

Saksnummer	Utval	Møtedato
043/24	Utval for samfunn	30.05.2024

Saksbehandlar: Gudmund Olav Haraldseide

Sak - journalpost: 21/376 - 24/12197

Områdeplan for Kviamarka næringsområde, plan-ID 202104 – 1. gangsbehandling

Kommunedirektøren si innstilling:

1. Hå kommune legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

30.05.2024 Utval for samfunn

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

USAM- 043/24 Vedtak:

1. Hå kommune legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Bakgrunn for saka:

Hå kommune har utarbeidet forslag til områdeplan for Kviamarka næringsområde, planID 202104.

Kommunedirektøren legger nå fram sak for førstegangsbehandling.

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.

Innkomne merknader til planoppstart

Arbeidet med ny områdeplan for Kviamarka næringsområde ble varslet 21. februar 2021, med frist for å komme med merknad 7. april 2021. Kommunedirektøren har oppsummert og behandlet innkomne innspill i merknadsheftet. Innspillene handler om jordvern og langsiktig grense mot landbruket, kulturminner, natur, friluftsliv, parkering, veg, massehåndtering, vann- og avløpsinfrastruktur, samt ROS-temaer inkludert flom og overvann og smitte av dyresykdommer.

Vurdering:

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å:

- utvide og videreutvikle Kviamarka næringsområde med 40 dekar for plasskrevende og allsidig næring som driver med næringsmiddelproduksjon og matforedling, samt 20 dekar til utviding av eksisterende gartneri/veksthus.
- kunne etablere datasenter med begrenset størrelse, som gir overskuddsvarme til gartneriet, næringsmiddelproduksjonen og eventuelt til et større fjernvarmenett til bebyggelse i tettsteder.
- at virksomhetene kan ha renseanlegg for avløpsvann og energianlegg.
- avsette trasé for fjernvarme- og CO2-rør mellom Kviamarka og Grødaland næringsområder.
- ta hensyn til Hanabergsmarka som friluftslivsområde og kulturlandskapet der.
- erstatte reguleringsplan for Kviamarka klimapark for næringsmiddelindustri (planID 1011F) og reguleringsplanen Næringsvegen og drivhus ved Kviamarka (planID 1105B).

Planforslaget

Hovedgrepene i planen er å:

- fortette og videreutvikle eksisterende næringsbebyggelsesområder
- utvide næringsområdet med ca. 40 dekar til næringsbebyggelse
- utvide arealet til gartneriet med 20 dekar og endre formålet til næring fra LNFR
- etablere felles parkeringshus med plass til opptil ca. 1200 bilparkeringsplasser, kombinert med overnattingsfasiliteter for gjestearbeidere
- ha mulighet for datasenter med begrenset størrelse (kun tillatt på det mest nordvestre området NÆ1 og -2 i tråd med prinsippavklaringen i [USAM-sak 20/24](#)).
- kunne utvide kjørevegene for modulvogntog
- ha kjørevegene som sløyfer istedenfor å ha snuhammere
- ha mulighet for å flytte gårdsvegen som er mellom tunene på Båten (Bådavegen 15 og 15A) og Storbakken (Bådavegen 61 og 63).

Planen viderefører i stor grad eksisterende reguleringsformål fra planene 1011F og 1105B, Grødaland næringsområde som ble vedtatt i 2013. Utnyttingsgrad, høyder, vegbredder, -kryss og datasenter-mulighetene er hovedendringene, i tillegg til utvidelsene planen åpner for.

Oppheving av plan 1054B (Veksthushage for del av gnr.14 bnr.5 Grødalandshagen) er ikke med på grunn av at kommunen har fått signaler fra næringsaktør om at det fortsatt er behov for arealet til veksthusanlegg og fordi nye utbyggingsområder i Kviamarka har gjort opp for seg gjennom tilbakeføring av flere utbyggingsområder i

arbeidet med ny kommuneplan for perioden 2024-2036.

Virkninger av planen inkludert konsekvensutredninger
Planforslaget er omfattet av krav til konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6. To alternativer har blitt vurdert i konsekvensutredningen, og planforslaget er basert på alternativ 1.

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

1. Naturmangfold: Middels negativ konsekvens
2. Kulturmiljø: Middels negativ konsekvens
3. Friluftsliv: Noe negativ konsekvens
4. Landskap: Noe negativ konsekvens
5. Jordressurser: Middels negativ konsekvens
6. Vannforurensning: Ubetydelig konsekvens
7. Luftforurensning: Ubetydelig konsekvens
8. Grunnforurensning: Ubetydelig konsekvens
9. Støyforurensning: Noe negativ konsekvens

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. begrenset høringsforslag til kommuneplanen fra oktober 2023. 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 eller innebygd parkering på egen tomt
- begrense overflateparkering på egen tomt

Ny byggehøyde og utvidelsen mot vest vil gi mer negative landskapsvirkninger mot friluftslivsområdet 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

ROS-analysen har kommet frem til at disse uønskede hendelsene (farer) kan oppstå:

1. Sterk vind
2. Overvann/urban flom
3. Flom i vassdrag
4. Skred/bortfall av bæreevne (Kvikkleire)
5. Smitte av dyresykdommer
6. Manglende / bortfall av energiforsyning
7. Bortfall av telekommunikasjon
8. Trafikkulykker på veg
9. Brann- og eksplosjon
10. Støyforurensning
11. Luftforurensning
12. Grunnforurensning

Samlet sett viser analysen at området har middels til lav risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø. ROS-analysen foreslår tiltak som reduserer risikoen. De fleste er innarbeidet i planforslaget, og noen må følges videre opp av byggesak og andre instanser.

Naturmangfoldloven

Planen berører naturmangfoldverdier og er derfor vurdert etter de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7. Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at naturmangfoldlovens miljørettede prinsipper i §§ 8-12 er tilstrekkelig vurdert og begrunnet i denne plansaken. Kommunedirektøren sin fulle vurdering av planens forhold til naturmangfoldloven 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, noe 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 landskapet.
- konsekvensen for friluftsliv og kulturminner er middels negativ som følge av økte visuelle forstyrrelser og støyforurensning.
- den samlede konsekvensen er noe-middels negativ for miljøverdiene.

Kommunedirektøren sin samlede vurdering av at 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, samt datasenter i utvidelsesområdene. Selv om planen kan ha negative konsekvenser for naturmangfoldet, vil viktige verdier ikke bli berørt i Hanabergsmarka. Planen holder seg utenfor kulturmiljøsonen Hå kommune har

foreslått i kommuneplanen for å 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.

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 med fjernvarme og utvidelsesmuligheter for renseanlegget for (industri)avløpsvann.

På bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget til områdeplan for Kviamarka næringsområde (planID 202104) blir sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

202104 Planbeskrivelse 2024-04-26_01
202104 Plankart - 2024-04-26_01-A0-L
202104 Bestemmelser 2024-04-26_01
202104 ROS-analyse 2024-04-26_01
202104 Konsekvensutredning 2024-04-26_01
202104 KU forurensning - rev april 2024
202104 Notat - Vurdering etter NMFL – Kviamarka
202104 Trafikknotat 05.07.23
202104 Støyrapport - Områdeplan for Grødaland og Kviamarka næringsområder - revidert
202104 Overvannsrapport Grødaland og Kviamarka - rev april 2024
202104 Flomrapport for Grødaland og Kviamarka næringsområder - rev april 2024
202104 Planprogram OPL Kviamarka (fastsatt) 2021-09-02_01
202104 Merknadshefte 2024-04-26_01
202104 Merknader i fulltekst - Oppstartsvarsel