

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Å ta planforslag utarbeidet av kommunedirektøren opp til behandling og sende det ut på høring.

Bakgrunn for saka:

Hovedformålet med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse med tilhørende vegstruktur og parkeringsanlegg nord på Nærbø.

I kommuneplanen for Hå kommune 2024–2036 er området avsatt til næringsbebyggelse og vegstruktur innenfor den langsiktige grensen for landbruk nord på Nærbø. Rundt næringsområdet er det planlagt en omkjøringsveg. Næringsbebyggelsen og deler av omkjøringsvegen reguleres nå gjennom forslag til detaljreguleringsplan for Krusemarka øst (planID 202109).

Hovedgrepene i planen er:

- Regulere 57 dekar med forretning og industri. Det skal være allsidige virksomheter som har middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet.
- Tillate forretninger som har plasskrevende handel. Dette omfatter virksomheter som selger varer som krever stor plass til utstilling eller lager, som for eksempel byggevarer, møbler, biler og lignende.
- Regulere plass til et felles parkeringshus med opptil 720 parkeringsplasser.
- Utbygging av omkjøringsvegen/Bjorlandsvegen til Torlandsvegen, inkludert ny rundkjøring.
- Avsetting av areal til fremtidig omkjøringsveg fra Torlandsvegen under jernbanen i retning Gudmestadvegen.
- Regulering av interne kjøreveger med plass til modultog.

Planen vil erstatte deler av områderegulering for Krusemarka (planID 1050D). Området som erstattes ligger sør og vest i planområdet, og omfatter blant annet Bøvegen, Bøbekken og deler av den kommunale vegen Krusemarka.

Saksnummer	Utval	Møtedato
064/25	Utval for samfunn	21.08.2025

Saksbehandlar: Katrine Haugland

Sak - journalpost: 21/2355 - 197

Detaljregulering for Krusemarka øst, planID 202109 – 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.

21.08.2025 Utval for samfunn

Olaus Trygve Bjuland (Krf) fremja tilleggspunkt til kommunedirektøren si innstilling:

"Utvalg for samfunn ber kommunedirektøren ta bort punkt 3.1.2 B kulepunkt 2."

Magnus Ånestad (Krf) fremja tilleggspunkt til kommunedirektøren si innstilling på vegne av utvalet:

"Utvalg for samfunn ber om at alternativ utkjøring fra Torlandsvegen 102 vestover følger planforslaget på høring"

Ved punktvis røysting:

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

Tilleggsforslag fremja av Olaus Trygve Bjuland blei samrøystes vedteke.

Tilleggsforslag fremja av Magnus Ånestad blei samrøystes vedteke.

USAM- 064/25 Vedtak:

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

- Utvalg for samfunn ber kommunedirektøren ta bort punkt 3.1.2 B kulepunkt 2.

- Utvalg for samfunn ber om at alternativ utkjøring fra Torlandsvegen 102 vestover følger planforslaget på høring.

Saksframlegg:

Hå kommune har utarbeidet forslag til detaljregulering for Krusemarka øst, planID 202109.

Kommunedirektøren legger nå fram sak for 1. gangsbehandling.

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.

Innkommne merknader til planoppstart

Varsel om oppstart ble kunngjort 30. mars 2022. Det varslede planområdet var på cirka 150 dekar. Totalt kom det inn ni innspill. Planprogrammet ble fastsatt i [UTN-sak 060/22](#) den 23. juni 2022.

På grunn av endringer i kommuneplanen, knyttet til plassering av omkjøringsvegen, ble det varslet revidert planprogram 5. september 2023. Det nye planområdet var da omtrent 145 dekar. Etter at merknadsfristen utløp, hadde det kommet inn seks innspill. Revidert planprogram ble fastsatt i [USAM-sak 120/23](#) den 23. november 2023.

Etter at det reviderte planprogrammet ble vedtatt, startet arbeidet med detaljreguleringsplanen. Planprogrammet la til grunn at det skulle settes av nok areal til framtidig omkjøringsveg. For å få til dette, måtte det avklares om omkjøringsvegen skulle føres over jernbanen via bro, eller under jernbanen i kulvert (slik at jernbanen går på bro).

I [USAM-sak 076/24](#) den 26. september 2024 ble det vedtatt at omkjøringsvegen skal gå under jernbanen. Senere, i [USAM-sak 009/25](#) den 23. januar 2025, vedtok utvalget både den endelige plasseringen av rundkjøringen i krysset med Torlandsvegen og utbygging av strekningen fra Bjorlandsringen til Torlandsvegen, inkludert rundkjøringen.

Som følge av disse vedtakene måtte planområdet utvides for å inkludere hele den delen av Torlandsvegen som skal senkes for å tilpasses rundkjøringen. Det utvidede planområdet ble varslet 20. februar 2025 til berørte naboer og etater. Planområdet omfattet da cirka 154 dekar, og ble utvidet noe mer enn nødvendig for å ta høyde for eventuelle flyttinger av avkjørsler langs Torlandsvegen.

Totalt kom det inn sju innspill innen fristen. Alle de 22 innspillene fra de ulike høringene er oppsummert og behandlet samlet i ett merknadshefte. Innspillene handler om jordvern, transport, tap av eiendom, massehåndtering, flom, overvann, kulturminner, samt temaer innen risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning.

I høringsrundene har det kommet sterk misnøye fra eieren av eiendom 25/79. Konflikten ble også tatt opp i [USAM-sak 009/25](#) om plasseringen av rundkjøringen i Torlandsvegen.

I planforslaget er garasjen ivaretatt, men det forutsetter at tilkomsten til kjelleren må flyttes. Rampen som er etablert i dag er ikke godkjent, men en trapp. Støyrapporten viser at det kan bli aktuelt med støyskjermingstiltak, avhengig av den endelige utformingen og geometrien på vegen. I plankartet er det derfor avsatt areal til støyskjerm. Mer detaljer finnes i merknadsheftet, merknad 18.

Kommunedirektøren har også valgt å ikke følge Statforvalteren i Rogaland sin gjentatte oppfordring om å ikke regulere fulldyrket jord i beste klimasone til næringsformål. Samtidig har kommunedirektøren fulgt alle trafikkhensynene fra Rogaland fylkeskommune, bortsett fra kravet om planskilt kryssing for myke trafikanter i den nye rundkjøringen. Planskilt kryssing innebærer at gang-

og sykkelvegen krysser rundkjøringen i undergang eller bro. Begrunnelsen for kommunedirektørens vurdering er nærmere beskrevet i merknadsheftet, merknad 17.

Vurdering:

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for industri- og forretningsvirksomheter. Planområdet er en utvidelse av eksisterende Krusemarka/Bjorhaugslettå næringsområde. Planforslaget omfatter også etablering av nødvendige funksjoner knyttet til næringsvirksomhet, inkludert parkeringsanlegg, samt utbygging av omkjøringsvegen mellom Bjorlandsringen og ny rundkjøring i Torlandsvegen.

Det stilles krav om vegetasjonsskjermer noen plasser for å dempe visuelle virkninger og for å ivareta Bøbekken, som renner gjennom området. Parkeringsbehovet skal hovedsakelig dekkes gjennom et felles parkeringshus, men forretningene kan også ha kundeparkering på egen tomt.

Planen legger opp til høy arealutnyttelse, med en utnyttelsesgrad på 80–140 % BRA og byggehøyder fra 23 til 28 meter. Den skal også ivareta natur- og miljøverdiene i Bøbekken, samt ta hensyn til kulturminnet i Jernbaneskogen, friluftsområdene Jernbaneskogen og Pyttaskogen, nærliggende boliger og jernbanen.

Konsekvensutredning

Planforslaget er omfattet av krav til konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6. To alternativer har blitt vurdert i konsekvensutredningen, alternativ 0 er eksisterende situasjon og planforslaget er alternativ 1.

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

1. Naturmangfold: Middels negativ konsekvens
2. Vannmiljø og vannforurensning: Middels negativ konsekvens
3. Friluftsliv: Noe negativ konsekvens
4. Jordressurser: Svært stor negativ konsekvens
5. Støyforurensning: Middels negativ konsekvens

Samlet konsekvens for planforslaget er vurdert til å være stor negativ konsekvens. Det er hovedsaklig på grunn av nedbygging av 68 dekar fulldyrka mark av høy kvalitet. I tillegg til naturmangfold og vannmiljø knyttet til Bøbekken (ål, anadrom fisk).

Planen strider mot [nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#) når det gjelder jordvern, da den fører til nedbygging av 68 dekar dyrka mark av svært god kvalitet. For å ha god utnyttelse av arealet er det lagt opp til kompakt utvikling ved å innføre:

- Krav om høy utnyttelse på mellom 80 – 140% BRA
- Mulighet for høye byggehøyder
- Krav til felles parkering
- Begrense overflateparkering på egen tomt

Den høye byggehøyden og utnyttelsen kan føre til bygninger som virker visuelt dominerende og forstyrrer landskapsbildet. Omkringliggende bebyggelse er relativt lav, og det vil derfor oppstå en tydelig kontrast mellom det nye utbyggingsområdet og eksisterende bebyggelse. Sammenlignet med dagens åpne jordbrukslandskap, vil utbyggingen også fremstå som en markant endring. Visualisering

av næringsbygg vises i kap. 8.8 Landskap i planbeskrivelsen.

Planen stiller krav til estetisk utforming av parkeringsanlegg og etablering av vegetasjonsskjermer langs to av vegstrekningene. Disse tiltakene vil dempe noe av den visuelle påvirkningen på landskapet rundt planområdet. I tillegg er byggehøyden redusert til 23 meter i feltet nærmest boligkata Krusa og Jernbaneskogen, mot 28 meter i de øvrige feltene.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

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

1. Sterk vind
2. Overvann
3. Flom og erosjon i vassdrag
4. Brann-, skogbrann- og eksplosjonsfare
5. Trafikkulykker
6. Støyforurensning
7. Grunn- og vannforurensning

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. Mer utfyllende vurdering kan leses i vedlagt naturmangfoldrapport, utarbeidet av COWI.

Vannforskriften

Bøbekken ligger sør i planområdet, men planen legger ikke opp til tiltak i bekken. Bekken kan bli påvirket av avrenning fra industriotter. Kommunedirektøren sin fulle vurdering av planens forhold til vannforskriften finnes i planbeskrivelsen. Mer utfyllende vurdering kan leses i vedlagt konsekvenser for vannmiljø, utarbeidet av Ecofact.

Barn og unge

Området er i dag lite tilrettelagt for barn og unge, og økt industrivirksomhet kan redusere kvaliteten på Pyttaskogen og øke støyen for naboene, noe som gjør området mindre attraktivt for barn. Det er få barn som har skoleveg gjennom planområdet, men noen bruker Torlandsvegen og Bøvegen til skolen. Planforslaget styrker trafiksikkerheten ved å regulere en 3,5 meter bred gang- og sykkelveg langs Bøvegen og legge til rette for to nye gangfelt over Torlandsvegen ved Bøvegen, der det ene er pålagt opparbeidet og opphevet (fartshump). En regulert rundkjøring skal også bidra til lavere hastighet. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til barn og unge er ivaretatt i tråd med nasjonale retningslinjer.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren vurderer at detaljreguleringen for Krusemarka øst legger til rette for ønsket næringsutvikling nord på Nærbø, i tråd med kommuneplanen. Planen vil bidra til flere arbeidsplasser og styrke tilgangen til handels- og industrivirksomhet i området. Planforslaget innebærer høy

arealutnyttelse og byggehøyder som kan oppleves som dominerende i forhold til eksisterende bebyggelse og landskap, men det er lagt inn krav til vegetasjonsskjermer og estetiske løsninger for parkeringsanlegget for å dempe dette.

Planen gir et effektivt vegsystem med ny rundkjøring og deler av omkjøringsveg, og sikrer plass for framtidig omkjøringsveg under jernbanen. Det styrker trafiksikkerheten, blant annet for gående og syklende, ved etablering av gang- og sykkelveg, fortau og nye gangfelt.

Konsekvensutredningen viser betydelige negative konsekvenser, spesielt knyttet til nedbygging av 68 dekar fulldyrket jord av høy kvalitet, samt påvirkning på naturverdier i og rundt Bøbekken.

Kommunedirektøren mener likevel at det samlet sett er en forsvarlig avveining mellom jordvern hensyn, næringsbehov og trafikale løsninger, og at hensynet til barn og unge er ivarettatt.

På bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget til detaljregulering for Krusemarka øst (planID 202109) blir sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Forslag til bestemmelser

Forslag til plankart

Planbeskrivelse

Konsekvensutredning

KU forurensning støy

KU for vannmiljø

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Støyrapport

Trafikknotat

Fagrapport naturmangfold

Flomvurdering

VA Rammeplan

Rogaland fylkeskommune - uttalelse etter arkeologisk registrering

Massehåndteringsplan

Datarapport geotekniske grunnundersøkelser

Merknadshefte

1 Merknader i fulltekst - første planprogram 2022

2 Merknader i fulltekst - revidert planprogram 2023

3 Merknader i fulltekst - varsel om utvidet planområde 2025