

PLANBESKRIVELSE for Planid: 1180

Detaljregulering for Njølstad

Hå kommune

Datert: 05.11.2021



INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	5
2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	5
2.4	Utbyggingsavtaler	5
2.5	Krav om konsekvensutredning	5
3	PLANPROSESSEN.....	6
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1	Nasjonale føringer	7
4.2	Regionale føringer.....	7
4.3	Kommunale føringer.....	7
4.4	Pågående planarbeid	9
4.5	Temaplaner	9
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	10
5.1	Beliggenhet	10
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
5.3	Landskap	11
5.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	13
5.5	Naturverdier	13
5.6	Landbruk	13
5.7	Trafikkforhold	13
5.8	Barns interesser	14
5.9	Teknisk infrastruktur	14
5.10	Grunnforhold	15
5.11	Støyforhold.....	15
5.12	Luftforurensing	15
5.13	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	15
5.14	Andre relevante utredninger	16
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	17
6.1	Planlagt arealbruk	17
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	17
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	20
6.4	Parkering.....	20
6.5	Tilknytting til infrastruktur.....	21

6.6	Trafikkløsning	21
6.7	Miljøoppfølging	21
6.8	Kulturminner	22
6.9	Landskap	22
6.10	Støy og luftforurensning	22
6.11	Vannmiljø	23
6.12	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	23
6.13	Plan for avfallshenting	23
6.14	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	23
6.15	Rekkefølgebestemmelser	23
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	24
7.1	Overordnede planer	24
7.2	Landskap	24
7.3	Stedets karakter	24
7.4	Kulturminner og kulturmiljø	24
7.5	Forholdet til naturmangfold	24
7.6	Trafikkforhold	24
7.7	Energibehov – energiforbruk	25
7.8	ROS	25
7.9	Jordressurser/landbruk	25
7.10	Teknisk infrastruktur	25
7.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen	25
7.12	Konsekvenser for næringsinteresser	25
7.13	Interessemotsetninger	25
7.14	Avveining av virkninger	25
8	KONSEKVENsutredning	26
9	Kilder	27
9.1	Nettbaserte kilder	27
9.2	Skriftlige kilder	27

1 SAMMENDRAG

Bakgrunnen for planforslaget er at en ønsker å tilrettelegge for nye næringsområder innenfor planområdet, samtidig som man vil tilbakeføre en del av arealet til jordbruk ved endt masseuttak.

Planområdet har en størrelse på ca. 150 daa, og omfatter i hovedsak eiendommene gnr./bnr. 29/2, 29/10 og del av 29/5 i Hå kommune.

Planforslaget følger opp statlig planretningslinje for samordnet areal og transportplanlegging ved å legge arealkrevende næring utenfor kollektivakse og tettsted.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet på Njølstad, hvor det i dag er elementfabrikk, masseuttak og betongblandeverk. Området produserer i dag ca. 150 000 tonn fjellmasser i året. Pågående masseuttak skal være ferdig om 2-5 år.

Man ønsker å utvide både eksisterende elementfabrikk og områder for næring. Områder for masseuttak vil omgjøres til næringsområder over tid. Del av området som i dag benyttes for uttak av masser og ligger innenfor gjeldende reguleringsplan 1153, vil tilbakeføres til jordbruk.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Prosjektil Areal AS er blitt engasjert til arbeidet med denne detaljreguleringen av Risa Gruppen AS. Planområdet omfatter i hovedsak eiendommene gnr./bnr. 29/2, 29/10 og del av 29/5. I tillegg er deler av eiendom 30/3 og 62/15 og 62/19.

Eiendommene 29/2 og 29/5 er privateid, mens 29/10 eies og driftes av Sandnes og Jærbetong AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planen er varslet tidligere i 2017, og varslet på ny i 2019.

2.4 Utbyggingsavtaler

Tiltaket krever ingen utbyggingsavtale.

2.5 Krav om konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal det utarbeides et planprogram for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og planprogrammet skal danne grunnlaget for planarbeidet.

I Forskrift om konsekvensutredningens § 6 angis det hvilke planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram. Iht. § 6b) skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i forskriftens vedlegg I utredes. I forskrift konsekvensutredning havner planforslaget inn under punkt 24 i vedlegg I, konsekvensutredning; «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²*».

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmøte for detaljreguleringen ble holdt 21.01.2020 basert på planinitiativ dat.19.12.19. Varsel om igangsetting av reguleringsarbeidet og høring av planprogrammet ble annonsert på Prosjektil sin hjemmeside og i Jærbladet 07.05.2020, samt ved brev til tilstøtende grunneiere og aktuelle instanser. Fristen for å komme med innspill ble satt til 19.06.2020, og det ble mottatt 9 innspill, hvorav 8 fra myndigheter og 1 privat. Alle merknadene er i sin helhet lagt ved planen.

Innkommne merknader

Følgende merknader har kommet inn:

Offentlige myndigheter

1. Lyse, datert 07.05.2020
2. Bane Nor, datert 25.05.2020
3. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 25.05.2020
4. Jæren Everk, datert 27.05.2020
5. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 12.06.2020
6. NVE, datert 15.06.2020
7. Fylkesmannen i Rogaland, datert 17.06.2020
8. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, datert 23.06.2020

Grunneiere, interesseorganisasjoner og andre rettighetshavere

9. Njål Gramstad (på vegne av seg selv og Torleif Espedal), datert 12.05.2020

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Nasjonale føringer

Aktuelle nasjonale føringer for planarbeidet er:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL)
- Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven
- Lov om vassdrag og grunnvann
- Lov om forvaltning av naturens mangfold
- Lov om skogbruk
- Lov om jord
- Lov om kulturminner
- Lov om erverv og utvinning av mineralressurser
- Forurensningsloven
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442-2012)
- Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand St. meld. Nr. 26 (2006-2007).

4.2 Regionale føringer

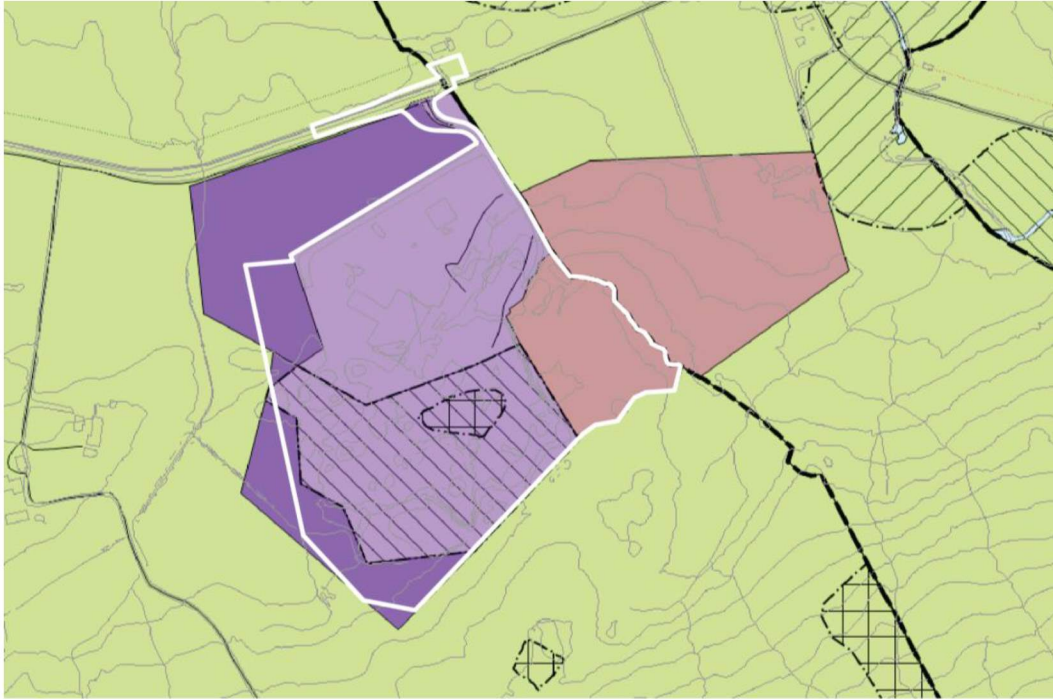
Aktuelle regionale føringer for planarbeidet er:

- Regionalplan Jæren 2050 del 1
- Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040
- Regionalplan for landbruk i Rogaland
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Rogaland 2016-2021

4.3 Kommunale føringer

4.3.1 Kommuneplan for Hå kommune 2014-2028

I gjeldende kommuneplan for Hå er planområdet disponert til fremtidig og nåværende næringsområde og område for råstoffutvinning. Deler av nåværende næringsområde er markert med sikringssone som det ikke er knyttet bestemmelser til. En har hatt dialog med Hå kommune og en er kommet frem til at sikringssonen sannsynligvis viser til områder som i første fase kan nyttes som masseuttak. Innenfor området er registrert kulturminne markert som båndlagt etter lov om kulturminner. Det er utført betydelige terrenginngrep i aktuelt båndlagt område da det er tatt ut masser i området.



Figur 4.1: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan med plangrense.

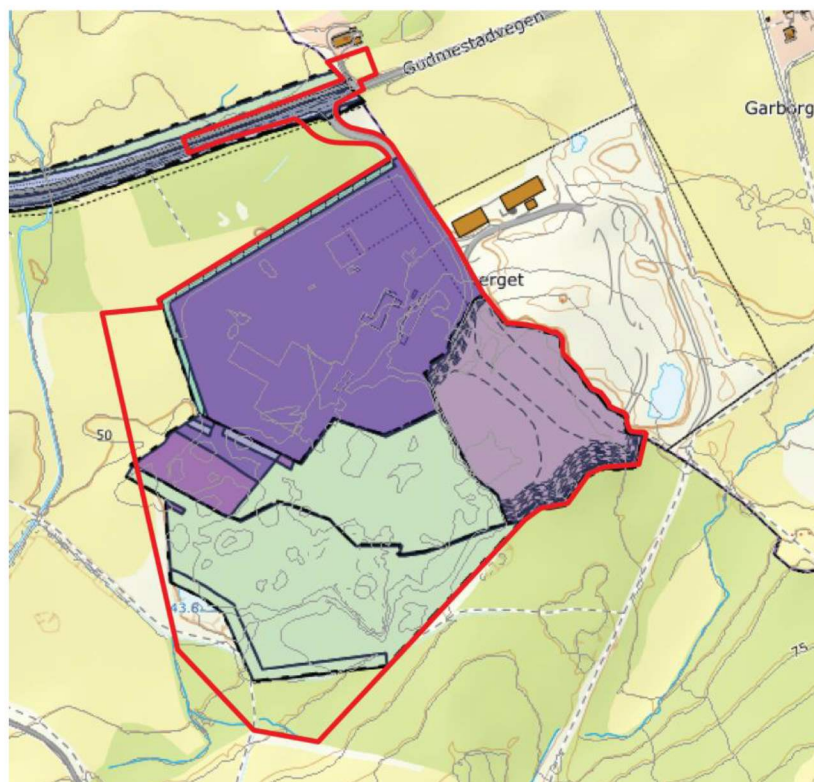
Foreslått tiltak er i hovedsak i tråd med disponerte formål i gjeldende kommuneplan, for utenom et mindre areal på ca. 140 m² langs planens vestlige plangrense som er disponert til landbruksområde. Arealer tilknyttet Gudmestadvegen som er medtatt i forbindelse med frisikt og evt. behov for utbedring av adkomstløsning, er disponert til LNF-område.

4.3.2 Gjeldende reguleringsplan

Store deler av planområdet er regulert, og omfatter følgende reguleringsplaner:

- Plan nr. 1001 Reguleringsplan for industriområde på Njølstad
- Plan nr. 1024 Reguleringsplan for masseuttak/steinbrudd på Gausland
- Plan nr. 1062 Masseuttak/Steinbrudd på Gausland
- Plan nr. 1153.00 Steinbrudd/masseuttak på Gausland, sør for Nærbø

I gjeldende reguleringsplaner er området i hovedsak regulert til industri, kombinert formål jordbruk/masseuttak og steinbrudd/masseuttak. Deler av planområdet er uregulert.



Figur 4.2: Kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner i området, hentet fra kommunens kartinnsynsløsning. Områder som er vist som jordbruk (grønn farge) er kombinert formål jordbruk/masseuttak, dvs. at områdene skal tilbakeføres til jordbruksområder når masseuttaket er avsluttet.

4.3.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser mot to reguleringsplaner:

- Plan nr. 1007 Reguleringsplan for fv. 181, parsell: Bøbekken – Time-grense, planen omfatter Gudmestadvegen og tilhørende gang-/sykkelveg
- Plan nr. 282 Reguleringsplan for Steinbrudd Skareberget, planen omfatter del av eksisterende masseuttak som ligger i Time kommune

4.4 Pågående planarbeid

Parallelt med dette planarbeidet skal det også settes i gang en mindre planendring av plan 282 i Time kommune hvor hensikten med planendringen er å kunne ta mer masse for så å tilbakeføre området til LNF-område.

Risa AS har et pågående planarbeid i Time kommune, plan 0444 Massedeponi på Gausland, sør for plan 282. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av massedeponi. Planforslaget ble 1. gangs behandlet 31.01.2019 i Utvalg for Lokal utvikling og vedtatt sendt ut på høring og utlagt til offentlig ettersyn. Frist for uttale til høring utløpt 04.04.19. I forbindelse med høringen fremmet Fylkesmannen i Rogaland innsigelse mot planforslaget, og planarbeidet er foreløpig stilt i bero.

4.5 Temaplaner

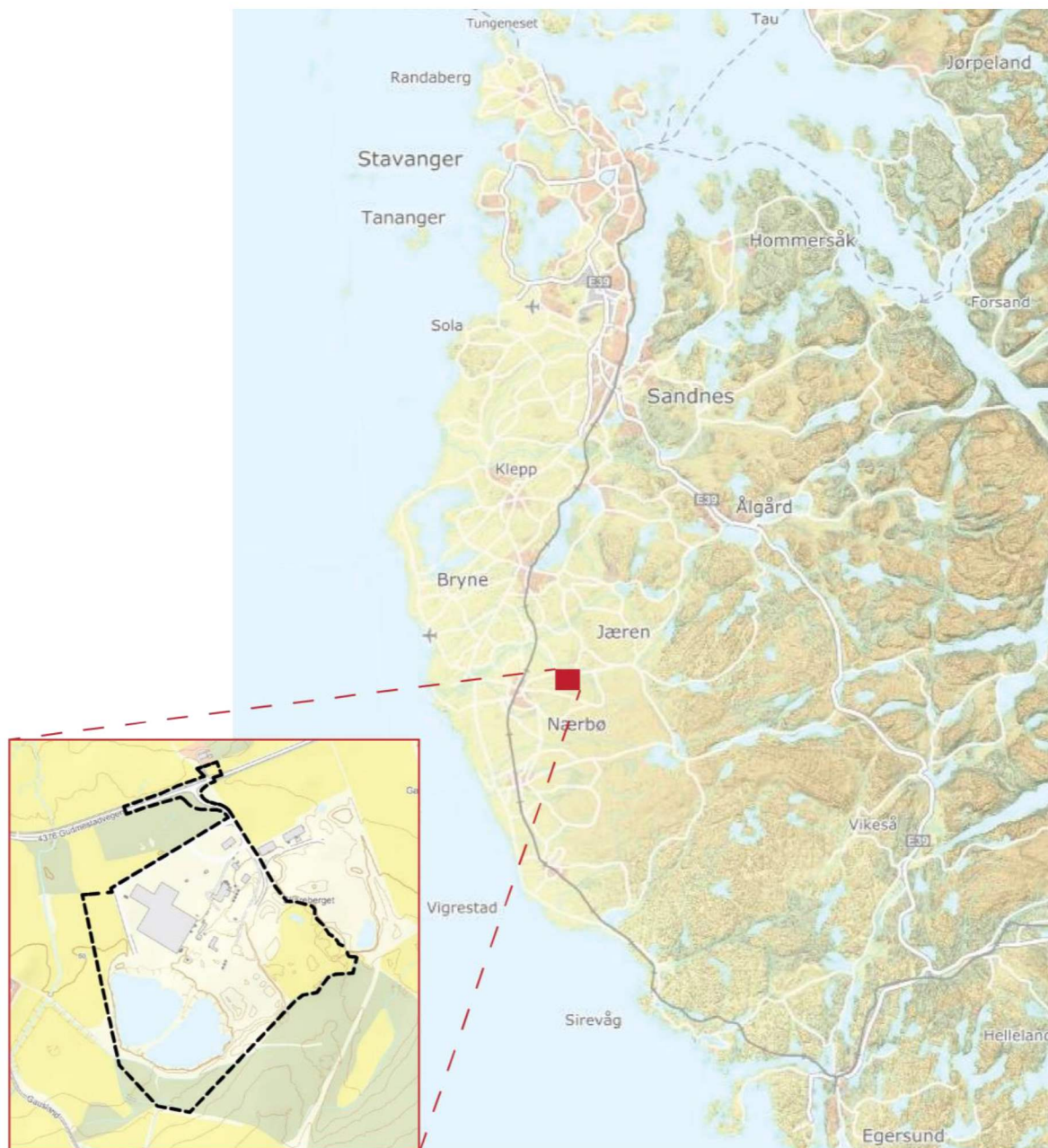
Aktuelle gjeldende temaplaner:

- Tiltaksplan for Håelva

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert på Njølstad i Hå kommune, ca. 3,5 km nordøst for Nærbø. De nærmeste tettstedene til planområdet er Nærbø sentrum ca. 4 km kjøreavstand fra planområdet, og Bryne sentrum ca. 9 km. Stavanger og Sandnes ligger henholdsvis ca. 40 km og ca. 26 km fra planområdet.



Figur 5.1: Planområdets lokalisering.

Planområdet har en størrelse på ca. 150 daa, og omfatter i hovedsak eiendommene gnr./bnr. 29/2, 29/10 og del av 29/5 i Hå kommune. I tillegg er frisktsoner tilhørende adkomstveg medtatt i planområdet. Adkomst til planområdet skjer via Gudmestadvegen.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Innenfor planområdet har Sandnes & Jærbetong et produksjonsanlegg bestående av blandeverk, fabrikkhaller og gjenvinningsanlegg. På området er det også masseuttak med tilhørende sedimenteringsbasseng. Masseuttaket produserer i dag ca. 150 000 tonn fjellmasser i året. Østlige deler av eksisterende masseuttak ligger i Time kommune og medtas ikke i planområdet.



Figur 5.2: Bilder av eksisterende elementfabrikk og anlegg på planområdet.

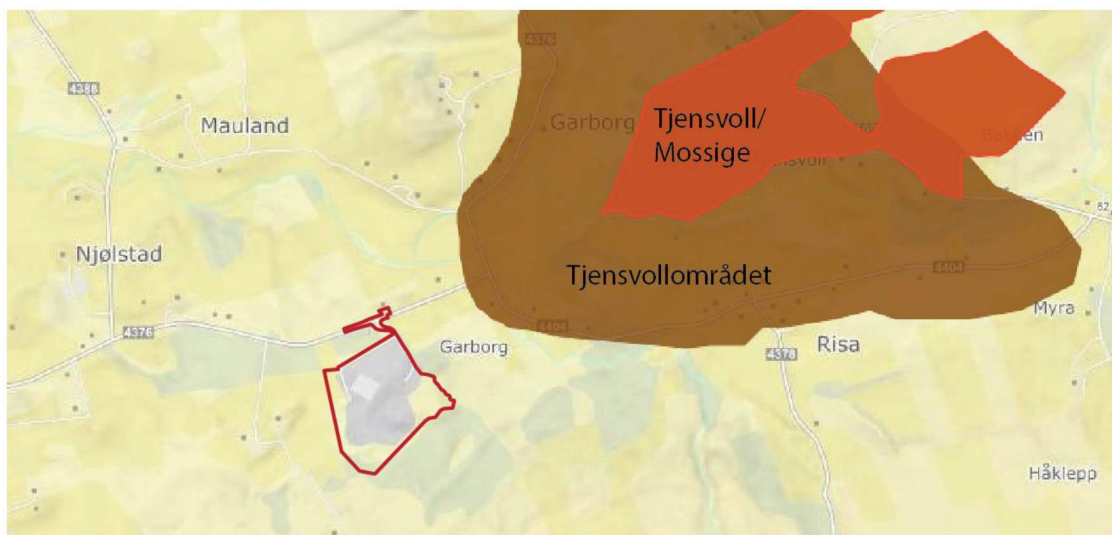
Planområdet ligger i et landbruksområde med spredt bebyggelse, hvor planområdet grenser mot jordbruksareal i vest, nord (på andre siden av Gudmestadvegen) og delvis mot øst. Mellom fabrikkområdet og Gudmestadvegen var det tidligere et mindre skogsområde som nå er nedhogd. Øst for planområdet ligger det større arealer med dyrka jord, med svært god eller god jordkvalitet. Sørøst for planen ligger et skogsområde med løv- og barskog med høy bonitet, hvor det nylig har blitt utført hogst.



Figur 5.3: Bilder fra skogsområde sørøst for planområdet hvor det nylig har vært hogst.

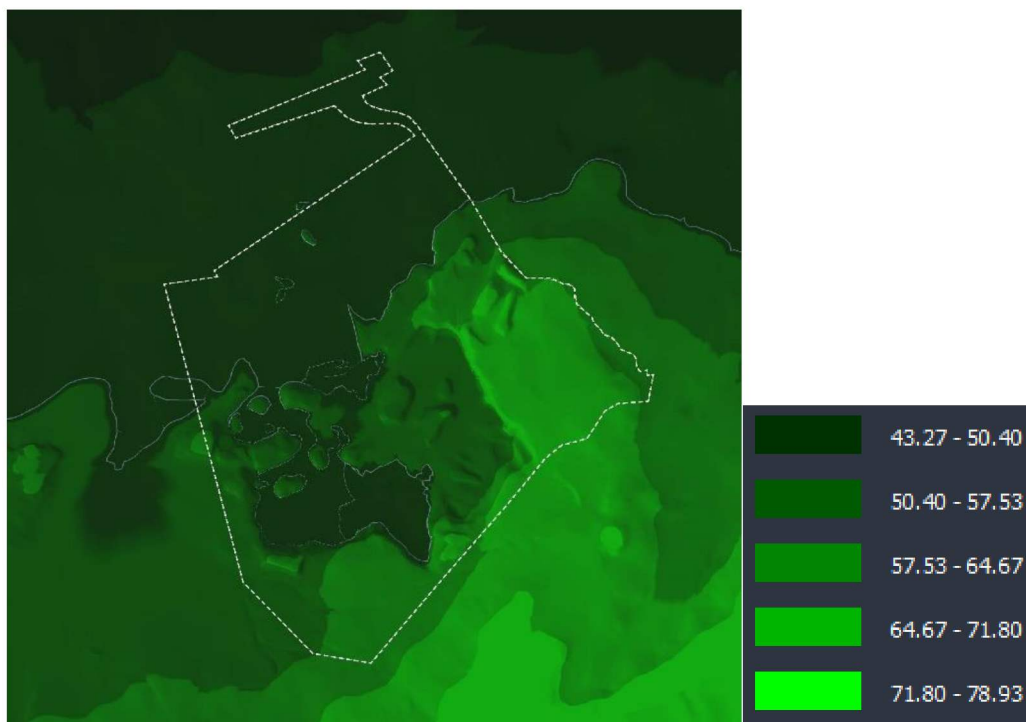
5.3 Landskap

Planområdet ligger innenfor landskapsregionen *Jæren* og *Lista*. Her faller området innenfor hovedtypen *låglandet* på Jæren, som er Norges største lavlandsslette. Nordøst for planområdet ligger Tjensvollområdet som er en del av slettelandskapet på Låg-Jæren, og er registrert som et regionalt viktig landskap. Deler av området og videre areal mot Mossige er også et verdifullt kulturlandskap som er kategorisert som svært verdifullt, både ift. kulturminneverdi og biologisk mangfold. Området er et bølgende heilandskap med bjørke- og eikebeiteskog i de lavere partiene i vest og grashei/fukthei på de høyere partiene i øst.



Figur 5.4: Verdifulle landskap i tilknytning til planområdet

Terrenget er høyest i sørlige og østlige deler av planområdet, sett bort i fra områder for eksisterende masseuttak, og heller ned mot Gudmestadvegen. De flateste partiene er de nordligste delene av planområdet hvor også eksisterende fabrikkanlegg befinner seg. Eksisterende masseuttak og sedimenteringsbasseng omfatter naturlig nok terrenginngrep hvor opprinnelig terreng er senket. Terrenget i området ligger på mellom kote + 47 til +70. Risabekken, som er en sidebekk til Håvassdraget, er det største vannløpet i influensområdet, men denne er ikke dominerende i landskapet.



Figur 5.5 Terrenghøyder

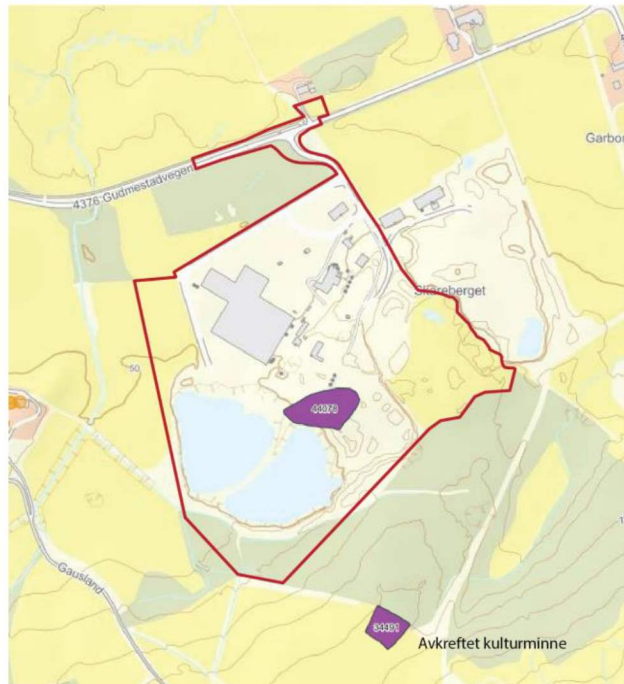
5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet er det funnet registreringer på et kulturminne, hvor registreringen er fra 1987. Kulturminnet er registrert som en rydningsrøyslokalitet med uavklart vernestatus.

Arealet som er registrert som kulturminne benyttes i dag som masseuttak. Det er dermed utført betydelige terrenginngrep i aktuelt areal, og det er ikke antydning til rydningsrøys i området i dag.

Det er også funnet registreringer på et kulturminne ca. 200 meter sør for planområdet, men iht. kulturminnesøk er dette et avkreftet kulturminne. Det dreier seg i stedet om en naturdannelse, som i 1966 ble oppfattet som rydningsrøys.

Terrenget innenfor planområdet er svært bearbeidet, og størstedelen av resterende arealer består av dyrka mark. Det anses derfor at potensiale for kulturminner innenfor planområdet er svært lite.



Figur 5.6: Registrerte kulturminner i tilknytning til planområdet.

5.5 Naturverdier

Planområdet ligger innenfor verneplan for vassdrag for Håelva, hvor verneområdet omfatter et areal på 170 km². Vassdraget består av et til dels sterkt forgrenet elvesystem med mange små og store vann. Iht. vernegrunnlaget er vassdraget en sentral del av et variert og særpreget landskap som strekker seg fra heiområdet innenfor kysten til utløpet i havet. Kystprosesser, elveløpsformer, botanikk, fugle-, land- og vannfauna inngår som viktige deler av naturmangfoldet. Samtidig er det knyttet store kulturminneverdier til verneområdet, og det er et viktig område for friluftsliv.

Ecofact har utført registreringer for å kartlegge om det er sjeldne arter i eller i nærheten av planområdet. Arbeidet er utført i mai/juni. Konklusjoner og funn fra rapporten inngår i vurderingsgrunnlaget for konsekvensutredningen som er utført i forbindelse med planarbeidet.

5.6 Landbruk

Området er omringet av landbruksområde, men innenfor planområdet er det lite areal som i dag blir brukt til landbruk. Det er et lite område nordvest som er dyrkbar jord og et lite område i sør som er produktiv skog.

5.7 Trafikkforhold

FV 4376 Gudmestadvegen ligger nord for planområdet, mens FV 4404 ligger nordøst for planområdet. FV 4376 Gudmestadvegen har iht. tall fra Statens vegvesen en ÅDT på 1900

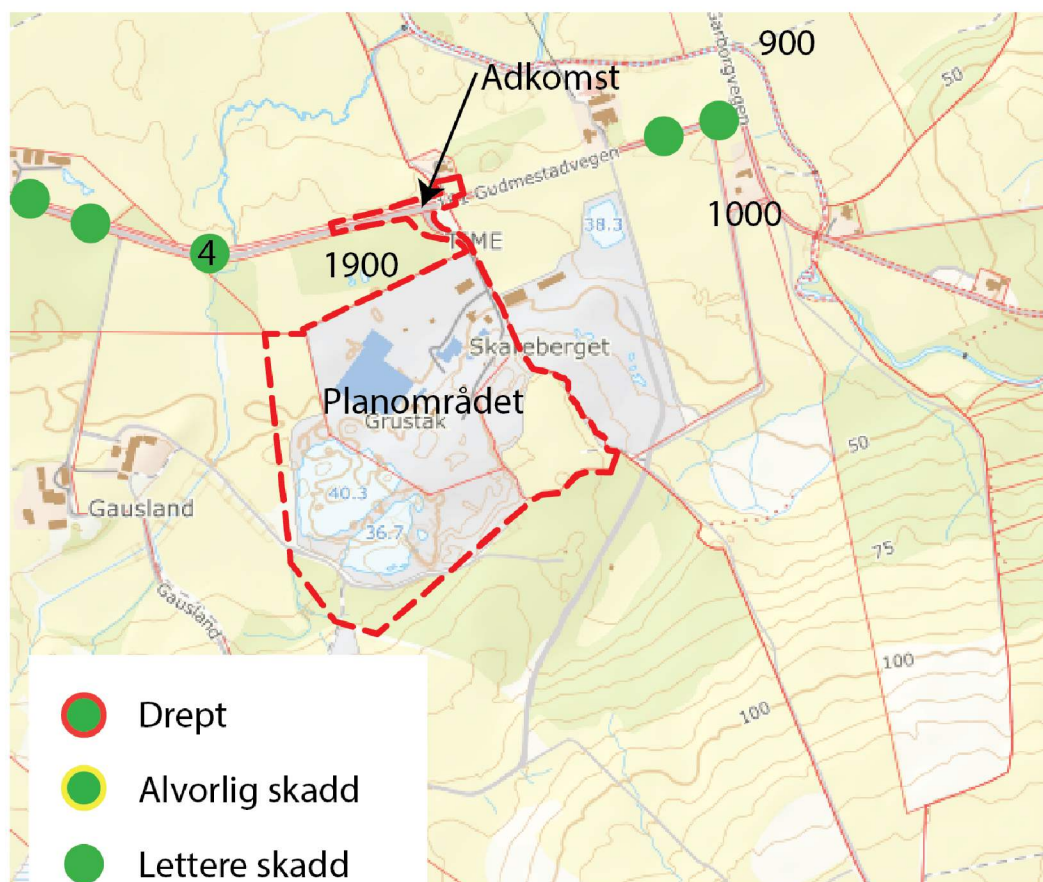
kjøretøy pr. døgn (2019) og en andel lange kjøretøy på 10%. Fartsgrensa for FV 4376 er 80 km/t ved planområdet. Vegen kommer fra Nærbø og er ferdselsåren mellom Nærbø og Undheim. Veistrekket har gang- og sykkelveg fra Jærbetong til Nærbø.

FV 4376 Garborgvegen har en ÅDT på 900 (2019) og en andel lange kjøretøy på 8%. Vegen leder til østsiden av Bryne og videre til Kvernaland.

FV 4404 Risavegen har en ÅDT på 1000 (2019) og en andel lange kjøretøy på 10%. Fartsgrensa for FV 4404 er 80 km/t.

Adkomstvegen går til planområdet fra avkjørsel på FV 4376.

Iht. kart fra Statens vegvesen er det registrert 8 ulykker nær planområdet, alle med lavt skadeomfang. Ingen av de registrerte ulykkene involverer myke trafikanter.



Figur 5.7: Vegkart av trafikulykker, ADT fra Statens vegvesen karttjenester og adkomstveg for planområdet.

5.8 Barns interesser

Barnetråkkregistreringer for Nærbø sentrum (2017) viser at noen bruker Gudmestadvegen som ungdomsskolevei. I barnetråkkregistreringen viser det ikke hvor stor del av den som blir brukt til skolevei, men mtp. hvor få som bor i området vil omfanget uansett være begrenset.

5.9 Teknisk infrastruktur

Planområdet er koblet på overordnet vann- og strømnett.

5.10 Grunnforhold

Løsmassekart (www.ngu.no) viser moreneavsetninger innenfor planområdet. Dette er materiale som er plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Det finnes både morenemateriale med stedvis stor mektighet og få eller ingen fjellblotninger i området, og morenemateriale som tynt dekke over berggrunn hvor det er hyppige fjellblotninger.

5.11 Støyforhold

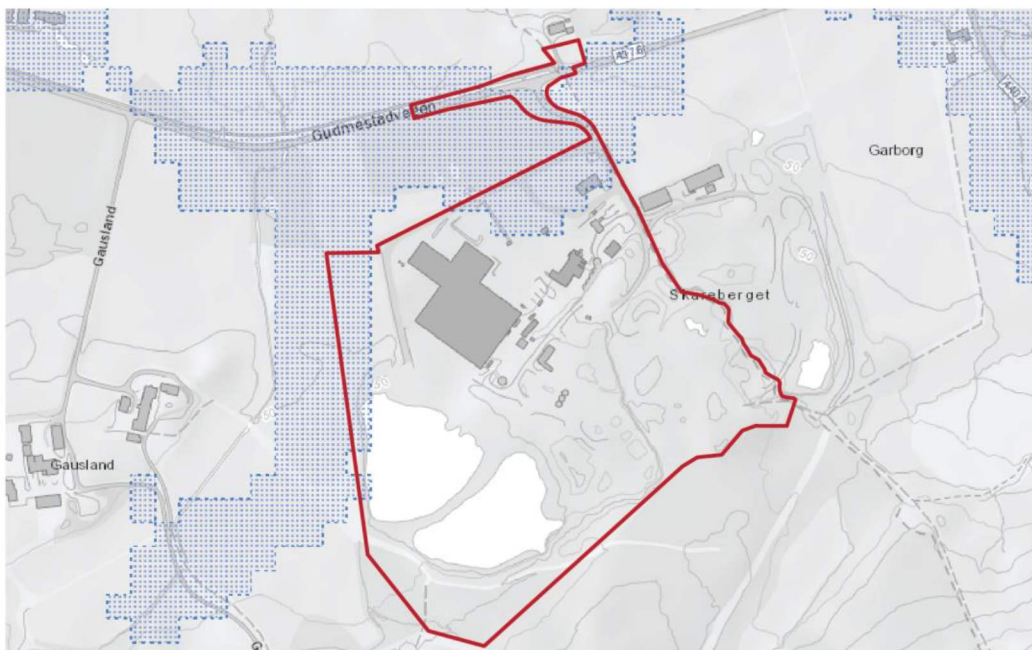
Det ble i forbindelse med Konsekvensutredning for planen utredet en støyrapport. Støyrapporten viser at dagens situasjon genererer støy, men at støynivået er under de aktuelle grenseverdiene (Brekke Strand rapport AKU – 01). I tillegg er det trafikkstøy fra Gudmestadvegen i dag (vegkart.no).

5.12 Luftforurensing

Planområdet ligger i tilknytning til Gudmestadvegen som har noe trafikkbelastning, og det er risiko for at området tidvis kan være utsatt for luftforurensning i form av eksosutslipp fra biler og svevestøv fra piggdekk og anleggstransport. Eksisterende masseuttak i planområdet kan generere støv, spesielt i tørre perioder.

5.13 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Iht. NVEs aktsomhetskart ligger planområdet ikke innenfor eller i tilknytning til aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord-/flomskred. Det er heller ikke funnet registreringer av skredhendelser i NVEs kartdatabase. Nordlige deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Aktsomhetssone ligger i tilknytning til bekk som kommer fra Tverråna som ligger nord for planområdet.



Figur 5.8: Kartutsnitt fra NVEs kartdatabase som viser aktsomhetsområde for flom.

Med tanke på hydrologi og forurensning vil avrenning fra planområdet og dets masseuttak til Håvassdraget, og tilhørende overvannshåndtering være et utredningstema innenfor risiko og sårbarhet. Mht. til forurensning medfører masseuttak støy- og støvforurensning både med tanke på drift og tilhørende tungtransport. Tiltakets støy- og støvpåvirkning på omkringliggende bebyggelse må utredes og dokumenteres.

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste som følger vedlagt.

5.14 Andre relevante utredninger

I forbindelse med reguleringsarbeidet av plan 0444 Massedeponi på Gausland i Time har det blitt gjennomført en konsekvensutredning, hvor det ble utredet følgende tema: Trafikk, overvannshåndtering og vassdragshensyn, støy, landskap, kulturminner og kulturmiljø, naturressurser og naturmangfold. I tillegg ble det, i forbindelse med samme planarbeid, utarbeidet en plan for overvannshåndtering hvor det bl.a. ble sett på avrenning til Risabekken og Tverråna og mulig renseløsning for overvann.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er næringsbebyggelse, veg, annen veggrunn grøntareal og landbruksformål.

6.1.1 Reguleringsformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1300 - Næringsbebyggelse	113,03
Sum areal denne kategori:	113,03
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg	0,71
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	1,55
Sum areal denne kategori:	2,26
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3060 - Vegetasjonsskjerm	2,04
3110 - Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	9,64
Sum areal denne kategori:	11,68
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5111 - Jordbruk	22,46
Sum areal denne kategori:	22,46
Totalt alle kategorier:	149,42

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

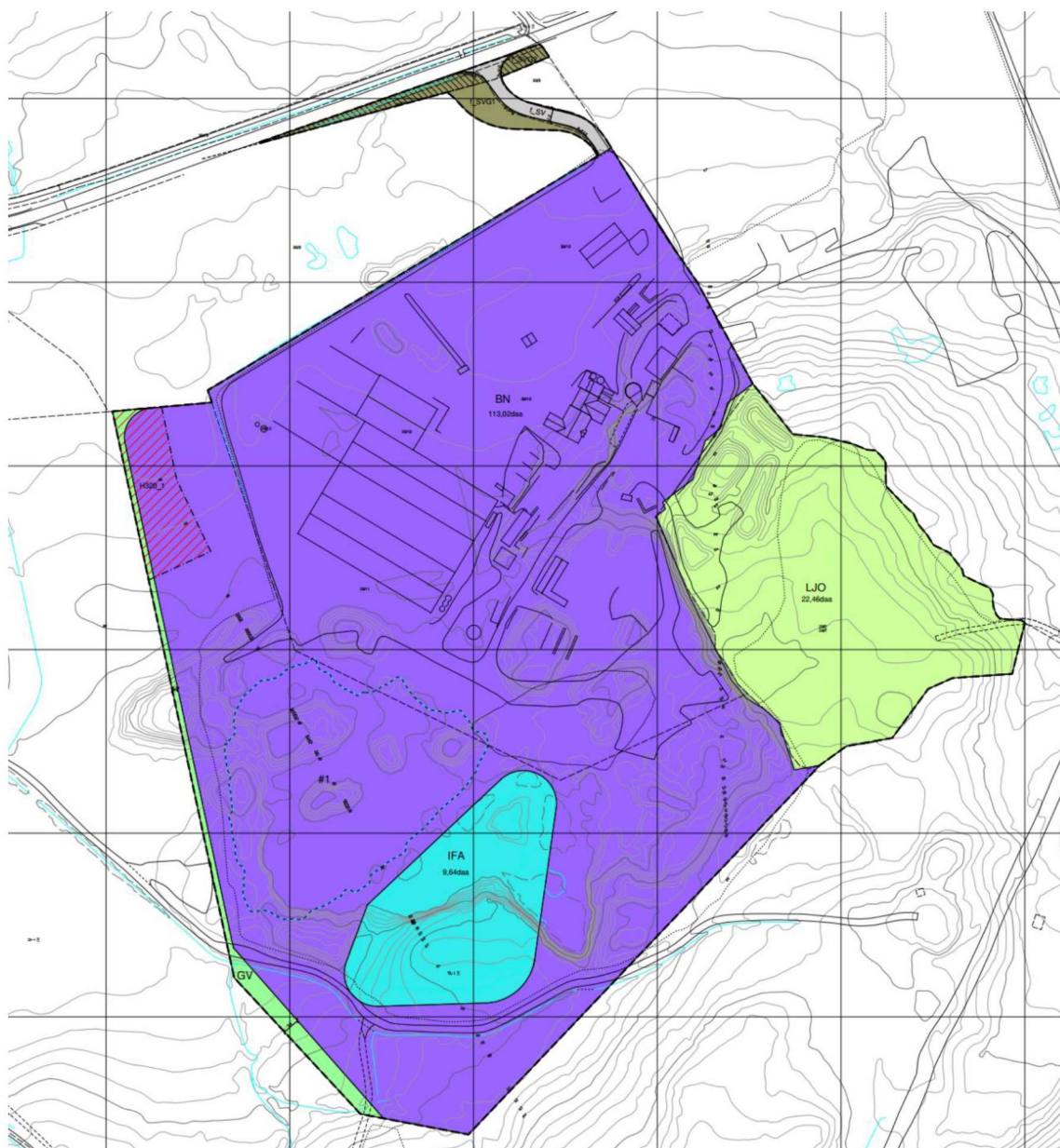
Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

- *Bebyggelse og anlegg*
Næringsbebyggelse, BN – det skal legges til rette for nåværende og fremtidig næringsbebyggelse. Fremtidig næringsbebyggelse kan etableres ved endt masseuttak.
- *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Veg, SV – Adkomstveg til nærings- og uttaksområdet.

Annene veggrunn, grøntareal, SVG1 og SVG2 – Tilliggende arealer til veg.

- *Landbruks- natur og friluftsmål*
Innenfor formålet Landbruk – LJO, skal det tilrettelegges for fremtidig landbruk. Sedimenteringsbasseng – IFA, skal det beholdes sedimenteringsbasseng for overvannshåndtering.
- *Hensynssoner*
H-320_1 – faresone flom
H-140 – frisiktsone i vegkryss
- *Bestemmelsesområder*
#1 – Eksisterende sedimenteringsbasseng som skal fjernes



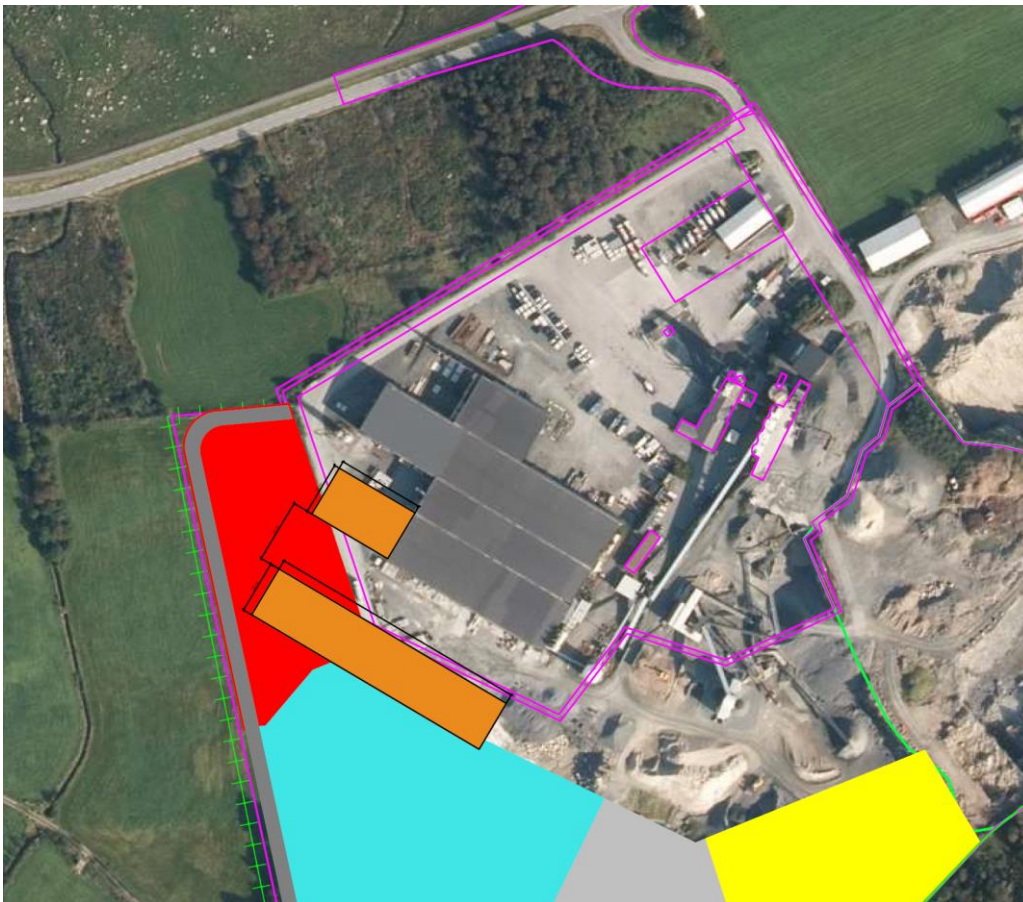
Figur 6.1 Arealformål

6.2.1 Næringsbebyggelse – BN

Innenfor formålet næringsbebyggelse, BN, er det i dag en næringsvirksomhet som produserer betongelementer, og drives av Sandnes og Jærbetong AS. Parallelt med driften, fungerer området også som et masseuttak. Masseuttaket skal etter planen avsluttes etter 2-5 år. Området ønskes videreutviklet som næringsområde, og utvides med ny næringsbebyggelse. Areal avsatt til næring er på omtrent 123 daa.

Videre skal det ene sedimenteringsbassenget helt sør i planområdet beholdes for overvannshåndtering. Det andre sedimenteringsbassenget kan etter hvert bygges såfremt det gjøres en vurdering av grunnforhold før igangsetting av tiltak..

Planlagt ny bebyggelse er vist med oransje i figur 6.2.



Figur 6.2 Illustrasjon over fremtidig bebyggelse

6.2.2 Jordbruk – LJO

Formål avsatt som jordbruk i planen, LJO, blir i dag nyttet til masseuttak, og skal tilbakeføres til jordbruk når massene er tatt ut. Dersom man oppnår den ønskede økningen i produksjonen, vil nåværende masseuttak være ferdig i løpet av 2-5 år. Det skal ikke oppføres nye bygg innenfor LJO.

6.2.3 Sedimenteringsbasseng - IFA

Eksisterende sedimenteringsbasseng innenfor formål IFA skal videreføres for å håndtere avrenning og overvann innenfor planområdet. Dette vil føre til svært lite avrenning til Risabekken, som er en sidebekk til Håvassdraget.

6.2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – f_SV, f_SVG1 og f_SVG2

F_SV er eksisterende adkomstvei til planområdet fra Gudmestadvegen, og vil fremdeles bli brukt som adkomst til planområdet etter gjennomføring av tiltak. Det åpnes for at massedeponiet som grenser til masseuttaket, også kan benytte seg av adkomstveien for å unngå unødvendig trafikk i nærområdet.

Tiltaket som omsøkes, finnes i samme område som planlagt massedeponi/-mottak. Kjøretøy som skal til og fra mottaket, er de samme som skal til og fra uttaket. Når et kjøretøy har levert masser til deponiet, kjører det innom uttaket på vei ut. Disse anleggene, både i Time og Hå, har felles inn- og utkjørsel. Både ansatte og utstyr er det samme for all drift.

Veien er felles for massedeponi som grenser til planområdet i øst. Adkomstveien er dimensjonert for lastebil.

SVG1 og SVG2 er regulert til annen veggrunn – grøntareal.

6.2.5 Hensynssone – H320_1

Hensynssone for flom skal sikre at nødvendige tiltak mot oversvømmelse blir overholdt. Eventuelle bygg innenfor hensynssone flom, må etableres med topp gulv på min. kotehøyde +50. Alternativt kan det etableres flomvoll.

6.2.6 Bestemmelsesområde #1, sedimenteringsbasseng

Før det blir oppført eventuell bebyggelse innenfor bestemmelsesområdet, må det gjøres en vurdering på grunnforholdene.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Ved utvidelse av eksisterende virksomhet, vil ny bebyggelse videreføre den eksisterende bebyggelsens struktur, se figur 6.2. Eksisterende bebyggelse vil få et tilbygg på 25x42 m. Det vil være 30 m mellom byggene, og det nye bygget vil være ca. 25x126 m. Dette medfører ny næringsbebyggelse på omkring 4200 m².

6.3.1 Bebyggelsens høyder og takform

Nytt bygg vil bli oppført med samme høyde som eksisterende bebyggelse, ca. 15 m over planert terreng. Ny bebyggelse oppføres med flatt tak slik som eksisterende bebyggelse. Det legges vekt på å sikre en gunstig plassering og god tilpasning til eksisterende bebyggelse, for å minimere påvirkningen nytt bygg vil kunne få for omkringliggende områder.

6.3.2 Grad av utnytting

I gjeldende plan er maksimal tillatt utnyttelsesgrad for området satt til 0,3. Dette tilsvarer 30 % bebygd areal. Planforslaget legger opp til en videreføring av gjeldende utnyttelsesgrad.

6.4 Parkering

Planen legger opp til parkering på bakkeplan utenfor bebyggelse, slik som dagens situasjon.

Iht. kommuneplan for Hå ligger planområdet i sone 2 for parkering, der kravet er minimum 1,5 p-plass per 100 m² BRA industri. Dette tilsvarer minimum 84 nye p-plasser. I tillegg skal parkeringsareal inkl. manøvreringsareal ikke overstige 50% av ubebygd tomteareal. Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning i tråd med kommuneplanens krav. Dagens parkeringsplasser er lokalisert nord i planområdet. I forbindelse med utvidelse av

næringsbebyggelsen vil det anlegges nye parkeringsplasser. Disse planlegges etablert i tilknytning til nytt bygg.

6.5 Tilknytting til infrastruktur

Området er tilknyttet infrastruktur. Eksisterende bebyggelse er tilknyttet vann og avløp fra Gudmestadvegen, som er dimensjonert også for planlagt utvidelse. Det er også tilstrekkelig kapasitet på nett i området, og planforslaget utløser ikke behov for ny teknisk infrastruktur.

6.6 Trafikkløsning

Kjøreadkomst via adkomstvei fra Gudmestadvegen. Adkomstveien er dimensjonert for lastebil og har liten stigning. Det går gang- og sykkelvei fra Nærbø til planområdet. Det skal kun være én adkomst til planområdet, da dette er en mer gunstig løsning mtp. trafiksikkerheten på Gudmestadvegen.

6.7 Miljøoppfølging

For å skjerme planområdet fra omgivelsene, skal det opparbeides vegetasjonsskjerm. Denne vil også bidra til mindre støy- og støvforurensing. Planområdet vil bli mindre synlig fra området i vest.



Figur 6.3 Planområdet sett fra Gausland 22



Figur 6.4 Planområdet sett fra Gudmestadvegen

Det sørligste sedimenteringsbassenget innenfor planområdet skal beholdes for overvannshåndtering. Dette bidrar til mindre avrenning til nærliggende bekk som er sidebekk til Håvassdraget.

6.8 Kulturminner

Det er ingen kulturminner i planområdet. Ev. funn av automatisk freda kulturminner ved gjennomføring, skal varsles Rogaland fylkeskommune, og arbeid stanses.

6.9 Landskap

Masseuttaket i planområdet er pågående, og har allerede satt sitt preg på landskapet. Landskapet rundt er forholdsvis flatt som hovedsakelig er preget av landbruk. Etter at masseuttaket avsluttes, skal del av området tilbakeføres til landbruk og del skal etableres som industriområde. Industri vil være en videreføring og utvidelse av eksisterende virksomhet. Tema landskap er utredet i konsekvensutredningen.

6.10 Støy og luftforurensning

Dagens situasjon har støyforurensning, men påvirkning på nærliggende bebyggelse er under aktuell grenseverdi. Ved endt masseuttak vil det være noe mindre støy enn i dag. Gjennom reguleringsbestemmelsene sikres det begrensninger for tillatt støy, både når det gjelder styrke, hyppighet og tidsrom i døgnet.

Støy er utredet i egen rapport, og omtalt under kapittel om forurensning i vedlagt konsekvensutredning.

Anleggsvirksomheten og transporten til og fra anlegget vil produsere støv som kan være sjenerende for omgivelsene. I tørre perioder kan vanning i aktuelle deler av planområdet, og av veier være aktuelt dersom det er større problemer med støvforurensning. Ved endt masseuttak vil det være noe mindre luftforurensning.

Støvforurensning er utredet i kapittel om forurensning i konsekvensutredningen.

6.11 Vannmiljø

Planområdet omfatter nedbørsfelt for Håvassdraget og avrenning til Tverråna. Tverråna er et sidevassdrag til Håvassdraget som er et vernet vassdrag. Håvassdraget er i dag preget av høy organisk belastning. Avrenning fra jordbruk er en av de største truslene til vassdraget. Overvann håndteres primært ved avrenning til sedimenteringsbasseng, samt naturlig infiltrasjon og fordamping, jfr. vedlagt overvannsnotat. Sedimenteringsbasseng vil forbli og anses som tilstrekkelig for håndtering av overvann. Vurdering er gjort i vedlagt konsekvensutredning.

Det er også utarbeidet en rapport for flomberegninger, datert 04.11.21, hvor det står at flomsimuleringen gjort i forbindelse med rapporte, viser at høyeste verdi i nærhet av planlagte tilbygg er 49.6, samt at det er brukt konservative beregninger i flommodelleringen, vil ikke en 200-års flomhendelse i bekk vest for produksjonsanlegg direkte påvirke byggene negativt.

Det er ikke behov for ytterligere tiltak i forbindelse med sikring mot flom, forutsatt at det gjøres minimale inngrep i eksisterende terreng rundt. Det presiseres at nye tilbygg bør bygges på kote høyere enn +50 for å ikke bli påvirket av en flomhendelse i elv vest for produksjonsanlegg. Det anbefales også at kulvert under Gudmestadvegen jevnlig blir sjekket for eventuelle hindringer, for å forebygge mot ytterligere oppstuvning ved Gudmestadvegen.

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

Nye bygg/anlegg vil kobles på eksisterende vann- og avløpsnett innenfor planområdet.

6.13 Plan for avfallshenting

Produksjonsavfall omfattes ikke av kommunal innsamling. Avfallsbesitteren må selv sørge for å bringe avfall til godkjent avfallsmottak, ref. Renovasjonsforskrift Hå kommune.

6.14 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse for planområdet datert 08.07.2021, som følger vedlagt. Tema som blir avdekket med avbøtende tiltak er:

- *I bestemmelsene må det sikres at topp gulv er min. kote +50,0, ref. overvannsnotat.*
- *Luftforurensing og støy skal være under grenseverdier. Dette sikres i bestemmelsene.*

6.15 Rekkefølgebestemmelser

6.15.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentasjon på at overflødig matjord sikres forsvarlig gjenbruk. Matjord skal gjenbrukes i jordbruksområder, og på en agronomisk god måte som gir bedre arealkvalitet og økt produksjonspotensial.

Tiltak for å ivareta overvann/avrenning fra området i anleggsfasen skal være etablert og godkjent før igangsettingstillatelse kan gis for masseutskifting, grunn- og anleggsarbeider.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i stor grad i samsvar med rammer i overordna planer. Planforslaget er delvis i strid med gjeldende kommuneplan da ca. 140 m² er i LNF-området utenfor arealet disponert til industri. I gjeldende kommuneplan for Hå er planområdet disponert til fremtidig og nåværende næringsområde og område for råstoffutvinning.

7.2 Landskap

Gjennomføring av tiltak vil være positivt for landskapet ettersom noe vil bli gjort om til landbruk, og en vegetasjonsskjerm skal etableres for å skjerme nærliggende områder vest for planområdet. Det nye bygget planlegges sørvest for eksisterende bebyggelse, noe som medfører at det ikke vil være synlig for områder i nord. Vegetasjonsskjermen vil gjøre området mindre synlig for områder i vest. Planområdet vil etter innføring av tiltaket være bedre tilpasset omkringliggende områder.

7.3 Stedets karakter

Planforslaget vil etter innføring av tiltak bidra til at planområdet i større grad integreres i omkringliggende landskap og bedre ivaretar stedets karakter. Vegetasjonsskjermen vil skjule planområdet fra omkringliggende områder og del av masseuttak vil bli tilbakeført til landbruk. Planområdet skiller seg ut fra omkringliggende landskap og vil fortsette med det etter tiltak innføres, men uttrykket dempes i forhold til dagens situasjon.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet har ingen kulturminner og er ikke viktig for kulturmiljø.

7.5 Forholdet til naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 til 12. Kunnskapsgrunnlaget er basert på Ecofact rapport 832 og vurderes å være tilstrekkelig. Det er kun vanlige forekomster som påvirkes i stor grad av tiltaket. Ved videreføring av sedimenteringsbasseng for overvannshåndtering, samt tiltak for å beskytte sandsvale, vil det være liten virkning på naturmangfoldet ved innføring av tiltaket. Mer utfyllende rapport følger vedlagt.

7.6 Trafikkforhold

Det forventes ingen økning i antall ulykker på Gudmestadvegen da økningen av trafikk vil være marginal, og da adkomst til planområdet vil være oversiktlig og av god standard. Ved dagens situasjon anslås det å være 40-50 lass pr. dag, og etter utvidelsen vil det være 50-60 lass pr. dag. Ettersom majoriteten av trafikken på veggen og ulykkene som inntreffer er med personbil, vurderes det å ha en ubetydelig påvirkning.

Trafikken vil ikke øke i vesentlig grad som følge av masseuttaket. Transport av masser er en utfordring i regionalt perspektiv. Det tas derfor sikte på å samlokalisere eksisterende masseuttak og -mottak. For virksomhetene, spesielt uttak og mottak, er det de samme personene og kjøretøyene som er i drift i begge områdene. Kjøretøy som leverer masse, kjører via uttaket og tar med seg masse til aktuelle prosjekt i regionen.

Man unngår dermed ekstra kjøring av tungtransport i området, og vil dermed begrense angrepspunktet til et minimum.

7.7 Energibehov – energiforbruk

Det er allerede full drift innenfor planområdet. Det er ikke grunn til å regne med økt årlig forbruk av energi ved endt masseuttak.

7.8 ROS

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste for planområdet. Det ble avdekket 6 forhold som er utredet videre. Disse temaene er utredet i vedlagt ROS-analyse, datert 09.07.21, og avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget. Etter avbøtende tiltak har de avdekkede forholdene akseptabel risiko.

7.9 Jordressurser/landbruk

Tiltaket vil medføre en positiv endring for landbruk ettersom det er et stort sammenhengende areal som vil bli tilbakeført til landbruk. I dag består landbruket innenfor planområdet av to separate arealer for landbruk og skogbruk. Arealet som i dag disponeres til landbruk er på 6 daa, til skogbruk 12 daa, og arealet som skal tilbakeføres 22,5 daa. Det medfører en økning i størrelse og et sammenhengende område.

Menneskelig påvirkning må ikke redusere økosystemers evne til å bevare og opprettholde sin funksjon, produktivitet og det biologiske mangfoldet. Planområdet anses å ikke ha særegne eller spesielt sårbare økosystemer. Den samlede belastning på økosystem vurderes å være akseptabel og håndterbar.

Vurdering for jord- og mineralressurser er gjort rede for i konsekvensutredningen.

7.10 Teknisk infrastruktur

Det vil ikke ha noe innvirkning på den tekniske infrastrukturen.

7.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.12 Konsekvenser for næringsinteresser

Positivt for næring i kommunen ved utvidelse av elementfabrikk og områder for næring. Landbruksareal som ikke brukes til landbruk i dag blir utnyttet til industri og et større område tilbakeføres til landbruk.

7.13 Interesse motsetninger

Ingen kjente interesse motsetninger.

7.14 Avveining av virkninger

Planbeskrivelsen, ROS-analysen og konsekvensutredningen viser at planforslaget samlet sett vil ha noe mer positive virkninger, sammenlignet med dagens situasjon. Masseuttaket som i dag preger området, vil bli videreført som elementfabrikk. Planområdet er i full drift og har stor innvirkning på stedet i dagens situasjon. Ved innføring av tiltak vil det bli implementert tiltak som gjør at planområdet vil få bedret stedstilpasning og ellers ha lite virkninger.

8 KONSEKVENsutredning

Samlet sett vil gjennomføring av tiltak ha lite konsekvenser for nærområdet. Tiltaket vil medføre at både jordressurser, forurensing og landskap har positive konsekvenser, mens naturmangfold har en liten negativ konsekvens og vannmiljø forblir uendret.

Oppfølgingsbehov for regulering:

- Stuffene og sandtaket der sandsvalene i dag hekker, bør ikke endres med utvidelsesplanene. Dersom dette skulle være nødvendig, må det etableres nye hekkehabitater for svalene, f.eks. et sandsvalehotell. En fuglekyndig på sandsvale må koples inn for at eventuelt kompensierende tiltak skal fungere.
- Trekke/vegetasjonsskjerm implementeres
- Nødvendige tiltak mot luftforurensing sikres.
- Ved å fortsatt håndtere overvann innenfor planområdet påvirkes ikke vannmiljøet i Håvassdraget som et resultat av tilbakeføring til jordbruk.

9 KILDER

9.1 Nettbaserte kilder

Vegkart.no

Temakart-rogaland.no

<https://www.nve.no/karttjenester>

smartkommune.no

NGUs løsmassekart: http://geo.ngu.no/kart/arealis_mobil/

9.2 Skriftlige kilder

Regionalplan for Jæren 2050 (vedtatt mai 2019)

Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

Regionalplan for landbruk i Rogaland

Regionalplan for vannforvaltning i vannregionen Rogaland 2016-2021

Kommuneplan for Hå kommune 2014-2028

Tysse, T. 2021. Konsekvenser for naturmangfold ved utvidelse av næringsområdet ved Njølstad, Hå kommune. Ecofact rapport 832. 33 sider.

Andreassen, Erling J. 2021. Detaljregulering for Njølstad, Hå kommune. Eksternstøytvurdering. Brekke Strand rapportnr. AKU – 01.