

Planbeskrivelse for Planid: 202507

Detaljregulering for deler av gnr 51 bnr 41

Hå kommune

Datert: 16.09.2025





Plan- og dokumentopplysninger

Kommune:	Hå kommune
Plannavn:	Detaljregulering for deler av gnr 51 bnr. 41
PlanID:	202507
Formålet med planen:	Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at TCO kan opprettholde sin virksomhet og at området blir regulert iht. bruken.
Rapporttittel:	Planbeskrivelse
Utgave/dato:	1. utgave, 16.09.2025
Oppdragsgiver:	TCO Norway AS
Utarbeidet av:	Prosjektil Areal AS v/ Paul Korsberg
Sidemannskontroll:	Prosjektil Areal AS v/ Carmen Pålikoff Meling



1 Sammendrag

Planavgrensning omfatter arealene som TCO bruker i dag og adkomstveien inn til området fra krysset ved Buevegen i nord. Hele planområdet er på ca. 7,0 daa inkludert adkomstvei og kryss, mens arealet for selve virksomheten til TCO er på ca. 4,0 daa.

Området som reguleres består av en eksisterende planert flate, hvor det i dag er oppført en mindre bygning på 450 m² BYA, samt 10-12 containere som brukes til lagring av materiell, utstyr og ferdige produkter. Området er inngjerdet.

Planforslaget legger til rette for at det kan gjøres noen mindre endringer med dagens situasjon. Dette for å bedre arbeidsforholdene til de ansatte slik at krav i Arbeidsmiljøloven oppfylles. Utendørs lagring i containere erstattes med et mindre lagerbygg, noe som vil føre til at området vil ta seg bedre ut rent visuelt sett i forhold til omgivelsene.

Det er i ROS-analysen identifisert 6 uønskede hendelser som kan inntreffe innenfor planområdet; flom, ekstremvær/ vind, lyng/ skogbrann, virksomheter med fare for brann, farlig gods, brann og redning. De uønskede hendelsene er risikoer som eksisterer i dagens situasjon, men som blir noe lavere som følge av å innarbeide konkrete avbøtende tiltak i bestemmelser og plankart.

Oppsummert kan risiko minkes ved å tilse at forskrifter, rutiner, sikringskrav og betingelser overholdes ved etablering og drift av tiltaket. Brukerfeil, vær og vind vil likevel gjøre at det fremdeles vil kunne være noe risiko til tross for tiltak.

I henhold til den utarbeidete risiko- og sårbarhetsanalysen er planområdet godt egnet for det foreslåtte utbyggingsformålet, såfremt foreslåtte avbøtende tiltak sikres i den videre prosessen.

Det er også gjennomført en konsekvensutredning hvor hovedformålet var å vurdere hvilke konsekvenser reguleringen ville kunne ha for forholdet til kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse, KULA område Høg – Jæren, dvs. kultur- og landskapspåvirkning. Andre tema som er blitt vurdert er forholdet friluftsliv, naturmangfold, jordvern og ulykkesrisiko ved at det legges til rette for at TCO kan beholde sin eksisterende virksomhet innenfor området.

Utredningen konkluderer med at tiltaket vurderes som ubetydelig konsekvenser for friluftslivet. Arealinngrepet er av uvesentlig karakter. Driften holdes innenfor det arealet som allerede benyttes. Det kan medføre forstyrrelser for friluftslivet i anleggsperioden, men denne påvirkningen vurderes som forbigående. Hele tiltaksområdet er allerede menneskepåvirket og friluftslivet er derfor allerede utsatt for negativ påvirkning. Tiltaket vurderes ikke i nevneverdig grad å øke den samlede belastningen på friluftslivet, spesielt med tanke på at TCO allerede har sin aktivitet i området.

Tiltaket vurderes ikke å være i konflikt med overordnede viktige landskapsstrukturer og ingen andre fagtemaer av stor betydning.

Reguleringen vurderes som ubetydelig for kulturminner og kulturmiljø, da arealinngrepet er av uvesentlig karakter i forhold hvor til kulturminner befinner seg.

Tiltaket vurderes også som ubetydelig for naturmangfoldet, da arealinngrepet er av uvesentlig karakter, og driften holdes innenfor arealet som allerede benyttes. Det vil medføre forstyrrelser på det lokale dyrelivet i anleggsperioden, men denne påvirkningen vurderes som forbigående. Hele tiltaksområdet er allerede menneskepåvirket, og naturmangfoldet er følgelig allerede utsatt for negativ påvirkning. Tiltaket vurderes ikke i nevneverdig grad å øke den samlede belastningen på naturmangfoldet.



Reguleringen anses som ubetydelig for jordvernet noe som begrunnes med at arealinngrepet er av uvesentlig karakter, og at driften holdes innenfor arealet som allerede benyttes under dispensasjonen som TCO har hatt. Tiltaket vil medføre at noe areal sannsynligvis ikke kan benyttes som fulldyrka jord, og konsekvensene av dette er derfor noe negative.

Når det gjelder forholdet til ulykkesrisiko, så er transport av ADR-gods er strengt regulert av nasjonale og internasjonale lover og forskrifter. Regelverket er utviklet for å sikre at ADR-gods håndteres på en trygg, sikker og miljøvennlig måte.

TCO håndterer eksplosiver og de har ulike forskrifter og myndigheter å forholde seg til der det stilles krav til å holde en internkontroll med å utarbeide, vedlikeholde og håndheve egnede rutiner og prosedyrer for håndteringen. Virksomhetens krav til brann- og eksplosjonsvern ivaretas gjennom samtykkeprosessen mot DSB, og det foreligger lagringstillatelse. Det er krav om en sikringssone med radius på 400 meter fra lagringsstedet for eksplosivene, hvor det ikke tillates boligbebyggelse eller faste arbeidsplasser. Sikringssonen er anslått å omfatte ca. 158 800 kvm, og endelige størrelse skal fastsettes og godkjennes av DSB. Konsekvensene av sikringssonen og virksomheten er noe negative for omgivelsene.



Innholdsfortegnelse

Plan- og dokumentopplysninger	2
1 Sammenheng	3
2 Bakgrunn	8
2.1 Hensikten med planen	8
2.2 Tidligere vedtak i saken	8
2.3 Vurdering av krav om konsekvensutredning	8
3 Planprosessen	9
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	9
3.2 Overordnede planer	9
3.3 Gjeldende reguleringsplan	11
3.4 Tilgrensende planer	11
3.5 Temaplaner	11
3.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	11
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	12
4.1 Beliggenhet	12
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
4.3 Stedets karakter	13
4.4 Landskap	14
4.5 Naturverdier	14
4.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, friluftsområder	14
4.7 Landbruk	15
4.8 Trafikkforhold	15
4.9 Barns interesser	15
4.10 Sosial infrastruktur	15
4.11 Universell tilgjengelighet	15
4.12 Teknisk infrastruktur	15
4.13 Grunnforhold, flomfare	16
4.14 Støyforhold	16
4.15 Luftforurensing	16
4.16 Risiko og sårbarhet	16
4.17 LNFR	16
4.18 Analyser/utredninger	16
5 Beskrivelse av planforslaget	18
5.1 Formål	18



5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	18
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	18
5.4	Parkering	20
5.5	Tilknytting til infrastruktur	20
5.6	Trafikkløsning	20
5.7	Planlagte offentlige anlegg	20
5.8	Miljøoppfølging	20
5.9	Uteoppholdsareal	21
5.10	Landbruksfaglige vurderinger	21
5.11	Kollektivtilbud	21
5.12	Kulturminner	21
5.13	Sosial infrastruktur	21
5.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	21
5.15	Plan for avfallshenting	21
5.16	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	21
5.17	Rekkefølgebestemmelser	22
6	Virkninger av planforslaget	23
6.1	Overordnede planer	23
6.2	Landskap	23
6.3	Stedets karakter	23
6.4	Estetikk	23
6.5	Kulturminner og kulturmiljø	23
6.6	Forholdet til naturmangfold	24
6.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	24
6.8	Uteområder	24
6.9	Trafikkforhold	24
6.10	Barns interesser	24
6.11	Sosial infrastruktur	24
6.12	Universell utforming	24
6.13	Energibehov – energiforbruk	25
6.14	ROS	25
6.15	Jordressurser/ landbruk	25
6.16	Teknisk infrastruktur	25
6.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen	25
6.18	Konsekvenser for næringsinteresser	25
6.19	Interessemotsetninger	25



6.20	Avveining av virkninger	25
------	-------------------------------	----



2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at TCO kan opprettholde sin næringsvirksomhet med produksjon av utstyr til olje- og gassindustrien. Utendørs lagring i containere skal erstattes med lagring inne i et nytt og mindre lagerbygg. Det planlegges også oppført et lite tilbygg til eksisterende bygg med kontor og garderobefasiliteter for de ansatte.

Forslagsstiller: TCO AS

Plankonsulent: Prosjektil Areal AS, Gamle Forusveien 1, 4031 Stavanger

Eierforhold: Svein Ueland

2.2 Tidligere vedtak i saken

Det er tidligere gitt dispensasjoner for den aktuelle bruken av arealet. Det ble søkt på nytt om rammetillatelse for nybygg og en utvidelse av dispensasjon for bruken, men denne ble avslått den 13.02.2025 med bakgrunn i at kommunen mente at bestemmelsen det måtte gis dispensasjon fra ville bli vesentlig tilsidesatt. På bakgrunn av dette utarbeides det nå en reguleringsplan for området.

2.3 Vurdering av krav om konsekvensutredning

Kommunen har i sin tilbakemelding på planinitiativet 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 områder 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 meter. Det foreligger nødvendige godkjenninger fra DSB og brannvesenet slik at ulykkesrisiko og sikkerhet er tidligere blitt vurdert og funnet tilfredsstillende ivaretatt. Risiko er uansett utredet og dokumentert 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.*» Planområdet befinner 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.



3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Et kort sammendrag av merknadene som er mottatt, gjengis her i stikkordsform. De refereres, kommenteres og vurderes i eget vedlegg. Alle merknadene er i sin helhet lagt ved planen. Det er ikke mottatt merknader fra naboer.

Uttale fra:

- Rogalands fylkeskommune, 06.06.2025
 - o Alternative lokasjoner
 - o Miljø- og naturverdier, konsekvensutredning
 - o Kulturmiljø
 - o Samferdsel:
 - adkomst,
 - frisiktsoner
 - eventuelle behov for tiltak.
- Statens vegvesen, datert 28.05.2025
 - o Trafikkforhold
 - o Tilgjengelighet
 - o Parkeringsbehov
 - o Tilkomst
 - o Trafikksikkerhet
- Statsforvalteren i Rogaland, datert 20.06.2025
 - o Alternative lokasjoner
 - o Naturverdier
 - o Avrenning
 - o Konsekvensvurdering for naturmangfold og naturresurser
 - o Kryssløsning, avkjørsler
 - o Trafikksikkerhet
- NVE
 - o Flom må avklares og tas hensyn til
 - o Sikkerhet not fare og skade fra overvann
 - o Sikker byggegrunn
 - o Kantsone mellom vann og land
 - Planstatus og rammebetingelser

3.2 Overordnede planer

- o Fylkeskommunale planer
 - *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, vedtatt 20. oktober 2020.*
 - *Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040, vedtatt 13. desember 2017.* Regionalplan for massehåndtering har som mål å sikre en bærekraftig håndtering av masser fra bygge- og anleggsaktivitet i regionen, redusere klimautslipp fra transport



og å legge til rette for mer målrettet forvaltning av landskap. Det skal utarbeides massedisponeringsplan for prosjekter som genererer over 10 000 m³ med masse.

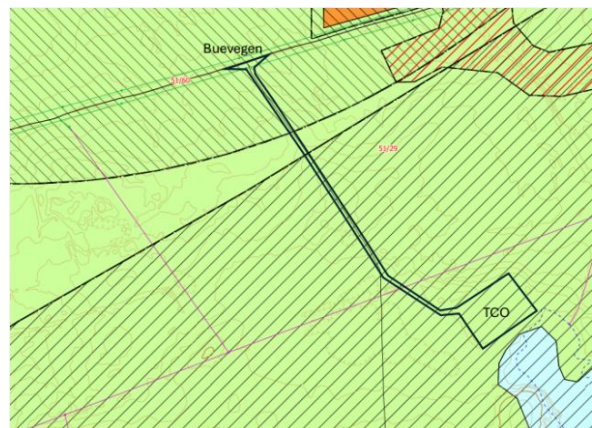
- *Regionalplan for landbruk i Rogaland, vedtatt 7. juni 2011.*
Regional landbrukspolitikk for å styrka landbruket i alle regionane i Rogaland.
- *Regionalplan for vannforvaltning 2022-2027, vedtatt 14. desember 2021.*
- *Vakre landskap i Rogaland, 2009.*

3.2.1 Kommuneplan for Hå 2024-2036, vedtatt 20. juni 2024.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNFR formål.

Utdrag av viktige bestemmelser:

- Planar og tiltak skal ta omsyn til omgivnadane. Natur og landskap, både innanfor og utanfor tettstadane, skal takast omsyn til. Naturressursar skal nyttast på ein god måte. Breidda på kantsoner langs vassdrag skal fastsettast i reguleringsplan.
- Alle plan- og byggesaker, òg i sjø, vatn og vassdrag, skal vurderast opp mot kulturminne. I plan- og byggesaker skal konsekvensar av tiltaket og moglege avbøtande tiltak for eventuelle kulturminneverdiar beskrivast
- Ved utbygging i og gjennomføring av tiltak i LNFR-områda skal det leggjast vekt på ein rasjonell arealbruk og å redusere nedbygging og forbruk av jordbruksjord
I omsynssona skal det takast omsyn til kulturlandskapet. Dette inkluderer kulturminne og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og at den visuelle opplevinga av landskapet blir oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.



Figur 1 Utdrag fra kommuneplanens arealdel. Det aktuelle planområdet er markert med svart strek.

I kommuneplanen er det satt følgende krav til parkeringsdekning:

Tabell 1 Min og maks parkeringsdekning kommuneplan for Hå 2024-2036

Formål	Parkeringsplasser per 100 m ² BRA	Parkeringsplasser sykler per 100 m ² BRA
Arealkrevende virksomhet (lav arbeidsplass og besøksintensitet og lav arealutnytting)	Maks 0,5 p-plasser	Min. 0,5

3.2.2 Kommunedelplan for landbruk 2021-2023

Landbruksplanen har planstatus som en tematisk kommunedelplan.

Utdrag av formålet med planarbeidet:



- Landbruksplanen skal ver eit styringsdokument for Hå kommune sin landbrukspolitikk, og eit verktøy i landbrukskontoret sitt daglege arbeid. Planen skal sikra likebehandling gjennom klare prinsipp for saksbehandling og gje forenkla saksbehandling.

3.3 Gjeldende reguleringsplan

Området er i dag uregulert, men avsatt til LNFR formål i kommuneplanen.

3.4 Tilgrensende planer

Det er ingen tilgrensende planer direkte til planområdet. På andre siden av Buevegen, Fv. 504 er det en reguleringsplan for et vindkraftanlegg, plan 1021A.

3.5 Temaplaner

- Temaplan, Plan for turnett i Hå kommune.
Det finnes følgende viktige turområder i Hå:
 - Synesvarden landskapsvernområde
- Kulturmiljøplan 2004-2016.
Utdrag fra planen med følgende punkter:
 - Mangfoldet av kulturminner og kulturmiljø skal forvaltes og ivaretas som bruksressurser, og som grunnlag for oppleving og videreutvikling av fysiske omgivelser.
 - Å ta vare på og informere om kulturminner, kulturlandskap og andre kulturmiljø.
 - Gjøre kulturminner og kulturlandskap lettere tilgjengelig for publikum.

3.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
 - Retningslinjen har søkelys på planlegging som stimulerer og bidrar til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994).
 - Retningslinjene gjelder vernede vassdrag
 - Retningslinjene gjelder følgende deler av det enkelte verneobjekt avgrenset slik:
 - vassdragsbeltet, dvs. hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse,
 - andre deler av nedbørfeltet som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi.
- Statens vegvesen håndbok N100.
 - Prosjektering av vei og vegkryss.

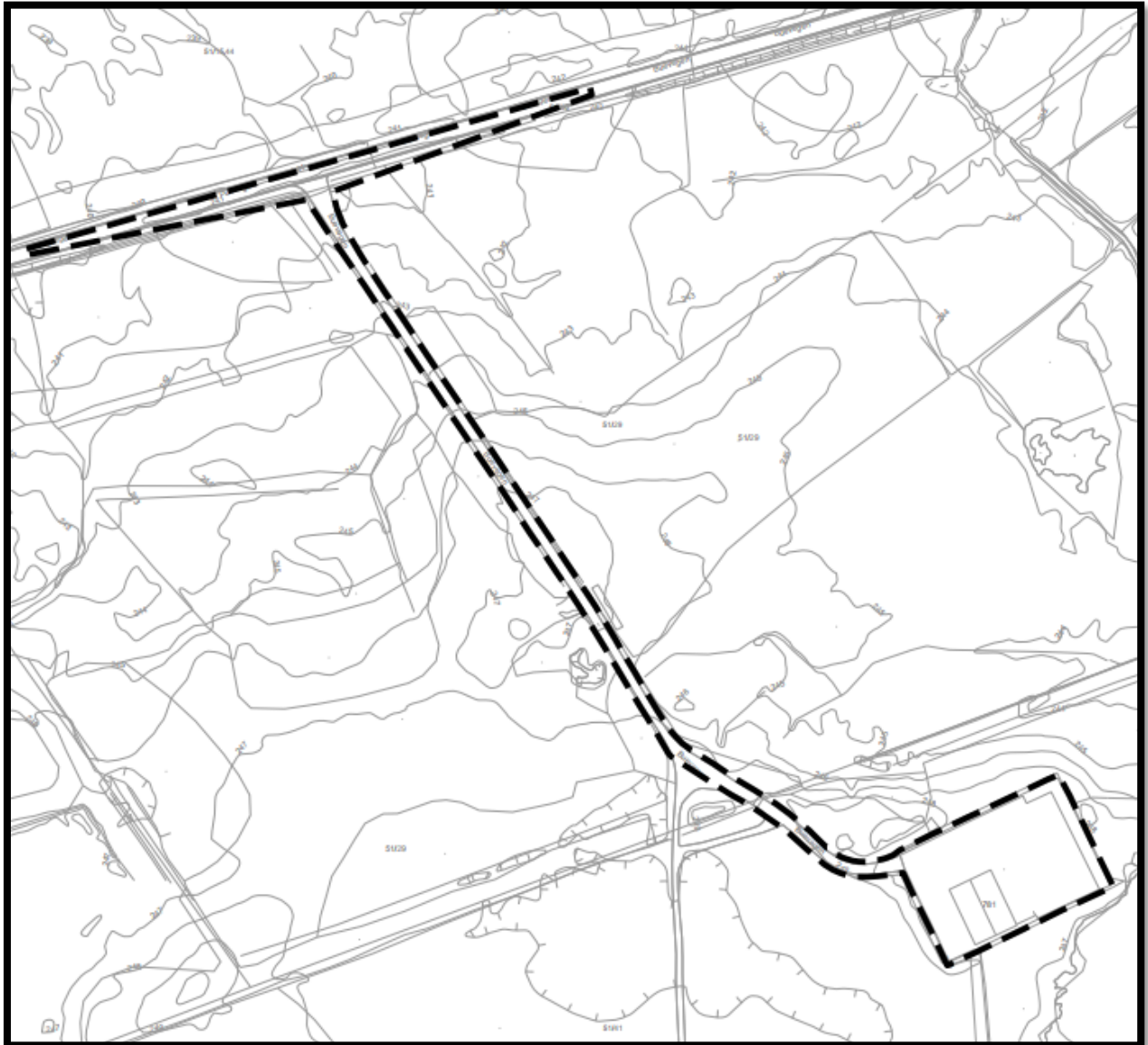


4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet, Buevegen 781, gnr/bnr 51/41 ligger i nærheten av Varhaug i Hå kommune og grenser til Steinsvatnet i sørøst. Adkomsten inn til området er fra krysset med Bueveien, Fv. 504, og deretter inn en privat vei, Pv. 1550, som har en lengde på ca. 400 m.

Avstanden til Varhaug sentrum er på 8 km, Nærbø sentrum 12 km og Sandes sentrum på 34 km.



Figur 2 Kart som viser varslet planområde.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealene som reguleres er avsatt til LNFR formål i gjeldende kommuneplan.



Arealet benyttes i dag til næringsvirksomhet og det består av en eksisterende planert flate hvor det i dag er oppført en mindre bygning på 450 m² BYA samt 10-12 containere som brukes til lagring av materiell, utstyr og ferdige produkter. Området er inngjerdet.



Figur 3 Eksisterende bebyggelse, containere og sikkerhetsgjerd.

4.3 Stedets karakter

I fagrapport Naturmangfold ligger planområdet under skoggrensen, men det er i liten grad begrodd med skog annet enn leplantning og enkelte løvtrær. Jordbruk er den dominerende arealbruken i nærområdet. Planområdet grenser til fulldyrkede arealer i vest og beitemark i øst hvor storfe og sau beiter.

Området grenser til mer eller mindre intakte myrflater i nord som tidligere har blitt kartlagt som kystnedbørsmyr og åpen myrflate i boreonemoral sone. Stedvis er myrene preget av grøfting og spredning av fremmedarten sitkagran, men større arealer er fremdeles intakt og domineres av klockelyng og myrull.

Nord for Bueveien ligger Høggjæren energipark med vindmøller. Planområdet ligger like utenfor nedbørsfeltet for Håelva, som er et vernet vassdrag. I sørøst grenser planområdet til Steinsvatnet som dreneres mot Tvihaugbekken, som renner ut ved Hobberstad. Om lag 650 meter sør for planområdet ligger grensen til Synesvarden landskapsvernområde.



Figur 4 Til venstre: Planområdet sett fra Steinsvatnet. Til høyre: Jordbruk i Nærområdet

4.4 Landskap

Selve planområdet er planert og flatt. Fra kryss Buevegen til Steinsvatnet stiger terrenget fra 242 m.o.h til 247.m.o.h. Landskapet er åpent, og det er preget av at det ligger i et natur-, friluftsliv- og jordbruksområde.

I henhold til temakart-Rogaland, ligger eiendommen innenfor:

- 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.

Området ligger i utkanten av et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) – Høg-Jæren.

Det er registrert flere automatisk fredede kulturminner som ligger øst for planområdet og på vestsiden av vannet Storamaset. Avstanden til kulturminnene er på ca. 750 meter.

Det er foretatt en utredning av forholdet til landskapet i området i Fagrapport Landskap datert den 04.09.2025. I forhold til 0-alternativet vil alternativ 1 ha en forringet påvirkning av landskapsbildet. Rapporten konkluderer med at tiltaket vil ha middels konsekvenser for overordnede og viktige landskapsstrukturer.

4.5 Naturverdier

Det er foretatt en utredning av naturmangfold i området. Rapporten konkluderer med at hele tiltaksområdet er allerede menneskepåvirket, og naturmangfoldet er følgelig allerede utsatt for negativ påvirkning. Tiltaket vurderes ikke i nevneverdig grad å øke den samlede belastningen på naturmangfoldet, spesielt med tanke på at virksomheten allerede har sin aktivitet innen det aktuelle næringsarealet.

For å unngå at spesielt storspove og tjeld, men også andre arter, ikke blir forstyrret under hekking anbefales det i utredningen at oppstart av anleggsarbeidet langs vei ikke settes i gang i perioden fra 1. april til og med 15. juni.

4.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, friluftsområder

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.

4.7 Landbruk

Utenfor plangrensen er det et fulldyrka areal både øst, sør og vest for det arealet som næringen i dag benytter. Det er også noe beitemark i nærområdet.

4.8 Trafikkforhold

Buevegen Fv. 504 har en trafikkmengde, ÅDT, på 1300. Fartsgrensen er 80 km/h. Det er ingen registrerte ulykkespunkt i området.

4.8.1 Gang- og sykkelforbindelser

Det er dårlig sykkeltilgjengelighet til planområdet, da det er ikke etablert fortau eller gang- og sykkelvei langs Buevegen. Avstanden til nærmeste sentrum, Varhaug er på 8 km. Stigningen opp til planområdet er også betydelig da dette ligger med en høyde på ca. 250 moh.

4.8.2 Kollektivtrafikk

Det finnes ikke noe kollektivtilbud som går i Buevegen, Fv. 504 forbi området. Nærmeste kollektivtilbud med tog og buss er i Varhaug sentrum som er 8 km fra planområdet.

4.8.3 Biltrafikk

Kjøreatkomsten inn til planområdet er fra krysset med Bueveien, Fv. 504, og deretter inn en privat vei, Pv. 1550, som har en lengde på ca. 400 m.

I dag er det ingen oppmerkede parkeringsplasser innenfor planområdet, men ansatte og gjester parkerer sine biler der.

4.9 Barns interesser

Det er ikke registrert noen barnetråkk i området. Det er heller ingen andre særskilte interesser.

4.10 Sosial infrastruktur

Det er ingen sosial infrastruktur i nærområdet. Nærmeste sosial infrastruktur som skoler, barnehage og sykehjem ligger i Varhaug sentrum 8 km unna området.

4.11 Universell tilgjengelighet

Terrenget innenfor planområdet er flatt. Området rundt er også relativt flatt.

4.12 Teknisk infrastruktur

Bygningen har i dag tilknytning til offentlig vann og avløp. TCO var med og tok 1/3 av kostnadene for å få lagt VA-ledninger frem sammen med naboer og kommunen. Det er ikke plassert noen nettstasjon innenfor planområdet. Energiforsyning til virksomheten er strøm som også benyttes til oppvarming av lokalene. Det er lagt fram fiberkabel til eiendommen.



4.13 Grunnforhold, flomfare

Området ligger på 248 moh., og det ligger ifølge Temakart Rogaland over marin grense. Det er liten mulighet for marin leire. Berggrunnen i planområdet består i hovedsak av gneis (migmatittisk granodiorittisk til granittisk ortogneis). Løsmassedekket består i hovedsak av morenemateriale, randmorene.

Området er ikke registrert med flomfare i Temakart Rogaland, men i aktsomhetskart NVE hvor et lite hjørne av planområdet i sørvest kommer innenfor faresonen. Planområdet ligger 0,9 m høyere enn Steinsvatnet, og ifølge lokal kjennskap har det ikke vært i nærheten av å være flomutsatt i de 14 årene hvor virksomheten har vært i området.

4.14 Støyforhold

Området er ikke registrert med støysone i Temakart Rogaland. På nordsiden av Buevegen, 400 meter fra det planlagte næringsområdet, ligger Vindkraftverk på Høg-Jæren, plan nr. 1021A og hvor det er vist hensynssone støy.

4.15 Luftforurensing

Det er ikke registrert noen luftforurensning i området i Temakart Rogaland, da området ligger under Miljødirektoratets grenseverdier.

4.16 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en oppdatert risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), datert 29.08.2025 i forbindelse med planforslaget.

Følgende forhold utredet:

- Flom
- Ekstremvær, vind
- Lyng/ skogbrann
- Virksomheter med fare for brann m.m.
- Farlig gods
- Brann og redning

4.17 LNFR

Området hvor bebyggelsen ligger er avsatt til LNFR i kommuneplanen. Det er tidligere gitt dispensasjon til at arealet kan brukes til det aktuelle næringsformålet. Ny søknad om dispensasjon og rammetillatelse for nye bygg ble avslått av kommunen, den 13.02.2025 med bakgrunn i at kommunen mente at bestemmelsen det måtte gis dispensasjon fra ville bli vesentlig tilsidesatt. Det er i forbindelse med planarbeidet utført både ROS-analyse og konsekvensutredning for relevante tema.

4.18 Analyser/utredninger

Det er i forbindelse med planarbeidet utført følgende analyser/underlagsrapporter som er vedlagt saken, og forslag til tiltak er innarbeidet i plan og bestemmelser:



- Konsekvensutredning, utarbeidet av Prosjektil Areal AS, datert 04.09.2025.
- ROS-analyse, utarbeidet av Prosjektil Areal AS, datert 14.08.2025.
- Mobilitetsplan, utarbeidet av Prosjektil Areal AS, datert 14.08.2025.
- Fagrapport Naturmangfold, utarbeidet av Ecofact AS, datert den 7. juli 2025, rapport 1176.
- Fagrapport Landskap utarbeidet av Prosjektil AS datert 04.09.2025.



5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Formål

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er LNFR, kjørevei og annen veggrunn. Bygningene innenfor arealet regulert til LNFR skal benyttes til produksjon av utstyr til olje- og gassindustrien, lagring av materiell og kontor- og garderobefasiliteter for de ansatte.



Figur 5 Plankart.

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over de formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

- Bebyggelse og anlegg: LNFR med bestemmelsesområdene #1 og # 2.
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: Kjøreveg, annen veggrunn.

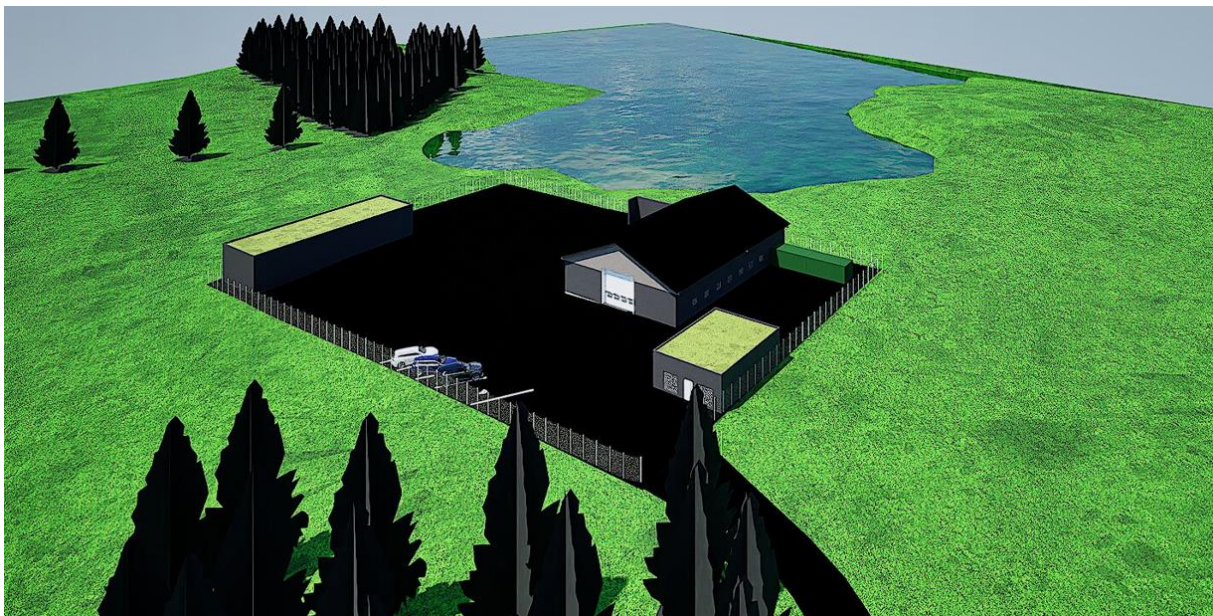
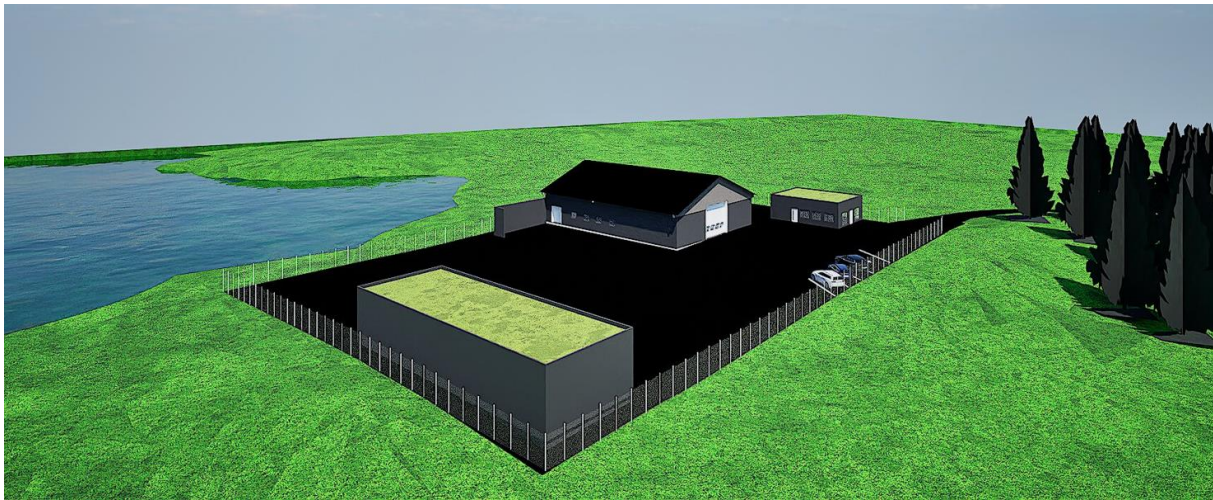
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

5.3.1 Bebyggelsens høyder og takform

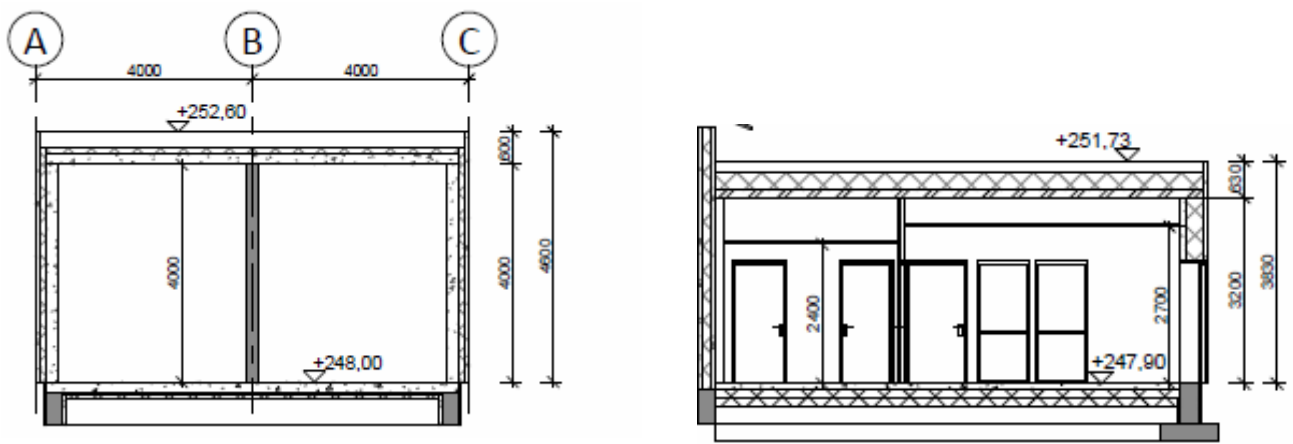
Eksisterende bygning med saltak skal beholdes. Tillatt gesims- og mønehøyde for dette bygget settes henholdsvis til 5,0 og 8,5 meter. Ved oppføring av ny bebyggelse, er maks. tillatt



gesimshøyde satt til 5,0 meter, og bygningene skal oppføres med flate tak. Plan- snitt og fasadetegninger legges ved i sin helhet.



Figur 6 3D-illustrasjoner av eksisterende og ny planlagt bebyggelse med grønne tak. Utarbeidet av Prosjektil Konstruksjon AS.



Figur 7 Til venstre: snitt av nytt lagerbygg, til høyre: snitt av nytt admin. bygg



5.3.2 Grad av utnyttning

Maks. tillatt utnyttelse er på BYA 25%. Dette inkluderer utvendig parkering. Nytt lagerbygg blir på BYA 184 m² og tilbygg på 93 m². Parkering utgjør BYA 99 m². Totalt BYA for området etter utbygging er på: 826 m².

5.4 Parkering

Det legges opp til etablering av totalt 5 biloppstillingsplasser på bakkeplan, inkludert 1 HC-parkering. Minst 20% av parkeringsplassene skal forbeholdes til ladbare kjøretøy. Det skal også etableres 2 sykkelparkeringsplasser.

5.5 Tilknytting til infrastruktur

Planområdet er tilknyttet offentlig vei via en privat vei. Bygningen er knyttet til offentlig vann og avløp.

5.6 Trafikkløsning

5.6.1 Kjøreadkomst og utforming av kryss

Adkomsten inn til planområdet og næringsvirksomheten er via Fv. 504, Buevegen. Krysset mellom Buevegen og den private veien er prosjektert etter håndbok N100, og krav til utforming og frisikt er vist i plankartet.

5.6.2 Varelevering

Planforslaget legger til rette for næringsformål hvor det er en varelevering/ henting pr. dag og en ukentlig adkomst med semitrailer.

5.6.3 Adkomst for rednings- og slökkemannskap

Adkomst for slökkemannskap vil være fra Buevegen. Mulig oppstillingsplass vil være rett utenfor lokasjonen ved porten inn til TCO, eller inne på selve anlegget.

5.6.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Området er lite tilgjengelig for gående og syklende. Det er ikke fortau eller gang- og sykkelveg for myke trafikanter i Buevegen. Det legges heller ikke opp til en egen gang- og sykkelvei inn langs den private vegen.

5.7 Planlagte offentlige anlegg

Eksisterende vegkryss mellom Buevegen og adkomst inn til planområdet skal strammes opp. Utførelsen skal være iht. tekniske planer som har vært til gjennomsyn hos fylkeskommunen.

5.8 Miljøoppfølging

5.8.1 Massehåndtering

Det skal ikke foretas noe større anleggsarbeider som medfører behov massehåndtering.

5.8.2 Overvannshåndtering

Det skal ikke gjennomføres tiltak på eiendommen som medfører økt avrenning til Steinsvatnet med tilhørende vassdrag, hverken i anleggs- eller i driftsfasen.

De planlagte tiltakene vil ikke endre på flate sammensetningen og det vil ikke tilrettelegges for ytterligere overvannsløsninger innenfor planområde. Eksisterende sluker innenfor



næringsområdet vil kunne benyttes etter planlagt tiltak. Taknedløp vil tilrettelegges for overflaterenning til sluk.

5.8.3 Universell utforming

Næringsbyggene med tilhørende funksjoner skal være universelt tilgjengelig. Krav om universell tilgjengelighet sikres i bestemmelsene.

5.9 Uteoppholdsareal

Det er ikke krav til privat uteoppholdsareal ettersom det kun planlegges for næringsformål innenfor planen.

Ved søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse, skal det utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

5.10 Landbruksfaglige vurderinger

Reguleringsplanen påvirker ikke den eksisterende landbruksdriften i nærområdet.

5.11 Kollektivtilbud

Det reguleres ingen nye tiltak i forbindelse med kollektivtilbud innenfor planen, da kundegrunnlaget vil være for marginalt.

5.12 Kulturminner

Det er ingen kulturminner i selve planområdet, eller i nærheten av dette. I planen er det blitt tatt hensyn til at det ligger i et KULA område ved at det er satt krav i bestemmelsene til utforming og fargevalg på eksisterende og planlagt ny bebyggelse.

5.13 Sosial infrastruktur

Det planlegges ingen tiltak innenfor planområdet som får betydning for sosial infrastruktur som skoler, barnehager osv.

5.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det skal ikke foretas noen endringer av eksisterende VA-ledninger som er tilknyttet det offentlig nettet.

5.15 Plan for avfallshenting

Renovasjon er løst med at det er etablert en miljøstasjon med sortering av papp, tre, plast, metall og restavfall i containere.

TCO har en avtale om henting av avfallet med Norsk gjenvinning.

5.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Forslag til tiltak og mulig oppfølging i planleggingen:



FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I PLANLEGGINGEN OG ANNET			
Uønsket hendelse	Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy og annet	Risikobilde etter tiltak
Flom		Krav i bestemmelsene om overvannshåndtering. Eventuelt regulere inn hensynssone flom i plankart	Lav
Ekstremvær	.	Krav i bestemmelser om at mest mulig utstyr og materialer lagres innendørs	Lav
Lyng/ skogbrann		Reguleringsbestemmelser om innendørs lagring av brennbart/ lett antennelig materiale.	Lav
Virksomheter med fare for brann m.m.		Krav om at lagringstillatelse skal foreligge fra aktuelle myndigheter.	Middels
Farlig gods		Oppfølging av krav i TEK 17, forurensingsforskrift og forskrift om transport av farlig gods.	Lav
Brann og redning		Adkomst og oppstillingsplass sikres i reguleringsbestemmelser og i plankart.	Middels

5.17 Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse ny bebyggelse felt LNFR

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor #2, skal følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Tekniske planer for kryss ved Buevegen.
- Detaljert utomhusplan.
- Ved behov for tiltak knyttet til flomsikring og avrenning, må de konkrete løsningene forelegges og godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Før brukstillatelse ny bebyggelse felt LNFR

Før brukstillatelse innenfor #2 kan gis, skal følgende være utført:

- Adkomst, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, renovasjon etc. innenfor I/L med tilhørende anlegg skal være opparbeidet iht. godkjent utenomhusplan.
- o_KV og o_AVG1-2 skal være opparbeidet iht. godkjente trafikktekniske planer før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

Ved opphør av virksomheten felt LNFR

Ved opphør av virksomheten skal all bebyggelse og installasjoner fjernes og området skal tilbakeføres til naturbeite med stedegen vegetasjon.



6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget regulerer området til LNFR og det utfordrer dermed ikke kommuneplan for Hå hvor området er avsatt til LNFR. Hele hensikten med plasseringen er at virksomheten må ligge langt fra annen bebyggelse og fra områder 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 meter.

Det er gjort vurderinger når det gjelder mobilitet, at det ligger i et KULA-område, forholdet til friluftsliv, jordvern og til naturmangfold. Planen hensyntar dette på en god måte, da det ikke legges ikke opp til noen utvidelser av området, men muligheter for et nybygg for å rydde opp i utendørs lagring.

Planforslaget utfordrer kommuneplanens krav til parkering. Planen legger til rette for en parkeringsplass mer enn kravet i kommuneplanen. Med bakgrunn i den perifere lokasjonen og at det ikke eksisterer et kollektivtilbud, samt dårlig tilgjengelighet for gående og syklende vurderes behovet for parkeringsplasser større enn maksimum kravet i kommuneplanen.

Planen legger til rette for to mindre parkeringsplasser for sykkel enn kravet i kommuneplanen. På bakgrunn av at avstand til området fra nærmeste tettsted/sentrum er lengre enn det som er mest aktuelt iht. nasjonal reisevaneundersøkelse og gå /sykle vurderes behovet i dette tilfellet å være redusert.

6.2 Landskap

Landskapet er åpent med landbruksvirksomhet øst og vest for planområdet og noe skog og myr nord. Det skal ikke gjøres inngrep i terrenget i forbindelse med den nye planen. Landskapsbildet anses derfor å være bevart.

6.3 Stedets karakter

Stedets karakter bærer preg av å være åpent og landlig. Det er noen få gårder og et større vindkraftverk i nærheten. Eksisterende bygning på eiendommen beholdes og det føres opp et mindre tilbygg til dette. Det planlegges oppført et nybygg som gjør at containere og utendørs lagring vil bli fjernet noe som vil forbedre stedets karakter og påvirkningen i forhold til omgivelsene.

6.4 Estetikk

Estetikken på eiendommen og bygg vil forbedres sett i forhold til omgivelsene og fjernvirkning, da utendørs lagring i containere vil flyttes inn i et nybygg.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Tiltaket vil ikke påvirke kulturminner i området, da de nærmeste registrerte kulturminnene ligger ca. 750 m fra planområdet.



6.6 Forholdet til naturmangfold

Planområdet er i stor grad asfaltert. Det er ikke registrert naturmangfoldverdier innenfor selve planområdet. Området som benyttes til virksomheten skal ikke utvides i forhold til dagens situasjon slik at dette vil ikke påvirke forholdet til naturmangfold ytterligere sett i forhold til dagens næringsdrift.

Det skal ikke foretas noen utvendige arbeider som berører kantvegetasjonen ned mot Steinsvatnet.

6.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planen vil ikke endre på forholdene rundt rekreasjon eller tilgjengeligheten til omkringliggende områder.

6.8 Uteområder

Eksisterende uteområder skal ikke endres med unntak av at eksisterende parkeringsområde skal markeres opp på en bedre måte. Adkomsten inn på området med varelevering skal skilles fra parkeringen slik at dette ikke kommer i konflikt. Utendørs lagring og containere skal fjernes og erstattes med et nytt lagerbygg.

6.9 Trafikkforhold

Planen vil sikre at krysset, mellom Buevegen og den private vegen inn til området, vil tilfredsstille kravene i vegnormal N100.

Trafikksikkerheten vil forbedres inne på selve næringsområdet. Adkomsten vil markeres, markere et skille mellom parkering, innganger til bygg og område for manøvrering av større kjøretøy.

Tiltaket vil ikke medføre noen trafikkøkning, eller reduksjon i forhold til dagens bruk av området.

Det vil ikke bli noen endringer med kollektivtilbud i området, men besøkende og brukere av lokalene vil oppfordres til samkjøring og sykling.

6.10 Barns interesser

Det er ingen barns interesser i nærområder, og planen vil dermed ikke påvirke deres interesser.

6.11 Sosial infrastruktur

Den planlagte virksomheten og bruken av bygningen vil ikke ha behov for barnehage, skole, eller helse relaterte tjenester o.l. Planforslaget vurderes derfor ikke å få vesentlige konsekvenser med tanke på sosial infrastruktur.

6.12 Universell utforming

Næringsbyggene med tilhørende funksjoner vil være universelt utformet med trinnfrie inngangsparti.



6.13 Energibehov – energiforbruk

Gjennomføring av planen og den planlagte bruken av bygningene vil ikke medføre endringer i energibehov/energibruk.

6.14 ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse, datert 29.08.2025, for planområdet, og der er det identifisert 6 mulige uønskede hendelser som kan inntreffe:

- Flom
- Ekstremvær, vind
- Lyng/ skogbrann
- Virksomheter med fare for brann m.m.
- Farlig gods
- Brann og redning

De uønskede hendelsene er risiko som eksisterer i dagens situasjon. I sum viser Risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet med den planlagte bruken av eksisterende og ny bebyggelse ved å gjennomføre aktuelle kompensierende tiltak gjennom å sette krav i plan og bestemmelser. Det er ingen avdekte forhold i analysen som er av en slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke kan gjennomføres.

6.15 Jordressurser/ landbruk

Planen endrer ikke på eksisterende jordressurser, og den vil derav heller ikke påvirke landbruket.

6.16 Teknisk infrastruktur

Gjennomføring av planen vil ikke endre på teknisk infrastruktur. Dersom området skal tilbakeføres vil fjerning av teknisk infrastruktur hensyntas.

6.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke medføre noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

6.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen påvirker ikke noen næringsinteresser i nærområdet.

6.19 Interessemotsetninger

Planen fører ikke til noen interesse motsetninger sett opp mot planlagt bruk, omgivelser, ulike brukergrupper, friluftsliv, natur,- nærings,- og landbruksinteresser i området.

6.20 Avveining av virkninger

Planen medfører ingen endringer eller påvirkning i forhold til eksisterende forhold eller i forhold til nærliggende natur- og friluftsområder, landskap og kulturmiljø samt for landbruket/ jordvern.



Grepet som omfatter at krysset med Buevegen tilfredsstiller krav i vegnormal N100 vil ha en positiv effekt for tungtransporten til og fra området.