få dette formalisert i plan. I planarbeidet ønskes det å legge til rette for at det kan gjøres noen mindre endringer med dagens situasjon. Dette for å få til bedre arbeidsforhold for de ansatte slik at krav i Arbeidsmiljøloven oppfylles. Utendørs lagring i containere erstattes med lagring inne i et mindre bygg, noe som vil føre til at området vil ta seg bedre ut rent visuelt sett i forhold til omgivelsene. Området er i dag avsatt til LNFR formål i kommuneplanen.

TCO leverer kritisk utstyr til olje- og gassindustrien. Dersom driften og produksjonen må opphøre vil dette kunne medføre store samfunnsmessige konsekvenser. Denne typen industri kan ikke ligge i et ordinært næringsområde, da det er behov for stor avstand til annen bebyggelse, viktig infrastruktur etc. Anlegget ligger trygt der det er i dag, området er allerede opparbeidet, endringen medfører ikke noen utvidelse av arealbruk, eller økt drift. Nødvendige tillatelser foreligger fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet, DSB, og fra brannvesenet.

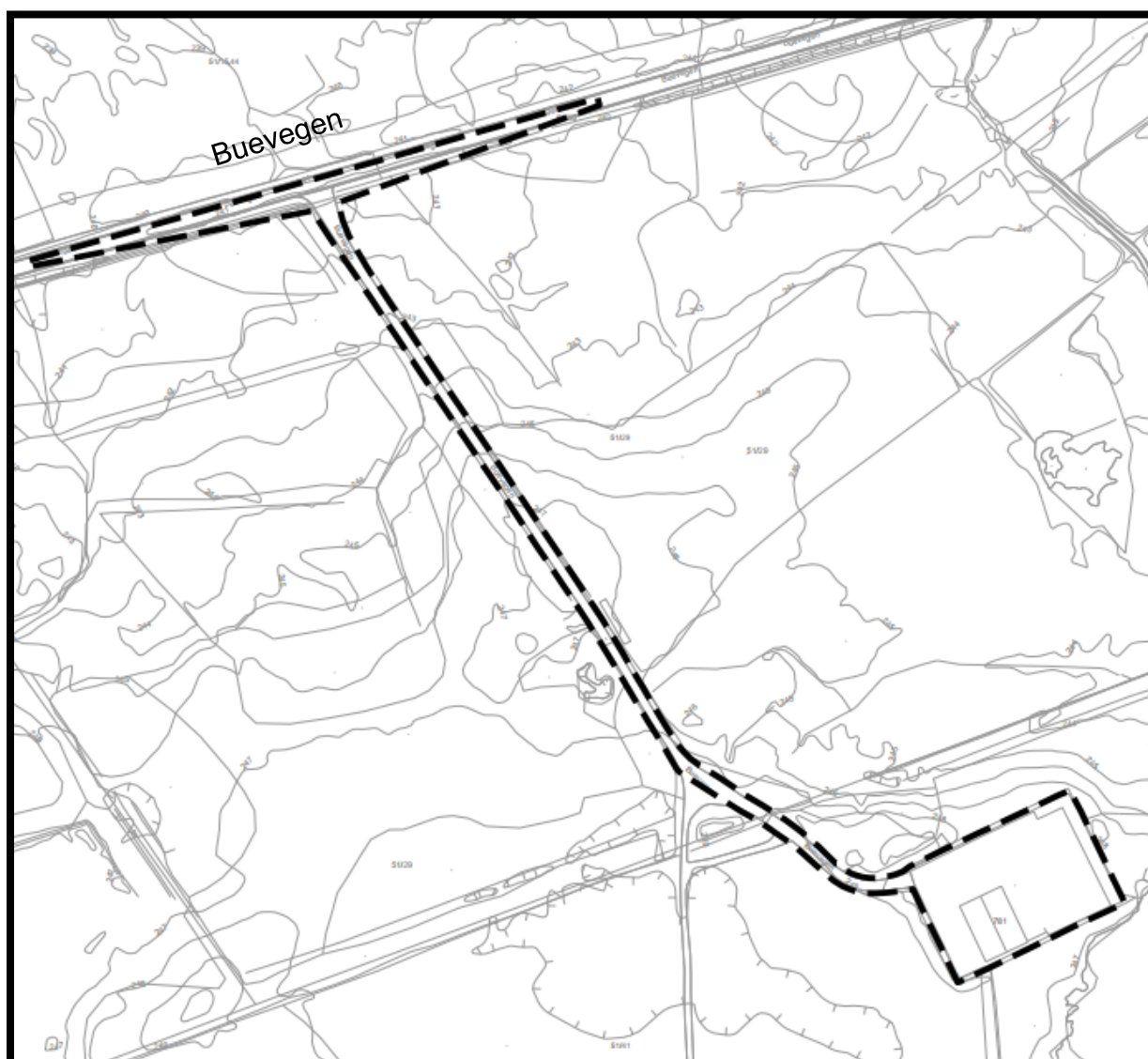
Denne type virksomhet må, som nevnt, ligge lokalisert slik som dagens tomt. Det finnes tilsvarende virksomhet nært området, både i Time og Bjerkreim, som oppfyller avstandskrav, og som er regulert. En relokasjon av virksomheten må være på tilsvarende arealer i denne eller andre kommuner. Gjennom planarbeidet vil vi søke å sikre at det kun er denne typen virksomhet som kan lokaliseres innenfor planområdet, og at det tilbakeføres til LNF ved en avvikling. En omregulering i LNF skal gjøres unntaksvis og vi vet hvilke strenge føringer som ligger til grunn. I dette tilfelle ser vi det derimot som samfunnsnyttig at en slik plan gjennomføres.

2 Planområdet og omgivelser

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger i Hå kommune. Det grenser inn mot Steinsvatnet mot sørøst. Det er en myr et lite stykke mot nord, et innmarksbeite og fulldyrka jord mot sør og øst. Adkomsten inn til området er fra krysset med Bueveien, FV504, og deretter inn en privat vei, PV1550 som har en lengde på ca. 400 m. Planområdet ligger innenfor et registrert kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) – Høg-Jæren. Planområdet ligger i utkanten av det registrerte landskapet, som strekker seg over et område på 28,1 km².

Det foreslås en planavgrensning som omfatter arealene som TCO bruker i dag samt å ta med adkomstveien inn til området fra krysset ved Bueveien. Hele planområdet er på ca. 6,0 daa dekar inkludert adkomstveien, mens arealet for selve virksomheten til TCO er på ca. 3,8 daa.



Figur 1: Forslag til plangrense.

Beskrivelse av planområdet

Det aktuelle planområdet hvor den eksisterende virksomheten befinner seg er relativt flatt. De nærmeste og tilgrensende områdene er relativt slakt skrånende. De består av landbruk, natur- og friluftsområder med noe dyrket mark, myrområde, vann og litt skog. Se figurene 2 og 3 under.

Arealet som planlegges regulert består av en eksisterende planert flate og hvor det i dag er oppført en mindre bygning på 450 m² BYA samt totalt ca. 10-12 containere som brukes til lagring av materiell, utstyr og ferdige produkter. Området er inngjerdet. Se figur 3 under. Området ligger i enden av en privat blindvei, med adkomst fra Buevegen, FV 504, som går nord for planområdet. Se figur 4 under.



Figur 2: Oversiktskart som viser TCO sitt område midt i kartet, Buevegen oppe i venstre hjørne og Steinsvatnet nede i høyre hjørne. Henter fra Norge i bilder. Det er et lite skogsområde like nordvest for TCO og et større myrområde mot nord. Ellers så er det en del dyrket mark med grasproduksjon.



Figur 3: Flyfoto av det aktuelle planområdet. Hentet fra Norge i bilder.



Figur 4: Det aktuelle krysset med privat vei, PV1550 oppe ved Buevegen, FV504. Hentet fra Norge i bilder.



3 Plansituasjon og føringer

3.1 Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke 2050

I regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er det i retningslinjene fokus på at det tas hensyn til landskapet og at det gjennomføres landskapsvurderinger og kartlegging av biologisk mangfold. Hensynet til friluftsliv skal også prioriteres høyt. Vannmiljø skal også være et vurderingsmoment i planarbeid for all utbygging som kan påvirke vann.

3.2 Forholdet til kommuneplan for Hå kommune 2024-2036

Området er avsatt som LNFR område i gjeldende kommuneplan, og det er i tillegg markert som et KULA område (kulturlandskap). Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til kulturlandskapet. Dette inkluderer kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjengelighet og at den visuelle opplevelsen av landskapet blir opprettholdt som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

3.3 Forholdet til gjeldende reguleringsplan

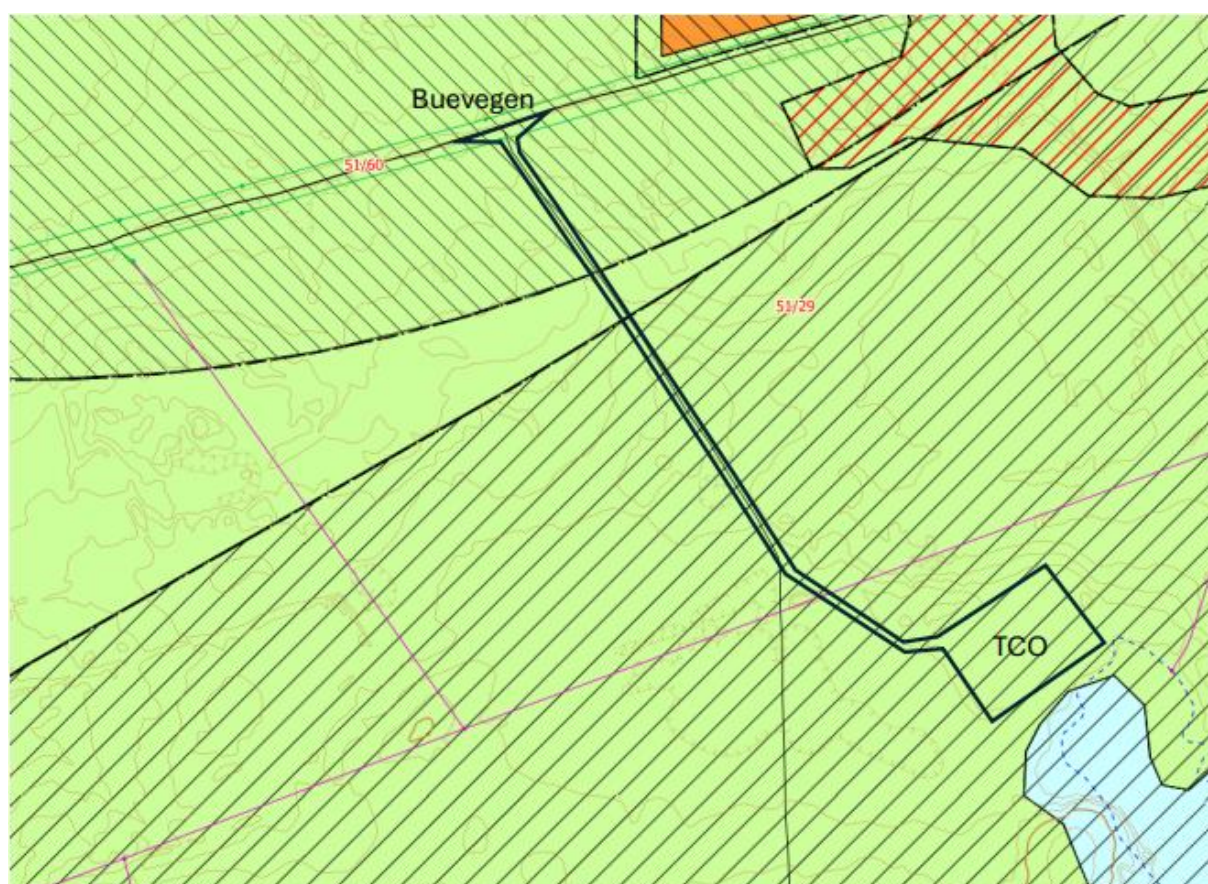
Området er ikke regulert i dag.

3.4 Tilgrensende planer

Det er ingen til tilgrensende planer til området.

3.5 Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det pågår ikke noe planarbeid i nærområdet.

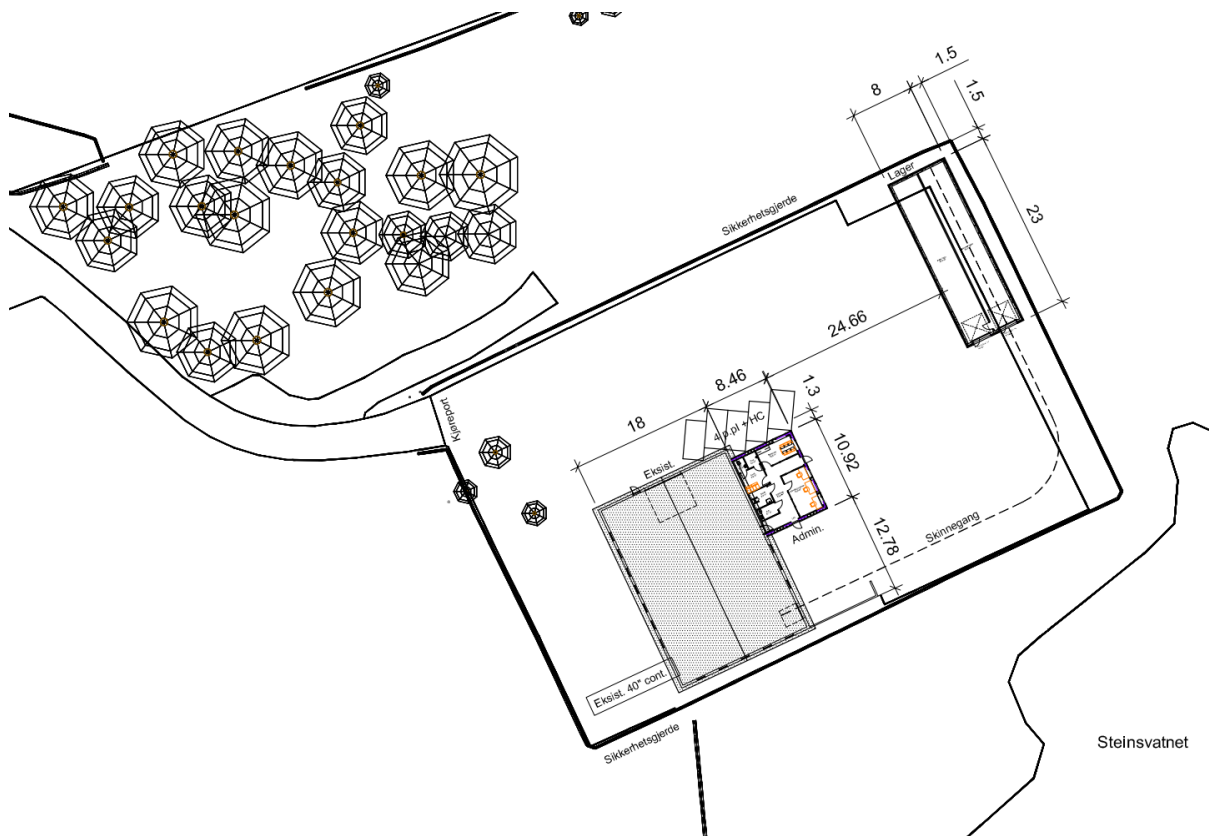


Figur 5: Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Det aktuelle planområdet er markert med svart strek.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen

Formålet med planforslaget er å legge til rette for eksisterende virksomhet og åpne opp for en mindre utvikling av denne.

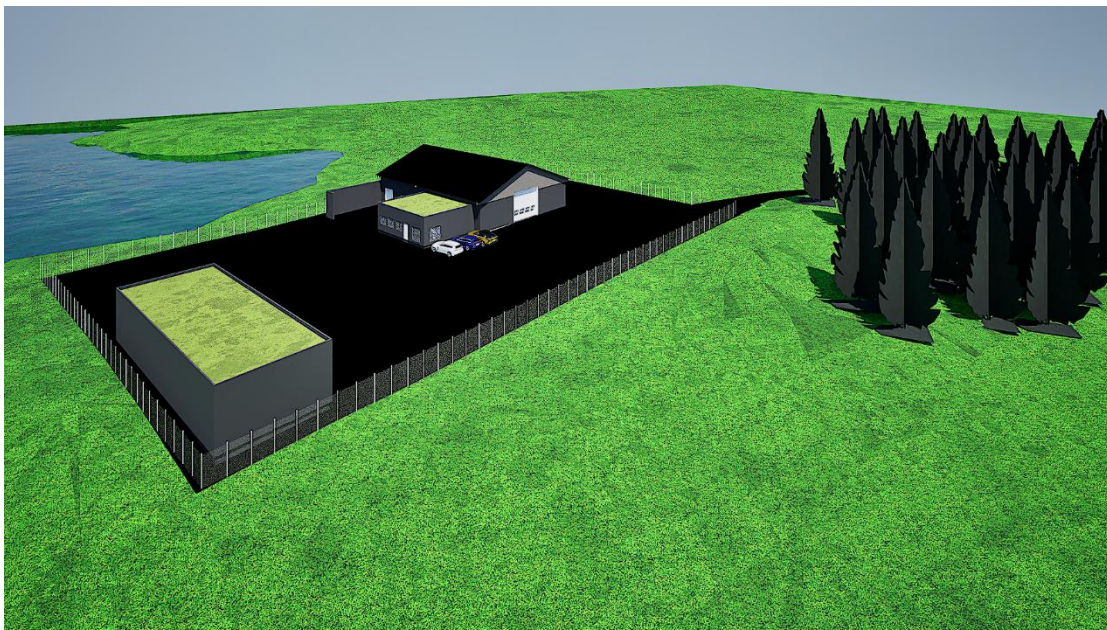
I en foreløpig skisse er det foreslått en utvikling med nødvendig bebyggelse for å ivareta krav fra Arbeidstilsynet og å få et mere funksjonelt og estetisk utformet lagerareal som erstatning for de eksisterende containerne.



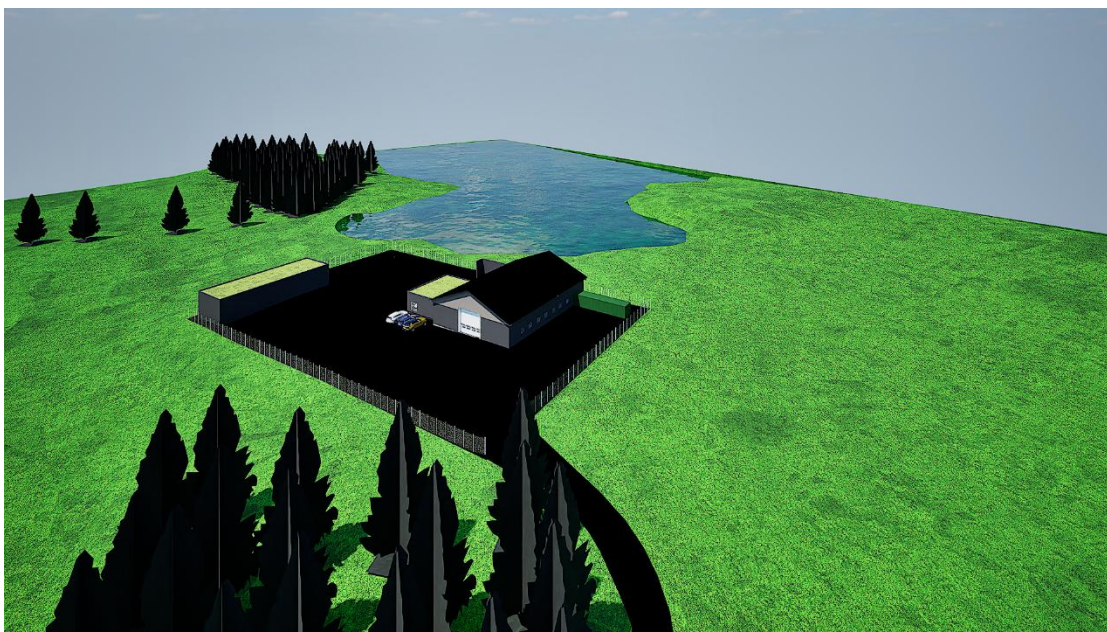
Figur 6: Situasjonskart som viser mulig nytt administrasjonsbygg med garerobefasiliteter og nytt lagerbygg.

Gesims- og mønehøyde og arealet på eksisterende bygg er på hhv. 4,8 og 8,3 m og 450 m² BYA.

Det planlagte nye tilbygget til eksisterende bygg med garderobe, spiserom, toalett og arbeidsstasjon er på 92 m² BYA og det har en høyde på ca. 4,0 m. Lagerbygningen har en størrelse på 184 m² BYA og det planlegges med en høyde på 4,6 m. Begge bygningene planlegges med flate grønne tak.



Figur 7: Illustrasjon av eksisterende og planlagt ny bebyggelse sett fra sørøst.



Figur 8: Illustrasjon av eksisterende og planlagt ny bebyggelse sett fra nord.

5 Virkninger på omgivelsene

Planforslaget legger til rette for at TCO kan fortsette sin virksomhet og gjøre noen mindre forbedringer innenfor det eksisterende område som de benytter i dag.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsvurdering i tråd med DSB sin mal i forbindelse med planarbeidet.



7 Konsekvensutredning

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

Kommunen har i sin tilbakemelding på planforslaget vurdert at området ligger i et verdifullt KULA-landskap, jf. § 10 tredje ledd bokstav b) noe som tilsier at tiltaket må konsekvensutredes samtidig med planarbeidet. I § 10 andre ledd bokstav d) (med veileder) kan tiltak med risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer få vesentlige virkninger som medfører KU-krav.

Kommunen har også i sin vurdering kommet til at konsekvensutredningen må omhandle temaene naturmangfold, landskap, friluftsliv og jordvern.

I § 10 andre ledd bokstav d. står det: *«risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.*

I dette tilfellet vurderes det ikke å være en stor risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. Hele hensikten med plasseringen er at virksomheten ligger langt fra annen bebyggelse og fra området hvor det er mange mennesker som oppholder seg. Virksomheten er plassert der den er i dag bla. på grunn av krav til en sikkerhetsavstand på 400 m. Det foreligger nødvendige godkjenninger fra DSB og brannvesenet slik at ulykkesrisiko og sikkerhet er blitt vurdert og ivaretatt. Risiko vil uansett utredes og dokumenteres både i konsekvensutredningen og i ROS-analysen.

I § 10 tredje ledd bokstav b. står det: *«truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv»*

I dette tilfellet befinner planområdet seg i ytterkanten av et område som i kommuneplanen er markert med hensynssone for verdifullt kulturlandskap. Hensynet kan vurderes med å foreta en landskapsanalyse og undersøkelse av om det er kulturminner eller truede arter i nærområder, og oppsummeres i planbeskrivelsen. Planforslaget legger til rette for videreføring av eksisterende bruk i planområdet, har svært begrenset utstrekning innenfor en hensynssone som er 28,1km², og det vurderes ikke å kunne få vesentlige virkninger eller komme i særskilt konflikt med verdifulle landskap.

Prosjekttil Areal AS er enig med kommunen i at det foretas en konsekvensutredning av temaene ulykkesrisiko, naturmangfold, kulturlandskap, friluftsliv og jordvern.

8 Planprogram

Det er i samråd med kommunen vurdert at det ikke skal utarbeides et planprogram.

9 Planprosess og samarbeid/medvirkning

Planforslaget vil bli varslet og hørt iht. prosedyrer etter plan- og bygningsloven.