

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
107/21	Utval for tekniske saker og næring	25.11.2021

Saksbehandlar: Kasper Eiane  
Sak - journalpost: 17/726 - 21/28760

---

### Plan-ID: 1180, Detaljregulering for Njølstad - Førstegangsbehandling og offentlig ettersyn

#### Kommunedirektøren si innstilling:

1. Utval for tekniske saker og næring tar forslag til reguleringsplan for Njølstad, Plan-ID 1180, med tilhørende bestemmelser, opp til behandling, og ber Kommunedirektøren sørge for at planforslaget blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningsloven § 12-10, og § 12-11.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende planer (Plan nr. 1001 Reguleringsplan for industriområde på Njølstad, Plan nr. 1024 Reguleringsplan for masseuttak/steinbrudd på Gausland, Plan nr. 1062 Masseuttak/Steinbrudd på Gausland, og Plan nr. 1153 Steinbrudd/masseuttak på Gausland), ved godkjenning av Plan-ID 1180 Detaljregulering for Njølstad.

#### 25.11.2021 Utval for tekniske saker og næring

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedteke.

#### UTN- 107/21 Vedtak:

1. Utval for tekniske saker og næring tar forslag til reguleringsplan for Njølstad, Plan-ID 1180, med tilhørende bestemmelser, opp til behandling, og ber Kommunedirektøren sørge for at planforslaget blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningsloven § 12-10, og § 12-11.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i Kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende planer (Plan nr. 1001 Reguleringsplan for industriområde på Njølstad, Plan nr. 1024 Reguleringsplan for masseuttak/steinbrudd på Gausland, Plan nr. 1062 Masseuttak/Steinbrudd på Gausland, og Plan nr. 1153 Steinbrudd/masseuttak på Gausland), ved godkjenning av Plan-ID 1180 Detaljregulering for Njølstad.

**Bakgrunn for saka:**

Formålet med ny detaljreguleringsplan er å tilrettelegge for nye næringsområde og øke produksjon i eksisterende masseuttak, samt lage en heldekkende ny plan som kan erstatte de eksisterende planene.

**Planområdet**

Planområdet har et samlet areal på ca. 155 dekar og omfatter i hovedsak eiendommene gnr./bnr. 29/2, 29/10 og del av 29/5 innenfor Hå kommune, i tillegg er deler av eiendom 30/3, 62/15 og 62/19 i Time kommune hvor det er en pågående plan (0444) masseuttak på Gausland. Planområdet er lokalisert på Njølstad, ca. 3,5 km nordøst for Nærbø på grensen mellom Hå og Time kommune.

Planforslaget er utarbeidet av Prosjektil Areal AS.

**Vurdering:**

Det ble varslet om planoppstart 07.05.2020-19.06.2020, hvor det kom inn 9 merknader til planen.

**Lyse, datert 07.05.2020:** Lyse opplyser om at planområdet ikke ligger innenfor deres konsesjonsområde og at de dermed ikke har noen kommentar til igangsetting av reguleringsarbeidet.

**Forslagsstillers kommentar:** Tatt til orientering.

**Bane Nor, datert 25.05.2020:** Ingen merknader.

**Forslagsstillers kommentar:** Tatt til orientering.

**Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 25.05.2020:** Påpeker at det er registrert en rydningsrøyslokalitet med uavklart vernestatus. Fylkesrådmannen ønsker å befare området for å bekrefte om denne er fjernet eller ikke.

Seksjon for kulturarv vil kunne gi endelig uttale til planen når resultatet av befaringen, og om nødvendig ytterligere registreringer foreligger og forholdet til automatisk freda kulturminner er avklart.

Det understrekes at kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap innenfor planområdet og i planens influensområde må beskrives og kartfestet. Det påpekes at det er viktig at en utreder konfliktnivået i forhold til tiltakets arealdisponering, både i anleggsfasen og anleggsarbeidets innvirkning på kulturminner.

**Rogaland fylkeskommune uttalelse etter befaring 25.09.2020:** Ut fra våre arkiver og på bakgrunn av observasjoner på befaringen, kan vi ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner. På dette grunnlag har fylkesrådmannen ingen merknader til planen.

På den ovenfor nevnte befaringen ble det klart at rydningsrøyslokaliteten id 44078 er fjernet, og vernestatus er følgelig endret til fjernet.

Rogaland fylkeskommune gjør oppmerksom på at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i området som omfattes av planen, må eventuelle funn ved

gjennomføringen straks varsles, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. *Lov om kulturminner § 8, 2. ledd*.

**Forslagsstillers kommentar:** Ev. funn av automatisk freda kulturminner ved gjennomføring, skal varsles Rogaland fylkeskommune, og arbeid stanses. Dette sikres i bestemmelsene.

**Kommunedirektøren sin kommentar:** tas til orientering.

**Jæren Everk, datert 27.05.2020:** Det må tas hensyn til teknisk infrastruktur innenfor planområde slik som lavspent- og høyspent kabler, trekkerør og nettstasjoner.

**Forslagsstillers kommentar:** Før arbeid igangsettes, skal tekniske infrastruktur som kabler, trekkerør m.m. være avklart og hensyntas. Dette sikres i bestemmelsene.

**Kommunedirektøren sin kommentar:** tas til orientering.

**Direktoratet for mineralforvaltning, datert 12.06.2020:** Tiltaket skal konsekvensutredes og av forslag til planprogram går det frem at konsekvenser for mineralressurs skal utredes og beskrives. Det er gitt driftskonsesjon for masseuttaket etter mineralloven. DMF minner om at økning av uttaket må vurderes opp mot konsesjon og godkjent driftsplan.

**Forslagsstillers kommentar:** Området som reguleres, reguleres til næring. Det planlegges per nå ikke økning i uttak innenfor den delen som ligger i Hå kommune. Området hvor det allerede er tatt ut masser, innenfor plan 1062 og 1024, skal kun tilpasses til området rundt. Uttak i området som er regulert i plan 1153, pågår fremdeles, og skal tilbakeføres til jordbruk.

**Kommunedirektøren sin kommentar:** Tas til orientering. Konsekvensutredningen tar for seg, i tilstrekkelig grad, jord- og mineralressurser.

**NVE, datert 15.06.2020:** Hensyn til klimaendringer skal vurderes. Hensyn til flom må ses i sammenheng med lokal overvannshåndtering. Tiltak som kan føre til skade eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjon, etter Vassressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen. Planen bør ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Dersom planen er i konflikt med energiinteresser, bør aktuelle energiselskap involveres tidlig. Dersom planen har følger for NVE sine saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

**Forslagsstillers kommentar:** Hensyn til klimaendringer vurderes og beskrives som del av temaet vannmiljø. Vannmiljø inkluderer også overvannshåndtering og skal utredes i KU. Ved en eventuell konflikt med energiinteresser, skal energiselskap involveres. Lyse og Jæren Everk er varslet i oppstartsfasen, og vil også ved høring ha mulighet til å komme med uttalelse. Tiltak etter Vassressurslova skal vurderes underveis i prosessen. NVE vil få tilsendt høringsmaterieil.

**Kommunedirektøren sin kommentar:** Tas til orientering, se **Vurdering**.

**Statsforvalteren i Rogaland, datert 17.06.2020:** Fylkesmannen er positiv til oppstart av planarbeidet. Tjensvollområdet, som planområdet ligger tett opp mot, er registrert som regionalt viktig i «vakre landskap i Rogaland». Det er viktig å ta hensyn til dette i videre planarbeidet. Det er registrert flere viktige naturverdier og flere rødlista arter. Området rundt er hovedsakelig intensivt drevne jordbruksareal med lite naturlig arealer igjen. Håvassdraget

har store vassdragsverdier og utfordringer med vannkvaliteten. Det er viktig med avbøtende tiltak ved støv, støy og avrenning til vassdrag. Tilrettelegging for næring må være lav arbeidsplass- og besøksintensitet.

**Forslagsstillers kommentar:** Naturmangfold skal utredes i KU, og skal ses i sammenheng med tilgrensende områder. Støy og støv, samt vannmiljø inkl. overvannshåndtering og klimaendringer, skal også utredes. Nødvendige tiltak vil innarbeides i planen.

**Kommunedirektøren sin kommentar:** Tas til orientering, se **Vurdering**.

**Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, datert 23.06.2020:**

Fylkesrådmannen vil vektlegge at områdene følger opp føringen fra kommuneplanen og regionale planer, og påpeker på en effektiv utnyttelse av områder avsatt til næring/industri for å sikre at en kan unngå å ta i bruk områder disponert til næring i kommuneplanen, men som i dag benyttes til jordbruk.

I den forbindelse anbefales det at området i vest, hvor det i dag drives aktivt jordbruk, søkes beholdt til den bruken. Da området ligger midt i et sammenhengende jordbruksområde. Bør det i forbindelse med regulering også ses på alternativet om det kan være aktuelt at næringsvirksomhet kan etableres andre steder og området tilbakeføres til landbruk. Fylkesrådmannen har ingen vesentlige merknader til planprogrammet knyttet til KU, men vil særlig vektlegge problematikk knyttet til avrenning til vassdrag.

Det må utarbeides trafikkanalyse knyttet til detaljreguleringen som synliggjør trafikale konsekvenser av tiltak (ref. utredningsbehov i KU).

Det må tas med i bestemmelsene at tekniske planer som berøres fv4376 Gudmestadvegen skal oversendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.

**Forslagsstillers kommentar:** Planforslaget vurderes opp mot overordna planer. I gjeldende kommuneplan er aktuelt område disponert som næringsområdet, fremtidig og nåværende. Planforslaget åpner for formål i tråd med overordna plan. Området som foreslås regulert, reguleres til næring. Det planlegges per nå ikke økning i uttak innenfor den delen som ligger i Hå kommune. Området hvor det allerede er tatt ut masser, innenfor plan 1062 og 1024, skal kun tilpasses til området rundt. Uttak i området som er regulert i plan 1153, pågår fremdeles, og skal tilbakeføres til jordbruk. Avrenning og flom skal utredes i KU. Trafikk vil redegjøres for i planen, og tekniske planer som berører fv. 4376 Gudmestadvegen, skal sendes til RFK til gjennomsyn. Dette sikres i bestemmelsene.

**Kommunedirektøren sin kommentar:** Gudmestadvegen har høy andel tungtrafikk på grunn av planområdet, hvor tiltaket vil føre til moderat ytterligere økning i tungtransport langs vegen. Med utgangspunkt i støyrapporten vil dagens situasjon endre seg minimalt, og KU viser til en ubetydelig konsekvens.

**Grunneier Njål Gramstad, på vegne av seg selv og Torleif Espedal, datert 12.05.2020:**

Grunneier er bekymret for hva utvidelse av masseuttaket vil føre til av økt forurensning, spesielt med tanke på støv og støy. Grunneierne påpeker at tiltak med vanning i tørre perioder må sikres i planen da de opplever at dagens situasjon med tanke på støvflukt ikke blir tilstrekkelig ivaretatt. Gramstad trekker frem hvilke innvirkningen utvidelsen av uttaket vil ha på trafikk i området. Barn har skoleveg her, og trafikksikkerhet er spesielt viktig. Grunneiere i området ønsker at det etableres gatelys langs veger for å bedre trafikksikkerheten.

**Forslagsstillers kommentar:** Støy og støv utredes i KU/ROS. Tiltakshaver har egne rutiner for håndtering av tørre perioder. Trafikksikkerhet utredes i planen. Gang- og sykkelvei

belysning bør ses nærmere på underveis i prosessen.

**Kommunedirektøren sin kommentar:** Støy og støv har blitt grundig gjennomgått i KU. Gudmestadvegen er en fylkesveg, og kommunedirektøren mener at det er Fylkeskommunen som bør ta en vurdering på om dette vil være aktuelt. Som nevnt i KU ligger Gudmestadvegen inne som prioritering ang. gatelys, for år 2022.

#### **Vurdering:**

Innenfor planområdet har Sandnes & Jærbetong et produksjonsanlegg bestående av blandeverk, fabrikkhaller og gjenvinningsanlegg. Det er også masseuttak med tilhørende sedimenteringsbasseng inne på området. Masseuttaket produserer i dag omkring 150 000 tonn fjellmasser i året.

#### **Forhold til forskrift om konsekvensutredning**

Plan- og bygningsloven stiller krav til konsekvensutredning for reguleringsplaner etter annet lovverk som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I forskrift om konsekvensutredninger § 6 angis det hvilke planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram. iht. § 6b) skal reguleringsplaner etter PBL for tiltak i forskriftens vedlegg i utredes. Forslaget får vesentlig virkning for miljø og samfunn da planområdet ligger ved vernet vassdrag. Det er registrert truet art i området, og forslaget innebærer en midlertidig omdisponering av LNF-formål. Tiltaket faller inn under kategori 11 k) i vedlegg 2, ang. volum og areal for deponi.

#### **Naturmangfold**

Det er ikke blitt registrert noe truet natur innenfor planområdet, men området, på grunn av dens beliggenhet, og funksjonsområdet har fått verdi middels. I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippa i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet.

#### **§ 8 Kunnskapsgrunnlaget**

Det er ikke registrert noen naturtyper av nasjonal forvaltningsinteresse, men det er registrert 5 rødlistede fuglearter med hekkeatferd i og ved planområdet. Fugleartene ventes å bli negativt påvirket av tiltaket.

#### **§ 9 Føre-var-prinsippet**

Kunnskapen om dyr og naturverdiene vurderes som tilfredsstillende, og tiltaket er godt omtalt. Tiltakets effekt på naturmangfoldet vurderes derfor som avklart.

#### **§ 10 Økosystemtilnærning og samlet belastning**

En påvirkning på økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller blir utsatt for. Støy fra drift kan være forstyrrende for fuglelivet. Dersom en tar omsyn til hekketiden ved utføring av bl.a. sprengningsarbeid, og implementerer de avbøtende tiltak som er nevnt for Sandvale i KU vil ikke økosystemet påføres en for stor samla belastning, jf. § 10.

#### **§ 11 Kostnaden ved miljø forringing skal berast av tiltakshaver**

Kommunedirektøren minner om at alle eventuelle avbøtende tiltak som må settes til verk for minimere skadene av tiltaket bekostes av tiltakshaver, jf. § 11.

#### **§ 12 Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder**

Planen legger til rette for miljøforsvalige tilpasninger og driftsmåter.

#### **§ 14 Vektlegging av andre viktige interesser**

Tiltaket vil få negative effekter for fugleliv, og dyreliv i området, og blir kategorisert som et viktig funksjonsområde. Det vil være viktig å prøve å opprettholde området sin funksjon for dyrelivet rundt. Tiltaket vil ha positive konsekvenser innenfor jordressurser, forurensing og

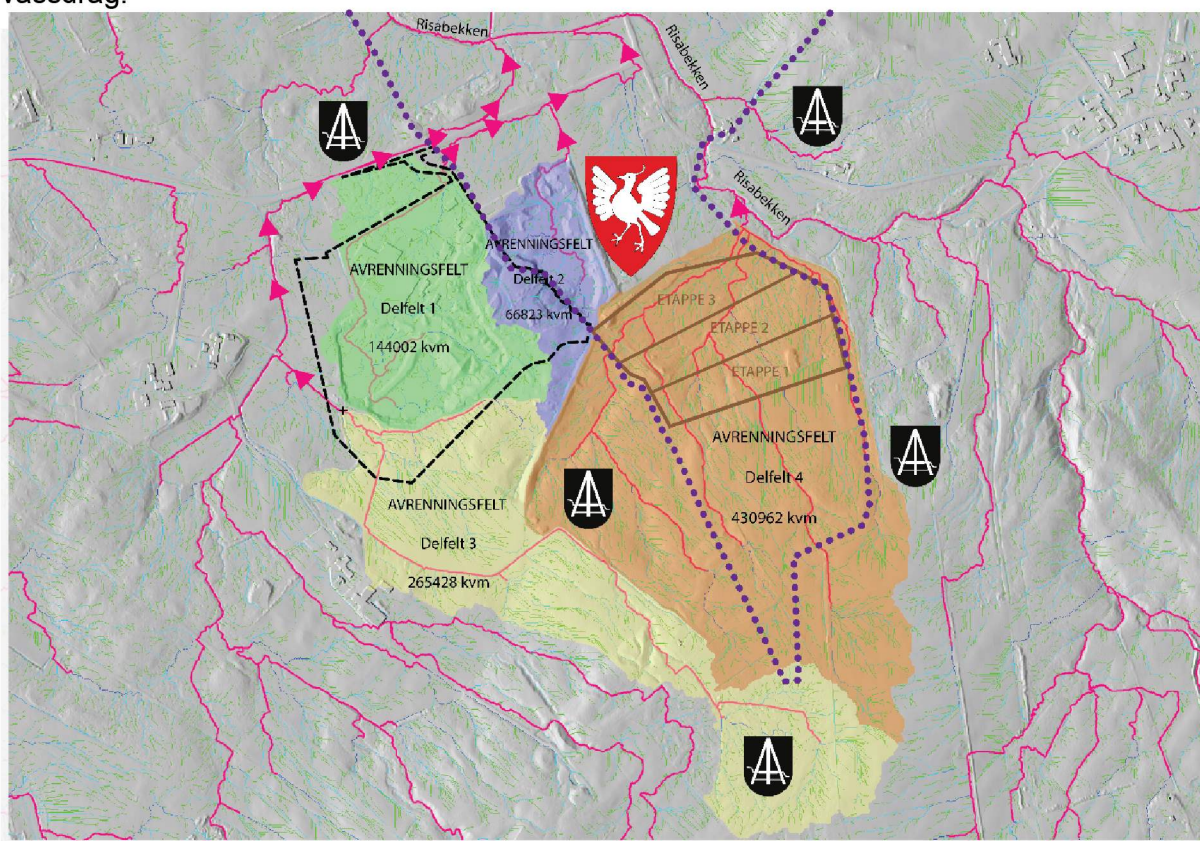
landskap. Planområdet har avrenning til en sidebekk av Hå-vassdraget (Risabekken), som er av stor verdi. Den økologiske tilstanden i Tverråna er vurdert som dårlig. Vurderingen i KU sier «Det verna vassdraget vil bli berørt av tiltaket, men omfanget er såpass begrenset at ingen verneverdier blir redusert. Det verna vassdraget vil bli ubetydelig endret».

## Konklusjon

De miljømessige prinsippa i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet.

## Vassforskrifta § 12

I henhold til vassforskrifta § 12 skal kommunen som myndighet for sine vassdrag vurdere om et tiltak vil medføre at vannforekomstens økologiske status blir forringa. Tiltaket skal ikke ha negativ konsekvenser for vannforekomstene i nærområdet. Tiltakshaver skal ta vare på gode avrenningstiltak for å fange sedimentasjon fra området, og beskytte nærliggende åpne vassdrag.



Figur 1 Avrenningskart

Kommunedirektøren viser til avrenningskart, og mener at det må vektlegges prøvetaking på faste punkter både i Tverråna, og Risabekken, dette sikres i bestemmelsene. Det vil være hensiktsmessig og utvide plankartet til å ta med den Risabekken delen i nord, ved Time kommune sin plan, dette blir utfordrende ettersom det er krav om sammenhengende planområde.

## Trafikktrygghet og gang- og sykkeltrafikk

Tungtrafikk til og fra området får betydning for myke trafikanter på gang- og sykkelveg langs Gudmestadvegen. Barnetråkkregistrering viser at barn bruker Gudmestadvegen som ungdomsskolevei. Krysset fra næringsområdet til Gudmestadvegen har overgang fra gangsti, men krysset er ikke belyst og fotgjenger må dele veg med tungtrafikk inn til næringsområdet. Det er bevilget midler til gatelys i 2022, og det vil i sammenheng med dette være gunstig at også vegen inn til næringsområdet også blir belyst.

## Overvannshåndtering

Plan- og bygningslova § 3-1, bokstav i, fastslår kommunen sitt ansvar for helhetlig vassforvaltning i arealplanlegging. Samtidig gir kommunen sin VA-norm føring for overvannshåndteringen i plan. Videre er det stilt i plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav h krav om at planer skal «fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.»

Forslagsstiller har utarbeidet plan for overvannshåndtering innenfor planområdet. KU-rapporten viser til at sedimenteringsbassenget skal være nok for å håndtere overvannet. Det er en del usikkerhet rundt avrenning innenfor delfelt 3 på figur 1. I dag renner denne via grøftesystem langs gårdsvei, ned til Tveråna mot nordvest. Utvidelse av uttaksområdet går inn i området, og det bør derfor etableres nytt grøfteanlegg i GV for å opprettholde denne avskjæringen. Hvis ikke vil det bli ekstra avrenning ned i bassenget og det vil antakelig bli overbelastet.

Deler av planområdet er i sone for flomfare hvor KU-rapporten anbefaler at det etableres ny bygningsmasse på en tilfredsstillende terrenghøyde (minimum 3 meter over vannivå i elva). Dersom terreng ikke skal heves må tiltak som flomverk/voll etableres med hensiktsmessig utforming. En eventuell flom kan medføre ødeleggelse av bygg og avrenning til Håvassdraget.

### **Landskapsbildet.**

Planområdet er en del av låglandet, som er en del av Norges største lavlandsslette. Nordøst for planområdet ligger Tjensvollområdet som er registrert som et regionalt viktig landskap. Deler av området og videre areal mot Mossige er også et verdifullt kulturlandskap som er svært verdifullt med tanke på kulturminneverdi og biologisk mangfold. Terrenget i området er ikke spesielt okkupert som gjør at det er lett og se. Bygg, hauger og masser er synlige fra nærliggende området. Vegetasjonsskjerm vil bidra til mindre eksponering av næringsbebyggelsen i planområdet, noe som er positivt.

### **Oppsummering**

Kommunedirektøren mener at planforslaget er bearbeidet tilstrekkelig og tilrår å legge dette ut til høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10.

### **Vedlegg:**

- 01 Planforslag Jærbetong-10.11.2021
  - 02 Bestemmelser Jærbetong\_101121
  - 03 Planbeskrivelse\_05.11.21
  - 04 KU Jærbetong\_051121
  - 05 Støyvurdering
  - 06 Fagrapport naturmangfold Njølstad
  - 07a ROS-sjekkliste Njølstad\_051121
  - 07b ROS-analyse\_Njølstad\_051121
  - 08 Overvannsnotat\_090421
  - 09 Oversiktskart med nybygg
  - 10 Illustrasjoner med vegetasjonsskjerm
  - 12 Innkomne merknader
  - 13 Merknadsbehandling 221020
  - 14 Flomberegninger og flomsimulering\_SJ (003)
- Ecofact, Revidert plan for overvannshåndtering på Gausland, 21.02.21