

Saksnummer	Utval	Møtedato
089/24	Utval for samfunn	31.10.2024

Saksbehandlar: Einar Serigstad
Sak - journalpost: 21/376 - 24/35750

Områdeplan for Kviamarka næringsområde, planID 202104 - Drøfting av innsigelser

Kommunedirektøren si innstilling:

1. Utvalg for samfunn (USAM) ber kommunedirektøren om å gå i dialog for å løse følgende innsigelser til reguleringsplanen i samsvar med gjennomgangen i saksframlegget: 1, 3, 6
2. Følgende innsigelser vil bli etterkommet i samsvar med gjennomgangen i saksframlegget: 2, 4, 5

31.10.2024 Utval for samfunn

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

USAM- 089/24 Vedtak:

1. Utvalg for samfunn (USAM) ber kommunedirektøren om å gå i dialog for å løse følgende innsigelser til reguleringsplanen i samsvar med gjennomgangen i saksframlegget: 1, 3, 6
2. Følgende innsigelser vil bli etterkommet i samsvar med gjennomgangen i saksframlegget: 2, 4, 5

Kort fortalt:

- Områdeplan for Kviamarka næringsområde (planID 202104) ble førstegangsbehandlet den 30. mai 2024 i [USAM-sak 43/24](#).
- Høringsforslaget har fått 15 innspill og 6 innsigelser.
- Innsigelse mot datasenter i NÆ1 og -2 på grunn av jordvernmål. Innsigelsen foreslås løst ved å legge datasenteret under Miljøgartneriets utvidelse.
- Innsigelse mot parkeringsbestemmelser i § 2.6 a, da den åpner for mye parkering på egen tomt. Innsigelsen foreslås etterkommet ved å redusere tillatt parkering på egen tomt og øke høyden på parkeringshuset i KBA1.
- Innsigelse mot vegetablering i strid med langsiktig grense mot landbruk. Innsigelsen foreslås løst ved å vise og dokumentere at planforslaget følger grensen.

- **Innsigelse mot formålsbestemmelse i § 1, b) 1., da den åpner for aktiviteter som svekker områdets intensjon som regionalt næringsmiddelområde. Innsigelsen foreslås etterkommet ved å endre bestemmelsen fra «allsidige virksomheter» til «matforedling og næringsmiddelindustri».**
- **Innsigelse mot ROS-analysen, da den har svakheter. Innsigelsen foreslås etterkommet ved å revidere ROS-analysen i tråd med tilbakemeldingene.**

Bakgrunn for saka:

Områdeplan for Kviamarka næringsområde, planID 202104, ble førstegangsbehandlet den 30. mai 2024 i [USAM-sak 43/24](#). Planen var ute på høring og offentlig ettersyn fra 3. juni 2024 til 8. august 2024.

Det har kommet inn 15 innspill til høringsforslaget og totalt 6 innsigelser. Kommunedirektøren har oppsummert innkomne innspill i merknadsheftet (vedlegg 1). Kommunedirektøren har hatt dialog med Statsforvalteren om innsigelsene og om alternativt forslag til datasenterplassering i uformelt drøftingsmøte den 20. august (vedlegg 2) og i møte om datasenter den 19. september (vedlegg 3).

Kommunedirektøren skisserer her et forslag til hvordan innsigelsene kan håndteres, og legger saken fram for drøfting. De andre innspillene vil bli behandlet senere.

Vurdering:

Gjennomgang av innsigelsene:

1. Datasenter:

Statsforvalteren har innsigelse mot etablering av datasenter på 13 dekar i NÆ1 og NÆ2. Begrunnelsen er at området er ment for næringsmiddelindustri, og et datasenter vil stride mot jordvernmålene og meklingsresultatet fra kommuneplanens arealdel for Hå.

Kommunedirektøren foreslår å løse innsigelsen ved å foreslå at datasenter etableres som en under-/kjelleretasje til utvidelsen av Miljøgartneriet.

Dette forslaget er basert på et lignende datasenter som har blitt godkjent ved siden av gartneriet på Wiig gartneri på gnr/bnr 39/59 i Klepp kommune i [Klepp kommunestyremøte den 13. november 2023](#) i sak 19/23.

Statsforvalteren åpner for å vurdere et lignende prinsipp i Kviamarka, men de har bedt om en vurdering av behovet for datasenteret til å lage denne overskuddsvarmen da Grødaland og Kviamarka allerede har mye tilgjengelig overskuddsvarme. De har også bedt om en oversikt over elektrisk energikapasitet i Kviamarka (jf. vedlegg 3 – møte om datasenter).

Norsk energi har på vegne av Hå kommune utarbeidet en spillvarmekartlegging for Kviamarka og Grødaland (jf. vedlegg 4). Kartleggingen viser at Biosirk og Solør Bioenergi har store mengder spillvarme tilgjengelig på temperaturnivået 90-100 celsius grader og at

Miljøgartneriet har behov for spillvarme, men på et lavere temperaturnivå ved 50-60 celsius grader (jf. figur 7 på side 9 i spillvarmekartleggingsrapporten (vedlegg 4). Dessuten var fjernvarmenettet mellom Grødalaland og Kviamarka planlagt på temperaturnivå rundt 100 celsius grader. Ifølge Green Horizon vil datasenteret generere overskuddsvarme på over 50 celsius grader (jf. vedlegg 3) og 30 GWh (jf. vedlegg 5). BioJæren sitt planlagte biogassanlegg kan også ha behov for overskuddsvarme fra datasenteret, da husdyrgjødselen skal hygieniseres på 70 celsius grader og råtnetankene skal holde i underkant av 40 celsius grader, jf. vedlegg 5. Dermed vil et datasenter generere riktig temperaturnivå for matproduksjonen til Miljøgartneriet.

Kommunedirektøren har laget en enkel oversikt over årlig estimert elektrisk energiforbruk for Kviamarka (vedlegg 6). Dette er en forenklet beregning som for eksempel ikke tar hensyn til perioder med høyere last. Hensikten er å kunne vurdere om Hå kommune bør støtte datasenter i Kviamarka med tanke på muligheter for matproduksjonsaktører. Vi estimerer at årlig elektrisk forbruk på 65 GWh med dagens utbygging vil øke til 180 GWh ved full utbygging av Kviamarka inkl. Miljøgartneriet. Datasenteret trenger 36 MW som innebærer et årlig elektrisk energiforbruk på 315 GWh. Ved full utbygging av Kviamarka og etablering av datasenter, øker årlig forbruk til 495 GWh. Ifølge nettstedet [WattApp](#) er tilgjengelig kapasitet fra Opstad transformatorstasjon 24 MW som gir årlig leveranse/forbruk på 210 GWh. Dette viser at Opstad transformatorstasjon isolert sett har kapasitet til full utbygging av Kviamarka uten datasenter. I dette scenarioet blir ikke Miljøgartneriets produksjonsbehov løst. Konsekvensen av å tillate et datasenter innebærer derimot at det blir lite energikapasitet igjen på strømmettet som kan gjøre det krevende for nye aktører å etablere seg i Kviamarka, ifølge Jæren Everk. Jæren Everk har ansvaret for å utvide kapasiteten etter behov, men påpeker at dette kan ta noen år å få på plass. Slike utvidelser avhenger også av overføringskapasiteten i transmisjonsnettet til Statnett. Ut fra de tilbakemeldingene vi har fått fra aktører i Kviamarka om deres elektriske energiforbruk og basert på våre estimater trenger trolig framtidige aktører 5 GWh per år.

Basert på disse analysene er kommunedirektørens konklusjon at:

- det er behov for et datasenter til å generere overskuddsvarme med riktig temperaturnivå til Miljøgartneriet, da denne spillvarmen ikke er tilgjengelig.*
- det vil være bedre å la aktører som trenger den høye overskuddsvarmen på rundt 100 celsius grader ta den i bruk framfor å kjøle den ned, eller la biogassanlegget bruke denne da de trenger 70 grader.*
- datasenteret bør bygges ut trinnvis slik at 5-10 GWh/år er ledige for å kunne ta imot én til to næringsmiddelaktører de nærmeste årene.*
- Miljøgartneriet vil kunne øke mengde og utvalg i matproduksjonen sin som følge av datasenterets overskuddsvarme.*

2. Parkeringsbestemmelser:

Statsforvalteren har innsigelse til parkeringsbestemmelsen i § 2.6 a med

bakgrunn i at den åpner for betydelig bilparkering på egen tomt. Bestemmelsen følger derfor ikke opp meklingsresultatet fra kommuneplanen som tilsier at felles parkeringsanlegg skal prioriteres. Innsigelsen kan løses dersom bestemmelse 2.6 a) punkt 3. og 4. blir erstattet med følgende tekst: «Det tillates inntil fem parkeringsplasser i tilknytning til hver tomt. Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy nødvendig for næringens drift.»

Kommunedirektøren foreslår å etterkomme innsigelsen.

Konsekvensen av innsigelsen er at ca. 400 ansatte må ta sykkel til/fra jobb og/eller et behov for å etablere nytt kollektivtilbud. Dette er nesten 25% av estimerte antall ansatte i Kviamarka ved full utbygging. Kommunedirektøren mener det er lite realistisk at Kviamarka kommer til å få en høyere andel reisende på sykkel enn Nord-Jæren. Kommunedirektøren foreslår derfor at parkeringshuset (i KBA1) heves med én etasje – dvs. fra kote +70 til kote +73. Da reduseres tallet til ca. 15 % som må reise med sykkel, som er mer i tråd med reisevaneundersøkelser og tidligere vurderinger om mulig reisende med sykkel som er lagt til grunn for kravet til antall sykkelparkeringsplasser.

3. Vegetablering i strid med langsiktig grense landbruk:

Statsforvalteren har innsigelse til kjørevege ved NÆ1 og NÆ2 som bryter med langsiktig grense landbruk tegnet inn under meklingen. Vegen er i tillegg bredere enn gårdsvegen. Eventuell ny veg må legges på byggesiden av langsiktig grense.

Kommunedirektøren foreslår å løse innsigelsen ved å dokumentere i planbeskrivelsen og/eller merknadsheftet at veg og næringsområdene allerede er lagt på byggesiden av langsiktig grense. Områdeplanen har dermed allerede respektert langsiktig grense som ble fastsatt i kommuneplanprosessen gjennom mekling, og anser dette som en feiltakelse av Statsforvalteren.

4. Planens formål, bestemmelse 1:

Statsforvalteren har innsigelse til § 1, b) 1., da den åpner for aktiviteter som svekker områdets intensjon som regionalt næringsmiddelområde. Bestemmelsen åpner for at:

- allsidige virksomheter og tillatte underformål til næringsbebyggelse som industri og lager.
- kontor, forretnings- og tjenesteytende virksomheter tilknyttet hovedformålet kan tillates.

Bestemmelsen må skjerpes inn ved at det istedenfor «allsidige virksomheter» skrives virksomheter knyttet til matforedling og

næringsmiddelindustri.

Kommunedirektøren foreslår å etterkomme innsigelsen da innskjerpet bestemmelse fortsatt er i tråd med Hå kommune sin intensjon med Kviamarka. Revidert ordlyd i bestemmelsen vil bli oversendt til Statsforvalteren for avklaring før ny høring av planforslaget.

5. Samfunnssikkerhet:

Innsigelse grunnet mangelfull ROS-analyse. ROS-analysen har flere svakheter og mangler når det gjelder å påpeke risiko, og risikoreduserende tiltak. Det gjelder særlig samlokalisering av ulike virksomheter der det kan være hendelser med farlige stoff, brannspredning mellom virksomheter, og manglende vurdering av muligheten for tilsiktede hendelser på samfunnskritiske funksjoner, som næringsmiddelproduksjon og datasentre kan være.

Kommunedirektøren foreslår å etterkomme innsigelsen ved å revidere ROS-analysen i tråd med tilbakemeldingene. Revidert ROS-analyse (vedlegg 7) vil bli oversendt til Statsforvalteren for avklaring før ny høring av planforslaget.

6. Datasenter:

Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til åpning for etablering av datasenter i NÆ1 og NÆ2. Innsigelsen begrunnes med at etableringen er konfliktfull med regionalt jordvernmål og nasjonale føringer for redusert omdisponering av jordbruksareal. Etableringen anses som en uthuling av enigheten om at området skal forbeholdes næringsmiddelindustri, og det vil redusere tilgjengelig areal for slik industri i Kviamarka.

Kommunedirektøren foreslår å løse innsigelsen ved å gå bort fra forslaget om datasenter på delfelt NÆ1 og -2 og istedenfor plassere det som et integrert anlegg i gartneriet, jf. innsigelse nr. 1.

Oppsummert:

Kort oppsummert foreslår kommunedirektøren å gå i dialog med mål om å løse følgende innsigelser:

- Fra Statsforvalteren: 1, 3
- Fra Rogaland fylkeskommune (planavdelingen): 6

Kommunedirektøren vil presisere at det ikke er sikkert at det lar seg gjøre å få gjennomslag for synspunktene våre i drøftingene med de som har kommet med innsigelse.

Kommunedirektøren foreslår videre å etterkomme følgende innsigelser:

Fra Statsforvalteren: 2, 4 og 5

Veien videre

Innsigelsene må løses før reguleringsplanen kan egengodkjennes. De foreslåtte endringene for å løse innsigelsene vil dessuten kreve at planen må sendes på ny høring. De resterende innspillene vil bli behandlet etter at innsigelsene er ferdig behandlet eller før planforslaget sendes ut på ny høring.

Vedlegg:

- 01 Merknadshefte
- 02 Referat fra uformelt drøftingsmøte med Statsforvalteren i Rogaland
- 03 Referat fra møte om datasenter 2024-09-19 - endelig
- 04 Spillvarmekartleggingsrapport-36260-8-87.0
- 05 Gjenbruk overskuddsvarme og synergier - Grødaland og Kviamarka
- 06 Elektrisk energiforbruk
- 07 ROS-analyse - revidert oktober 2024
- 08 Høringsmerknader i fulltekst - Sommer 2024
- 09 202104 Plankart - 2024-04-26_01-A0-L
- 10 202104 Bestemmelser 2024-04-26_01