

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Kommunedirektøren foreslår å legge planforslaget til
Detaljregulering for deler av gnr. 51 bnr. 41 ut på høring.

Bakgrunn for saka:

Dette er førstegangsbehandling av planID 202507. Prosjektil Areal AS har på vegne av TCO Norway AS har utarbeidet forslag til detaljregulering for deler av gnr. 51 bnr. 41. Planen skal sikre videreføring av eksisterende virksomhet, og det er gjennomført konsekvensutredning for friluftsliv, landskap, kulturmiljø, naturmangfold, jordvern og ulykkesrisiko. Se vedlagte dokumenter for nærmere informasjon.

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
094/25	Utval for samfunn	30.10.2025

Saksbehandlar: Gudmund Olav Haraldseide

Sak - journalpost: 25/2135 - Ugyldig flettefelt

Detaljregulering for deler av gnr. 51 bnr. 41, planID 202507 - Førstegangsbehandling

1. Hå kommune legger planforslaget for *Detaljregulering for deler av gnr. 51 bnr. 41 (planID 202507)* ut på høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

30.10.2025 Utval for samfunn

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

USAM- 094/25 Vedtak:

1. Hå kommune legger planforslaget for Detaljregulering for deler av gnr. 51 bnr. 41 (planID 202507) ut på høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

Saksframlegg:

Hensikten med planen:

Planen skal:

- Legge til rette for at TCO Norway AS kan beholde og videreutvikle sin eksisterende virksomhet.
- Formelt regulere bruk som tidligere har vært basert på dispensasjon.
- Tilrettelegge for nytt administrasjonsbygg med garderobefasiliteter og et nytt lagerbygg for innendørs lagring.

Planforslaget:

Hovedgrepene i planen er å:

- Beholde LNFR- formålet for området, men avsette bestemmelsessoner som gir rom eksisterende virksomhet.
- Bestemmelssonene krever tilbakeføring til naturbeite ved endt virksomhet.
- Oppføre nytt bygg for innendørs lagring i stedet for utendørs containere.
- Regulere adkomst fra fv. 504 med tilhørende frisiktsoner.

Innkomne merknader til planoppstart:

Prosjektil Areal AS varslet oppstart av planarbeidet 16. mai 2025. Prosjektil Areal as og kommunedirektøren har oppsummert og behandlet innkomne innspill i merknadsheftet. Merknadene handler om disse temaene:

- **Veg og trafikk:** Statens vegvesen og Rogaland fylkeskommune peker på behov for vurdering av adkomst, frisiktsoner og trafiksikkerhet.
- **Plassering:** Fylkeskommunen og Statsforvalteren anbefaler vurdering av alternativ lokalisering.
- **Natur og miljø:** Bekymringer knyttet til Steinsvatnet, kantsoner og naturmangfold.
- **Flom og overvann:** NVE peker på aktsomhetsområde for flom og behov for avklaring i plan og VA-rammeplan.
- **Kulturmiljø:** Planområdet ligger i ytterkant av KULA-området Høg-Jæren, og det må gjøres vurderinger av landskapsvirkninger.

Vurdering:**Virkninger av planen inkludert konsekvensutredninger:**

Planforslaget er konsekvensutredet etter KU-forskriften. Alternativ 1 (videreføring av virksomheten med nye bygg) er lagt til grunn.

Oppsummert er konsekvensene:

- Middels negative: landskap
- Noe negative: jordvern, ulykkesrisiko
- Ubetydelig: friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø, naturmangfold

Samlet konsekvens for planforslaget er vurdert til å være noe negativ. Dette er hovedsakelig på grunn av virkningene disse vil ha på landskapsverdier samt jordvern og ulykkesrisikoen virksomheten medfører.

Planen samsvarer med [nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#) når det gjelder samfunnssikkerhet og beredskap da det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for å ivareta dette.

Planområdet har formålet LNFR i kommuneplanen og det vil ikke endres. Det vil fremdeles være LNFR-formål, med bestemmelsesområder slik at det heller ikke medfører tap av landbruksareal.

Planen bidrar til forutsigbarhet for virksomheten samtidig som det utbygde området vil bli mer tilpasset landskapet. Innendørs lagring vil øke sikkerheten. Arbeidsmiljøet for de ansatte vil bli bedre med de nye byggene.

ROS-analyse:

ROS-analysen identifiserer seks uønskede hendelser: flom, ekstremvær, lyng-/skogbrann, virksomheter med fare for brann, farlig gods og brann og redning.

Risikoen er hovedsakelig lav til middels, og det er lagt inn tiltak som overvannshåndtering, plassering av ny bebyggelse utenfor aktsomhetsområde, krav til innendørs lagring og tilrettelegging for brannvannforsyning. Samlet sett viser analysen at området har middels til lav risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø.

Planens forhold til andre lovverk og tema:

- **Naturmangfoldloven:** vurdert etter §§ 8–12, hensyn anses ivaretatt.
- **Vannforskriften:** planområdet ligger ved Steinsvatnet, men planen vurderes å ikke ha vesentlig negativ påvirkning dersom avrenning håndteres.
- **Klima:** tiltaket vurderes å være i tråd med klima- og miljømål.
- **Infrastruktur:** tilfredsstillende teknisk infrastruktur er lagt inn.
- **Barn og unge:** området ligger uten boliger, skole eller barnehage, men planen vurderes å ivareta generelle hensyn.
- **Farlig gods/lagring:** ADR-gods og lagring er nøyere regulert gjennom kontakt med fagmyndigheter

Samlet vurdering:

Virksomheten er en nødvendig del av olje- og gassindustrien og det er viktig at den har forutsigbare rammer og ikke er basert på dispensasjoner. Arbeidsmiljøet til de ansatte blir bedre ivaretatt med de nye byggene samtidig som innendørs lagring vil øke sikkerheten i og rundt området. Ved etablering av lager- og administrasjonsbygg, vil området framstå som mer tilpasset landskapet. Nå er lagercontainere plassert på området.

Den negative påvirkningen som anlegget har på landskapet rundt, er tenkt dempet med bygg med material- og fargevalg som gjør anlegget mindre iøynefallende enn det er nå. Når driften opphører, vil området bli tilbakeført til naturbeite med stedegen vegetasjon.

Kommunedirektøren sin samlede vurdering av planforslaget er at det kan ha positiv virkning for driften av virksomheten og landskapet sammenlignet med dagen situasjon. Forslaget gir en bedre tilpassing til landskapet enn den eksisterende situasjonen samtidig som sikkerheten og arbeidsforholdene blir bedre.

På bakgrunn av redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget til Detaljregulering for deler av gnr. 51 bnr. 41 (planID 202507) blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.