



**Planområdet**  
Tjemslandsmarka

# Planprogram for

OMRÅDEREGULERING FOR  
TJEMSLANDSMARKA INDUSTRIOMRÅDE

Planendring

*PlanID 1119-1151B*

Høringsutgave 08.01.21



*Innhold*

Innledning.....	3
Bakgrunn .....	3
Formålet med planarbeidet .....	3
Hensikten med planprogrammet .....	3
Utredningskrav.....	3
Planprosess og samarbeid .....	4
Varsel om oppstart og høring av planprogram .....	5
Samarbeid .....	5
Framdriftsplan.....	5
Beskrivelse av området og omgivelsene.....	7
Beliggenhet.....	7
Beskrivelse av planområdet .....	8
Beskrivelse av omgivelsene .....	9
Føringer og premisser for planarbeidet.....	14
Overordna planer og føringer .....	14
Kommunale føringer .....	17
Gjeldende reguleringsplan .....	18
Beskrivelse av tiltaket .....	20
Planlagt arealbruk .....	20
Alternativer .....	21
Utredningstema og metode .....	22
Tema som skal utredes.....	22
Metoder for ROS-analyse og KU.....	25

# Innledning

## Bakgrunn

Reguleringsplanen områderegulering for Tjemslandsmarka industriområde, planID 1119-1151, ble vedtatt 07.05.2015. I gjeldende plan er delfeltene *Ind. 3 og 4* tilrettelagt for bedrifter med stort lagerbehov. Etterspørselen for lagertomter er lav.

Bakgrunnen for planarbeidet er å endre Tjemslandsmarka næringsområde (industriformål) fra arealkrevende virksomhet til allsidig virksomhet (kombinert formål). I tillegg viste det seg at opparbeida veg har en lite gunstig høydeplassering i forhold til å gi adkomst til lavereliggende områder i planområdet.

## Formålet med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet og planendringen er å regulere for områder og tomter med høyere utnyttelse enn gjeldende plan der store områder er avsatt med mulighet for plasskrevende virksomheter. Regulert arealformål endres fra industri til kombinert formål forretning/kontor/industri i enkelte delfelt. Endringen medfører ny intern adkomstveg, endring av tomtestruktur, endring av opplegg for håndtering av vann, avløp og overvann, og nye høyde- og utnyttelseskrav for bebyggelsen. Hensikten er også å se på hvordan terrenget kan senkes mot Varhaug ungdomsskule og idrettsanlegget nord for planområdet. Endringen berører i stor grad delfelt Ind 4. I tillegg vil grønn buffersone mot omkringliggende områder bli justert. Det vil bli vurdert eventuelle endringer i arealformål for flere delfelt i planen og revidering av planbestemmelsene i forbindelse med planendringen.

## Hensikten med planprogrammet

Plan- og bygningsloven (pbl) § 4-1 krever utarbeidelse av planprogram til reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogrammet er grunnlaget for planarbeidet, en form for oppskrift for hva som skal gjøres i planarbeidet. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Deretter fastsettes planprogrammet av planmyndighet.

## Utredningskrav

Plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 4 angir krav til planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutgreiing (KU), og samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.

## *Krav om konsekvensutredning (KU)*

Reguleringsplaner og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredes, jf. pbl § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften) §§ 6 og 8.

For områdereguleringsplaner er det krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. KU-forskriften § 6 bokstav a. Det vil bli utarbeida konsekvensutredning til områdereguleringsplanen.

## *Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)*

Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsforhold for planområdet skal analyseres ved utarbeidelse av planer, jf. pbl § 4-3. Det vil bli utarbeida ROS-analyse til områdereguleringsplanen.

# Planprosess og samarbeid

Planprosessen gjennomføres i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) kap. 5 og 12. Nedenfor redegjøres for medvirkningsprosessen og planlagt framdrift.

Det gis anledning til å komme med innspill både i forbindelse med varsel om oppstart og ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget. I forbindelse med varsel om oppstart sendes planprogrammet på høring hvor det er anledning til å komme med innspill.

Etter oppstartsvarselet av planarbeidet og høringsperioden av planprogrammet legges planprogrammet fram for fastsetting i utvalg for tekniske saker og næring (UTN). Fastsatt planprogram utarbeides basert på vurdering av innspill til planprogrammet. Innspill til plan vurderes i det videre planarbeidet og avklares ved politisk behandling av planforslaget.

Etter planprogrammet er fastsatt blir planforslaget og konsekvensutredninger utarbeida. Deretter gjennomføres politisk behandling og høring og off. ettersyn. Etter høringen blir planforslaget bearbeidet ut fra innkomne merknader før det legges fram for endelig vedtak.

I planprosessen vil det bli vurdert å gjennomføre folkemøter og åpne kontordager e.l. medvirkningsopplegg. Pga. smittevern i koronasituasjonen er det foreløpig ikke planlagt denne typen medvirkningsopplegg i varslingsperioden.

# Varsel om oppstart og høring av planprogram

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram sendes til berørte grunneiere og naboer/gjenboere, off. høringsinstanser (bl.a. Statsforvaltaren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune (regionalplanavd. og seksjon for kulturarv, Statens vegvesen), og lag/organisasjoner (Varhaug IL).

Varsalet og kunngjøres også på kommunens hjemmeside og i lokalavisen Jærbladet. På kommunens hjemmeside ([www.ha.no](http://www.ha.no)) gjøres høringsforslag til planprogram tilgjengelig.

Varslingsperioden av planen og høringsperioden av planprogrammet gjennomføres i minst 6 uker. Det er mulighet for å komme med innspill i varslingsperioden. Frist for å gi innspill til planen og planprogrammet er satt til 05. mars 2021.

## Samarbeid

Det søkes samarbeid med interessenter, næringsaktører, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.

Underveis i planprosessen (og/eller ved høring og offentlig ettersyn av framtidig planforslag) vil det bli vurdert å avholde informasjonsmøter, åpen dag, idédugnad eller lignende.

## Framdriftsplan

Planfase	Aktiviteter	Periode
Oppstartsfase	Utarbeide forslag til planprogram	Desember 2020
	Varsel om oppstart av planarbeid, og høring og off. ettersyn av planprogram	Januar 2021-Mars 2021
	Åpen kontordag i varslings-/høringsperioden (Utgår foreløpig pga. smittesituasjonen i Norge og i Hå).	Januar 2021-Februar 2021
	Vurdering av merknader til planprogrammet og utarbeide endelig planprogram	Mars 2021
	Fastsetting av planprogram (vedtak og kunngjøring)	15. april 2021 (UTN-møte)
Planutarbeidelse	Gjennomføre utredningsarbeid (KU og ROS)	April-September 2021
	Utarbeide planforslag	Juni-Oktober 2021
	Ev. dialog/medvirkning med ulike parter/fagkyndige	Sommer/Høsten 2021
Politisk behandling og	Førstegangsbehandling	November 2021
	Høring og off. ettersyn av planforslaget	Desember 2020 – Januar 2021

## 1119-1151B Planprogram

formell medvirkning	Bearbeide planforslag basert på innkomne merknader	Februar 2022
	Andregangsbehandling	Våren 2022
	Endelig planvedtak	Våren 2022
	Kunngjøring av planvedtak og klagemulighet	Våren 2022



# Beskrivelse av området og omgivelsene

## *Beliggenhet*

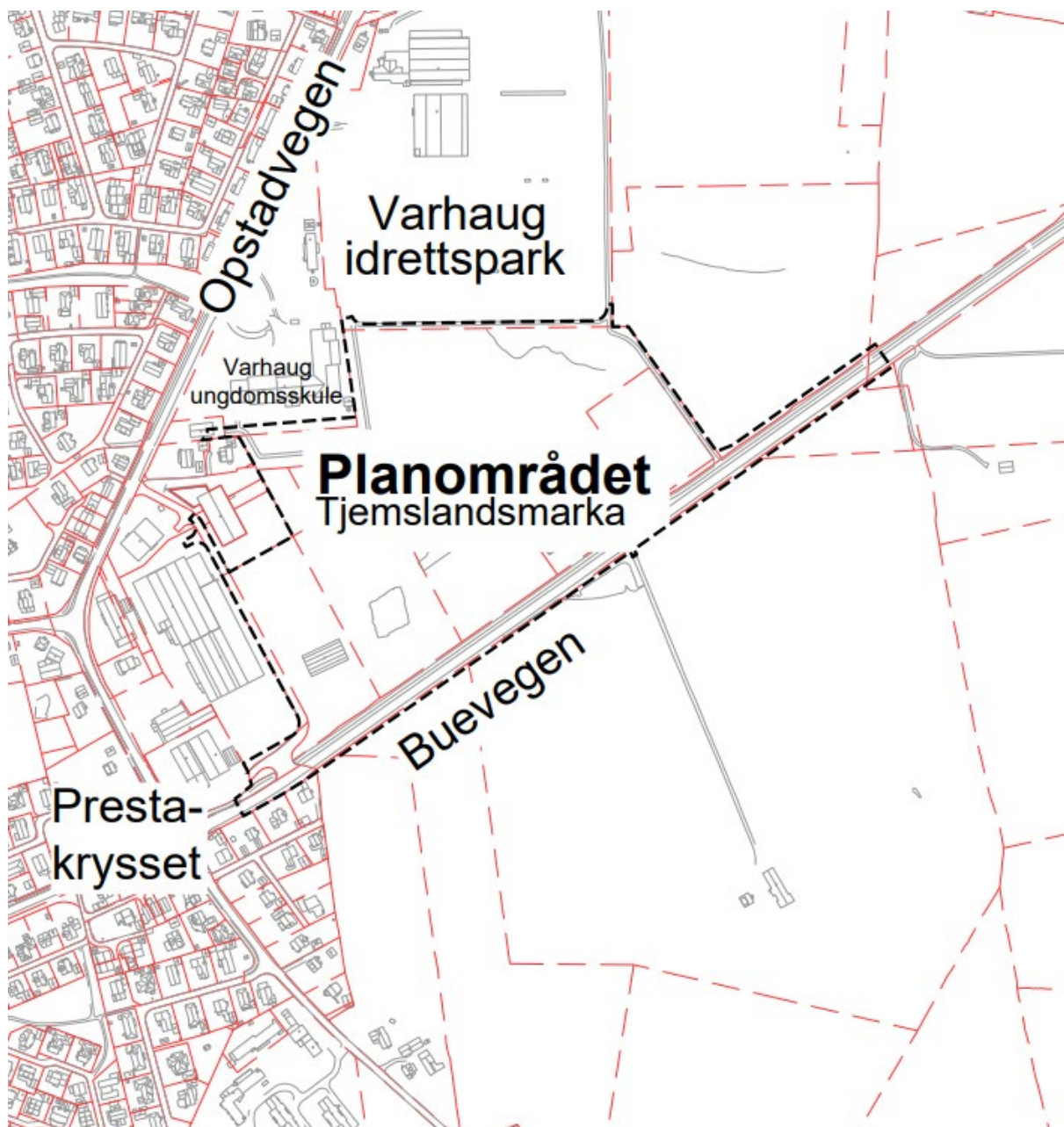
Planområdet er lokalisert på Varhaug, ca. 1 km øst for jernbanen og togstasjonen på Varhaug.



Figur 1: Oversiktsbilde. Planområdet er lokalisert på Varhaug.

## Beskrivelse av planområdet

Planområdet har en størrelse på ca. 111 dekar. Foreslått planavgrensning er lik gjeldende plan siden det er en planendring. Det omfatter hovedsakelig eiendommene gnr./bnr. 53/68, 53/331, 53/328, 53/330, 53/327, 53/233, 53/329, 53/280, 53/320. I tillegg er mindre deler av planområdet på gnr./bnr. 42/623, 42/12, 53/97, 53/174, 53/323, 42/26 og 52/1.



Figur 2: Planavgrensning

Planområdet ligger inntil Buevegen dyrka mark mot sørøst, og grenser til Varhaug ungdomsskule (gnr./bnr. 42/623) og Varhaug idrettspark (gnr./bnr. 42/107) mot nord, samt dyrka mark på gnr./bnr. 42/26 mot øst og industrianlegg på gnr./bnr. 53/279/0/1, 53/279/0/2, 53/279/0/3, 53/97 og 53/104 mot vest. I tillegg grenser planområdet til gnr./bnr. 52/1, 52/19, 53/219, 53/1, 53/11, 53/15, 53/55, 53/62, 53/63, 53/202 og 42/12.



Området har to adkomstpunkt. Adkomstveger skjer fra Buevegen. Terrenget innenfor planområdet skråner og ligger mellom kote +67 og +58.

Deler av planområdet er allerede opparbeida i tråd med gjeldende reguleringsplan. Området består derfor av bebygde områder og veg, og ubebygde områder - åpen fastmark og innmarksbeiteområder, jf. Temakart Rogaland kontrollert 16.12.2020.

Opparbeida veg er på kote +66 ved avkjørsel på Buevegen. Enden av opparbeida adkomstveg er på kote +62.

I dag er det etablert både forretning som selger store varer og produksjonsvirksomheter. Bedriftene er retta mot landbruk og oppdrett. Virksomheter i området eller som skal etablere seg er blant annet Nærbø Maskin AS, Aquateknikk AS, og Fjøsssystemer AS. I tillegg finnes ubemannet bensinstasjon (Jæren Olje AS).

## Beskrivelse av omgivelsene

### Landskap

Planområdet ligger i ytterkanten av tettstedet Varhaug med landbruksområder mot øst og sør, og bebygde omgivelser mot nord og vest.

Planområdet er lokalisert innenfor slettelandskapet på låg-Jæren, jf. [Vakre landskap i Rogaland](#). Området er del av *kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans*, jf. Temakart Rogaland.

Terrenget i planområdet skråner med helning fra sørøst ned til nordvest. Utbyggingsområdet grenser til skole og idrettsanlegg som ligger lavere i terrenget enn planområdet.

### Natur

Innenfor planområdet er det registrert [naturbeitemark](#) (områdenavn: Tjemslandsmarka1) med lav kvalitet. Område er lite og har dårlig tilstand.

Nær planområdet mot sørøst er det registrert [viltområde](#) for fugl (områdenavn: 24,0 Dalen på Varhaug) omtalt å ha stor verdi som restbiotop, og [fukteng](#) (områdenavn: Dalen ved Varhaug) med stor verdi. Registrert viltområde og fukteng overlapper.

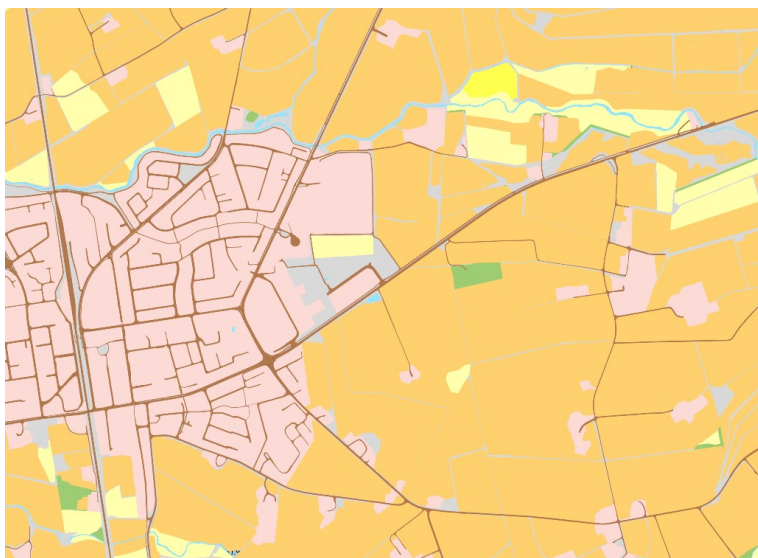
Nordøst for planområdet er det registrert [småbiotop](#), langs elveleiet Varhaugåna med fuktmark, sump og kulturbeite, av viktig verdi.



Figur 3: Natur ved planområdet.

Vassdrag/elver: Varhaugåna/Brattlandsåna ligger ca. 300 meter nord for planområdet og Reiestadbekken 800 meter sør for planområdet.

Inntil planområdet er det registrert fulldyrka jord og bebygde omgivelser med god jordkvalitet, jf. Temakart Rogaland.



DOK - AR5 - Arealtype (WMS)

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygde
- Samferdsel

Figur: AR5 arealbruk



Figur 4: Tv.: AR5 bonitet. T.h.: Jordkvalitet

Det er registrert noen rødlistearter innenfor og nær planområdet, jf. Miljødirektoratets Naturbase.

## Kulturminner

Innenfor planområdet er det registrert to lokaliteter, men de er registrert og beskrevet som fjerna:

- Lokalitet (id: [24223](#)) Tjemsland nordre er et felt med fornminner fra jernalder-middelalder som er fjerna, og har uavklart vernestatus.
- Lokalitet (id: [155568](#)) Tjemslandsmarka lok 1 inneholder 27 røyser, og er registrert som fjerna. Store deler av registrert lokalitet er bebygd.

Nær planområdet er det registrert noen kulturminner. De nærmeste er blant annet:

- Lokalitet (id: [5085](#)) Tjemsland nordre er det registrert en rydningsrøys fra jernalder-middelalder som er automatisk fredet.
- Lokalitet (id: [14440](#)) Tjemsland nordre er det registrert rydningsrøys med rydning og gravrøys, som er automatisk fredet.

## Friluftsliv / by- og bygdsliv

Planområdet ligger nær flere friluftslivsområder og grenser til viktige uteområder i Varhaug.

Registrerte friluftslivsområder som grenser til planområdet:

- Leke- og friluftslivsområde: Varhaug ungdomsskule (id: [FK00036662](#)), stor brukerfrekvens, svært viktig friluftslivsområde.
- Leke- og friluftslivsområde: Varhaug idrettsbarnehage (id: [FK00036663](#)), stor brukerfrekvens, svært viktig friluftslivsområde.
- Leke- og friluftslivsområde: Varhaug idrettspark (id: [FK00036668](#)), stor brukerfrekvens, svært viktig friluftslivsområde.

Registrerte friluftslivsområder nær planområdet er blant annet:

- Nærturterreng: Bratlandsåna (id: [FK00036553](#)), stor brukerfrekvens, svært viktig friluftslivsområde.



- Grønkorridor: Dublandsfeltet (id: [FK00036648](#)), stor brukerfrekvens, svært viktig friluftslivområde.
- Leke- og friluftsområde: Tjemslandsmarka (id: [FK00036658](#)), stor brukerfrekvens, svært viktig friluftslivområde.
- Leke- og friluftsområde: Dubland (id: [FK00036656](#)), stor brukerfrekvens, svært viktig friluftslivområde.

I [Plan for turnett i Hå](#) er turnett og oppholdsområder på Varhaug registrert. Ved planområdet er det i tillegg registrert forbindelse langs nord og østsiden av industriområdet Tjemslandsmarka, samt eksisterende gang- og sykkelveg langs Buevegen.



Figur 5: Registrert turnett og oppholdsområder på Varhaug i Plan for turnett i Hå.

## Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Foreløpig er følgende forhold vurdert:

### Ras

Skredfaren er vurdert i tråd med prosedyren i NVEs veileder for «[Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)» fra 2014.

Området ligger over marin grense, jf. Temakart Rogaland og NVEs temakart for kvikkleire. Ifølge NGUs karttjeneste for løsmasser er planområdet innenfor *områder der det sjeldent kan finnes marin leire*. Områder over marin grense vurderes som avklarte i forhold til skredfare, jf. prosedyre i NVEs veileder for «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Vurderes ikke nærmere i planarbeidet.

## **Overvann og flom**

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, jf. Temakart Rogaland. Områdets avrenning skjer mot skole- og idrettsområdet. I forbindelse med klimaendringer forventes det mer ekstremvær og nedbør i Rogaland. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer. Det er behov for å se nærmere på temaet i planarbeidet.

## **Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp**

I vegene Opstadsvegen og Tjemslandsmarka ligger det gassledninger i og nær planområdet. Bensinstasjonen Esso er registrert som virksomhet som oppbevarer farlig stoff, men ligger ca. 900 meter vest for planområdet. Jf. Innsynsportalen FAST via Brannvesenet. I planområdet er det også en ubemannet bensinstasjon (Jæren olje). Registreringene vurderes å ikke medføre noen særskilt risiko utover det som er vanlig for slik infrastruktur/virksomhet og for planlagt utbygging.

## **Trafikksikkerhet**

Det er ofte tungtrafikk til og fra industri- og næringsområder, samt også ved opparbeidelse av området. Adkomstforhold og tilhørende trafikksikkerhet til og fra området må vurderes i ROS-analysen.

## **Forurensning (støy, luft, grunn, vann)**

Industri- og næringsvirksomheter kan genere støy. Området ligger nær skole og idrettsplass. Planområdet er utsatt for støy fra veg – Buevegen, men ikke jernbane, jf. Naturbase innsyn. Det er behov for å se nærmere på dette temaet i planarbeidet.

Miljøstatus.no viser at det er luftforurensning av CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> og SO<sub>2</sub>. Dette er vanlig forekomster i byer og tettsteder. Det er registrert en virksomhet med tillatt utslipp til luft og vann ca. 1 km vest for planområdet ([faktaark](#)), jf. kartportalen Miljøstatus.

Det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet, jf. kartportalene Temakart Rogaland og Miljøstatus.



# Føringer og premisser for planarbeidet

## *Overordna planer og føringer*

### *Bærekraftsmålene*

I 2015 vedtok FNs generalforsamling 2030-agendaen for bærekraftig utvikling. Agendaen har 17 utviklingsmål for å fremme sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan, blant annet for å sikre sosial rettferdighet og god helse og stanse tap av naturmangfold og klimaendringer. Målene skal vise vei mot en bærekraftig utvikling på kort og lang sikt. Regjeringen har bestemt at FN sine 17 bærekraftsmål skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i utfordringene også i Norge.

### *Nasjonale forventninger*

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging blir utarbeida hvert fjerde år, sist vedtatt 14. mai 2019. FNs bærekraftsmål skal som nevnt over være grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen.

Det legges vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn.
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn.
- Å skape et trygt samfunn for alle.

Det forventes at kommunene legger til rette for vekst og utvikling i kompakte og klart avgrensede byområder. Knutepunktutvikling er viktig i byer og tettsteder når det legges til rette for utbygging. Lokalisering av boliger, service, handel og andre arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal vurderes i sammenheng med kollektivknutepunkt. Det forventes høy arealutnyttelse gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene. Dette vil styrke grunnlaget for levende byer/tettsteder, økt kollektivtransport sykling og gange.

Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve skal vektlegges. Det skal jobbes for å ha inkluderende samfunn, trygghet og helsefremming, kvaliteter i våre fysiske omgivelser, og levende sentrumsområder ved å ha tilgang på gode møteplasser og grønne områder nær barnehager og skoler osv. Det er et mål at utbygging ikke øker sårbarheten for naturhendelser, f.eks. gjennom blågrønn infrastruktur og andre naturbaserte løsninger.

Planlegging skal fokusere på samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging, verdiskaping og næringsutvikling, klima og lavere utslipp, aktiv natur- og kulturforvaltning, og redusere nedbygging av dyrka mark.

## *Statlige planretningslinjer (SPR) og bestemmelser (SPB)*

- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning \(2018\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging \(2014\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen \(2011\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen \(1995\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag \(1994\)](#)

Det er for tiden ingen statlige bestemmelser (SPB).

Her finnes oppdaterte statlige [bestemmelser](#) og [planretningslinjer](#).

## *Regionale planer*

### **Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RP Jæren)**

Planen ble vedtatt 20.10.2020. Planens hovedmål er at «Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, reduserer klimagassutslippet, sikrer natur og kulturmiljø og gir høy livskvalitet.» Videre er delmålene og innsatsområdene: enklere hverdag, konkurransekraft, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, varige naturressurser, og regionalt samarbeid.

En viktig arealstrategi er planlegging «innenfra og ut» som gjelder både for prioriterte utviklingsområder i regionen og inni byer og tettsteder.



Figur 6: Regional areal- og transportstrategi



Figur 7: Regionalt prioriterte utviklingsområder

Strategien «rett virksomhet på rett sted» innebærer «at næringsvirksomheter finner lokalisering i næringsområder som passer med virksomhetens areal- og transportbehov».

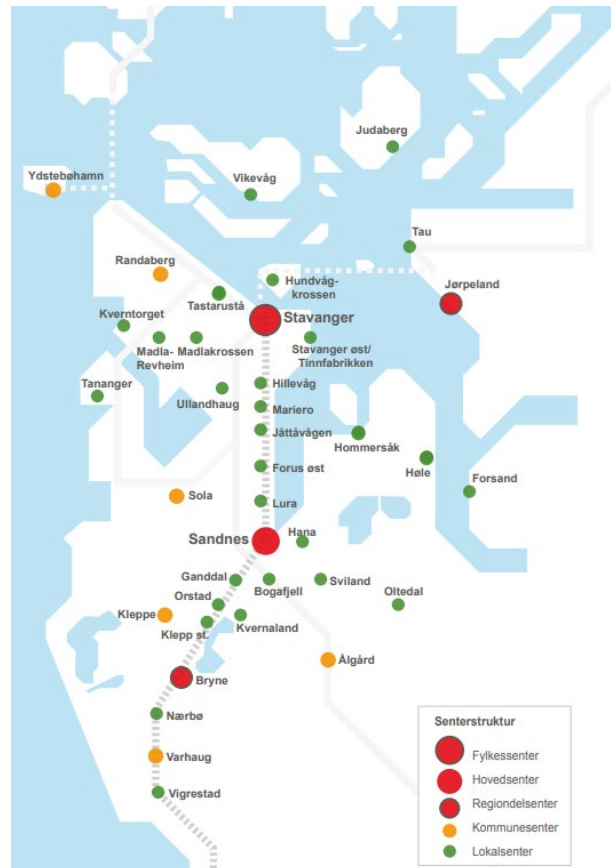
Planen deler virksomheter inn i 3 kategorier:

- Kategori 1 (høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet) skal lokaliseres i by- og tettstedssentre og nær kollektivtransport.
- Kategori 2 (middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet) skal integreres i by- og tettstedsstrukturen og være nær kollektivtransport.
- Kategori 3 (lav arbeidsplass- og/eller besøksintensitet) skal ligge nær hovedinfrastruktur.

Planen har også bestemmelser om lokalisering av varehandel.



Figur 8: Regionale næringsområder



Figur 9: Senterstruktur

Planen har også føringer om stedsforming, jordvern, landbruk og andre blågrønne strukturer, transport og kollektivtrafikk med prioritering av transportformer, og parkering.

Planområdet er lokalisert innenfor prioritert utviklingsområde - Varhaug. Næringsområder i kategori 2 skal lokaliseres i tettsteder. Områdeplanen vurderes å være i tråd med strategien i RP Jæren.

## Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

Planen bidrar til bærekraftig håndtering av overskuddsmasser på Jæren, ved å legge til rette for en mer sirkulær forvaltning av råstoffene. Planen inneholder en strategi for håndtering av masser etter ressurspyramide-prinsippet og retningslinjer for håndtering av masser.

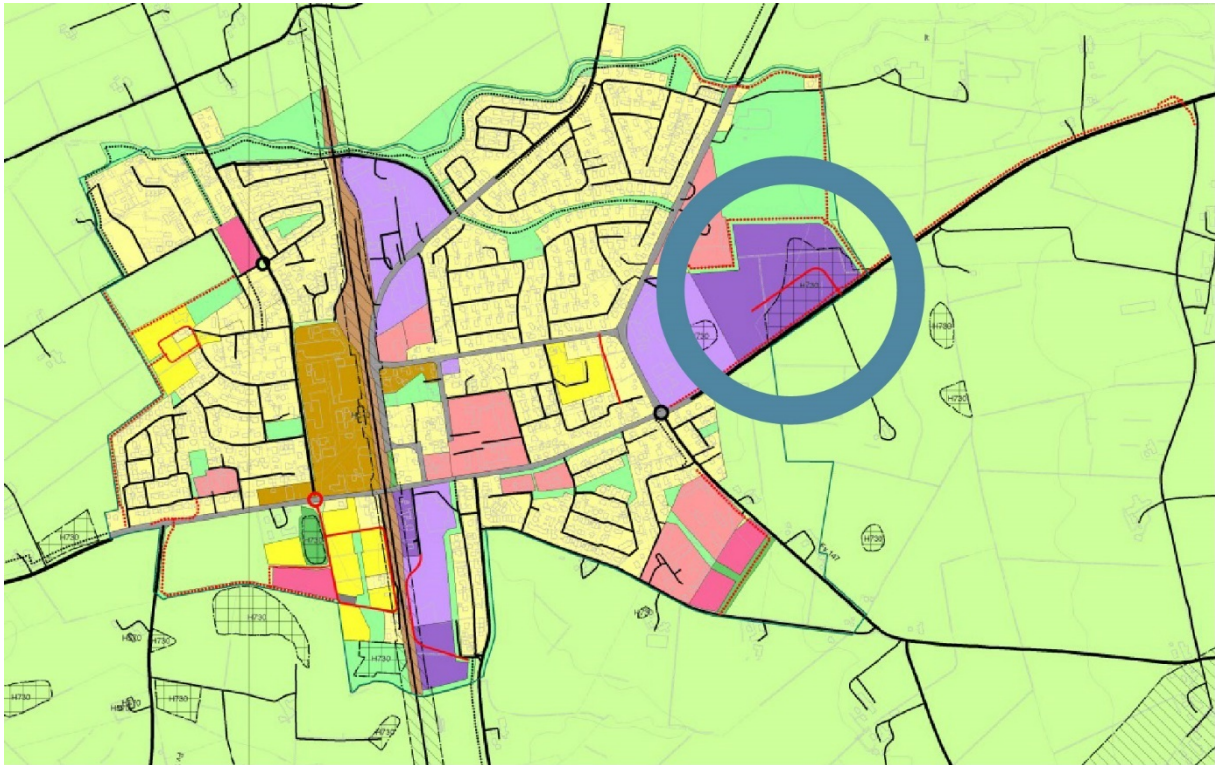
Her finns [gjeldende regionale planer og strategier](#).

## Kommunale føringer

### Kommuneplan

Kommunens målsetning er å ha næringsareal i alle tettstedene. Intensive arbeidsplasser skal lokaliseres i tettstedene i nord – Nærbo og Varhaug. I gjeldende kommuneplan for 2014-

2028 er området avsatt til framtidig næringsområde. Deler av området er båndlagt etter lov om kulturminner. Parkeringsnorm for industri/næring er 1,5 p-plasser per 100 m<sup>2</sup>.



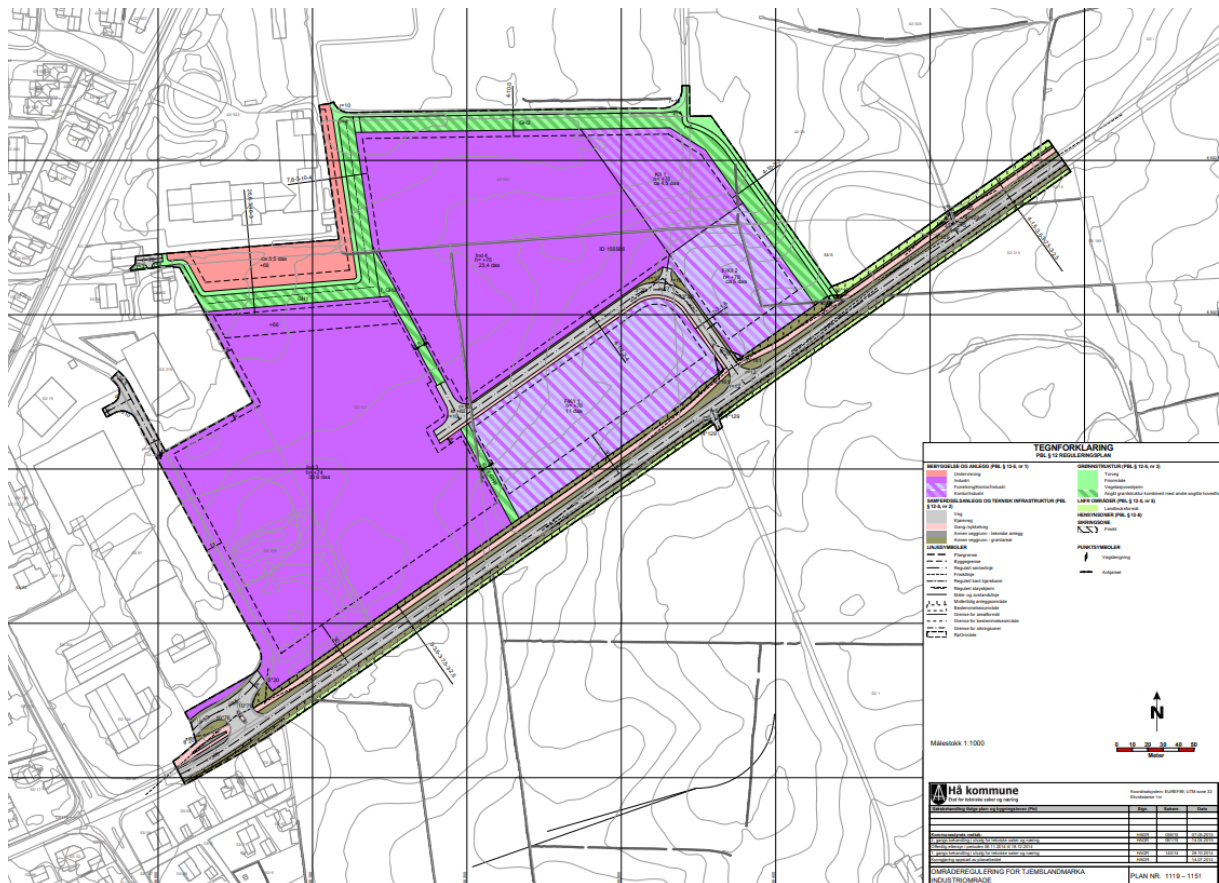
Figur 10: Utsnitt fra plankartet i kommuneplan 2014-2028

Kommuneplanen er under revidering. Planen tar utgangspunkt i bærekraftsmålene som satsingsområder og skal innarbeides i målstrukturen og arealstrategien. Næring er utredningstema i arealdelen, der fortetningsmuligheter skal vurderes.

## *Gjeldende reguleringsplan*

Planarbeidet gjelder planendring av gjeldende plan – områderegulering for Tjemslandsmarka industriområde. Planen legger til rette for industri, forretning, kontor og bensinstasjon i tillegg til veg og grønnstruktur. Planen inneholder bestemmelser for delområdene/arealformålene.





Figur 11: Plankart til gjeldende reguleringsplan - områderegulering for Tjemslandsmarka industriområde, Varhaug – plan nr. 1119 – 1151.

### Tilgrensende planer:

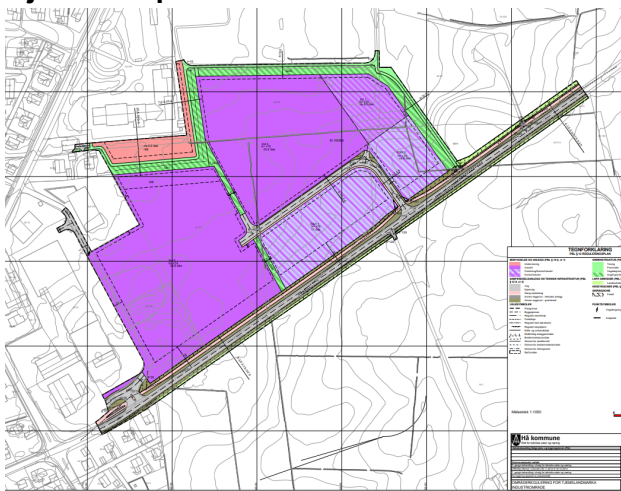
- TJEMSLANDSMARKA, Varhaug (planID 1071)
- Ungdomsskoletomt Varhaug (planID 978)
- DETALJREGULERING G/S-VEG LANGS RV 504, PARSELL TJEMSLANDSKRETTINGLAND (planID 1117)

# Beskrivelse av tiltaket

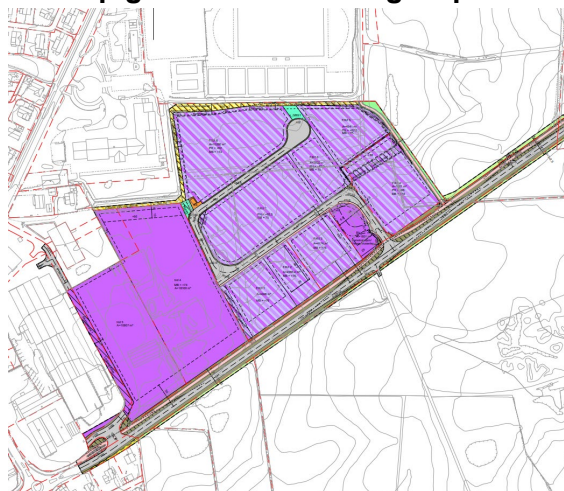
## Planlagt arealbruk

I gjeldende reguleringsplan er planområdet regulert til industri og kombinert bruk av forretning/kontor/industri i tillegg til grøntstruktur som buffersone og samferdsel (veg, m.m.) for intern veg. Flere delfelt og adkomstveg er allerede opparbeida. Dette må tas hensyn til i planarbeidet.

**Gjeldende plan**



**Foreløpig skisse for endring av plan**



**Figur 12: Gjeldende plan og foreløpig skisse av endra planforslag**

Planområdet skal fortsatt være et næringsområde, men endra plan skal legge til rette for tomter med høyere utnyttelsesgrad og i større grad allsidig virksomhet fremfor plasskrevende virksomheter.

I planarbeidet må derfor følgende vurderes:

- **Endring av arealformål:** Endre flere delfelt/arealer fra industri til kombinerte formål (forretning/kontor/industri) pga. mer areal til allsidig virksomhet.
- **Inndeling av felt/tomter:** Tilrettelegging for flere næringstomter spesielt innenfor delfelt Ind 4.
- **Bebyggelse:** Det er nødvendig å vurdere bygningshøyder og plasseringsmuligheter m.m. for bebyggelse innenfor planområdet, spesielt der det foretas endringer.
- **Adkomstsituasjon:** Adkomstveg er allerede opparbeida i tråd med gjeldende plan. Det må vurderes hvordan vegen kan brukes videre og tilrettelegge for adkomstveg til flere og nye næringstomter innenfor planområdet. Videre trasévalg må vurderes.
- **Terreng:** Opparbeida veg ligger på kote +62. Det var planlagt at terrenget skulle skråne noe i delfelt 4 til lavereliggende terreng på skoletomten nordvest for planområdet. Tilgrensende skole- og idrettsområder ligger på kote +58. Det skal vurderes mulighet for å trappe ned terrenget mot skolen og idrettsanlegget, gitt utgangspunktet på allerede opparbeida veg.
- **Vann, avløp og overvann:** VA-infrastruktur er allerede opparbeida. Avløpet føres ut mot Buevegen. Dersom terrenget skal senkes ved delfelt Ind 4 mot Varhaug

ungdomsskule må avløpet for nedsenka område enten pumpes mot Buevegen pga. motfall, eller føres mot vest til Opstadvegen.

Justering terreng høyder i plan kan også påvirke planlagt føring av overvann/flo. I planarbeidet må derfor VA-infrastruktur og overvannshåndtering vurderes.

- **Buffersone:** I gjeldende plan er det avsatt 10 meter bred grøntsone mellom nærings/industriområdet og tilgrensende skole og idrettsanlegg. Det vurderes å effektivisere arealbruken ved å ha smalere buffersoner. Muligheter for dette vil bli vurdert i planarbeidet. På eiendom gnr./bnr. 53/331 har Fjøssystemer AS fått innvilga dispensasjon for oppføring av lagerbygg og parkering utenfor byggegrense og ca. 8 meter inn i regulert grøntstruktur, byggehøyde samt plassering av avkjørsel.

## Alternativer

I planarbeidet skal to alternativer utredes:

- **Referansealternativ (0-alternativet):**  
Dagens situasjon legges til grunn som referansealternativ ved vurdering av KU. Området er allerede regulert, men kun deler av planen er utbygd med næringstomter/-bebyggelse og adkomstveg. Resterende deler av planområdet er ubebygd.
- **Alternativ 1:**  
Gjennomføring av foreslått planendring og fullt utbygd.

# Utredningstema og metode

I tillegg til problemstillinger knytta til planendringforslaget, som nevnt i kap. *Beskrivelse av tiltaket*, er det tema som må konsekvensutredes og risiko- og sårbarhetsanalyseres. ROS- og KU-tema vil bli kort redegjort for i planbeskrivelsen.

## *Tema som skal utredes*

### ***ROS-tema (samfunnssikkerhet)***

Ved identifisering av uønska hendelser benyttes tabell fra DSBs veileder, sjekklister fra Statsforvalteren i Rogaland, samt [sjekklister](#) fra *Smartkommune*-samarbeidet.

Viktige ROS-tema i prosjektet som foreløpig er identifisert er:

- Flom- og overvannshåndtering
- Trafikksikkerhet
- Forurensning (støy)

KU-tema som omtales i ROS-analysen (jf. tabell i delkap. om KU-tema):

- Klimaendring/nedbør/flom
- Forurensning (støy/utslipp og utslipp av giftige væsker)
- Transportbehov (vurderes som del av trafikksikkerhet)
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen (vurderes under støy)

## KU-tema

Det er kun tema/forhold som får virkninger av tiltaket som er beslutningsrelevante.

Følgende tema fra listen i KU-forskriften § 21 anses som aktuelle for utredning:

- Naturmangfold
- Friluftsliv/bygdeliv
- Landskap
- Jordressurser

KU-tema og vurdering av utredningsbehov fremgår i tabellen nedenfor.

<b>Tema</b>	<b>Vurderinger og antatte problemstillinger</b>	<b>Utredning</b>
<b>Naturmangfold</b>	Det er registrert naturverdier og biologisk mangfold i og rundt planområdet.	Utredes i KU og omtales i plan.
<b>Økosystemtjenester</b>	<p>Økosystemtjenester er goder og tjenester som vi får fra naturen. Slike goder kan omfatte økofunksjonssystem i naturen, regulerende tjenester, forsynende tjenester og opplevelsestjenester.</p> <p>Temaet vurderes gjennom KU-temaene naturmangfold, friluftsliv og jordressurser. Det fanges også opp i flere ROS-tema.</p>	Utredes i KU og ROS under flere tema, og omtales i plan.
<b>Nasjonalt og internasjonalt fastsette miljømål</b>	<p>Flere miljømål fanges opp via andre utredningstema.</p> <p>FNs bærekraftsmål omfatter flere forskjellige miljømål. Planlagt tiltak omfatter etablering av næringsvirksomhet. Hvordan planen forholder seg til bærekraftsmålene vil bli omtalt i planen.</p>	Omtales i planbeskrivelse.
<b>Kulturminner og kulturmiljø</b>	<p>Registreringer innenfor planområdet er fjerna.</p> <p>Kulturminneloven § 9 stiller krav om undersøkelsesplikt.</p> <p>Undersøkelsesplikt ivaretas ved at plan varsles til kulturmyndighet og planprogram sendes til kulturmyndighet ved varsling og høring.</p>	Temaet omtales i planbeskrivelse.



<b>Tema</b>	<b>Vurderinger og antatte problemstillinger</b>	<b>Utredning</b>
<b>Friluftsliv</b>	Planområdet ligger inntil skole og idrettspark og kan påvirke bruk og kvalitet av disse anleggene.	Utredes i KU (som tema <i>Friluftsliv/bygdsliv</i> ) og omtales i plan.
<b>Landskap</b>	Planområdet grenser til skole og idrettspark og kan medføre store terrengendringer.	Utredes i KU og omtales i plan.
<b>Forurensning</b>	Området er utsatt for vegstøy. Planlagt tiltak (industri) kan generere forurensning i form av støy og andre utslipp. Vurderes som del av ROS-analyse.	Vurderes i ROS-analyse og omtales i plan.
<b>Vannmiljø, jf. vannforskriften</b>	Planområdet ligger ca. 300 meter fra Varhaugsåna og terrenget skråner ned fra planområdet til elven. Overvann/flom kan renne mot åna. Varhaugsåna er registrert med moderat økologisk tiltstand hovedsakelig påvirket av avrenning fra jordbruk og diffus avrenning fra avløp til spredt bebyggelse. Varhaugsåna har ingen beskyttede områder, jf. Karttjenesten <a href="#">Vann-Nett</a> . Utslipp av giftige væsker fra næringsvirksomhet vurderes i ROS-analysen.	Vurderes i ROS-analyse og omtales i plan.
<b>Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser</b>	Innenfor planområdet er det registrert åpen fastmark og innmarksbeite. Planområdet grenser til fulldyrka mark. Konsekvenser for jordbruksdrift utredes og beskrives.	Utredes i KU og omtales i plan.
<b>Samisk natur- og kulturgrunnlag</b>	Ikke relevant.	Omtales ikke.
<b>Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger</b>	Transportbehov blir beregna/estimert i planarbeidet og vurderes i ROS-analysen.	Vurderes i ROS-analyse og omtales i plan.
<b>Beredskap og ulykkesrisiko</b>	Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.  Planlagt tiltak medfører tungtrafikk, også ved gjennomføring. Adkomst og trafiksikkerhet vurderes i plan.	Vurderes i ROS-analyse og omtales i plan.

<b>Tema</b>	<b>Vurderinger og antatte problemstillinger</b>	<b>Utredning</b>
	Brann eller andre hendelser vurderes som del av ROS-analyse.	
<b>Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred</b>	Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det forventes økt nedbørsmengde. Området har avrenning mot skole og idrettspark.	Vurderes i ROS-analyse og omtales i plan.
<b>Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen</b>	Tiltaket kan generere støy. Temaet vurderes som del av forurensningstemaet.	Vurderes i ROS-analyse og omtales i plan.
<b>Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett</b>	Innenfor planområdet reguleres gang- og sykkelvegforbindelser. Tiltaket fjerner ikke viktige forbindelser.	Omtales i plan.
<b>Barn og unges oppvekstvilkår</b>	Vilkår for barn og unges oppvekst vurderes ikke utover temaet friluftsliv/bygdeliv.	Utredes i KU-temaet friluftsliv og omtales i plan.
<b>Kriminalitetsforebygging</b>	Ikke relevant.	Omtales ikke.
<b>Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.</b>	Planlagt tiltak vil bestå av større næringsbygg. Disse kan gi virkning for spesielt tilgrensa skole og idrettspark samt for omkringliggende landbruksområder. Vurderes som del av landskapsbilde-tema.	Utredes i KU-temaet landskapsbilde og omtales i plan.

## Metoder for ROS-analyse og KU

### Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

ROS-analysen vil bygge på metodikken til NS 5814:2008 og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin [veileder om Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#) fra 2017.

Metoden i veilederen går gjennom følgende trinn:

1. Beskrive planområdet og planlagte tiltak
2. Identifisere mulig uønska hendelser
3. Vurdere risiko og sårbarhet (sannsynlighet/konsekvens/usikkerhet)
4. Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet
5. Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget

Ved identifisering av uønska hendelser benyttes tabell fra DSBs veileder samt [sjekklisten](#) fra *Smartkommune*-samarbeidet.

## *Metode for konsekvensutredning (KU)*

Konsekvensutredningen bygger på metoden til Miljødirektoratets [digitale veileder om konsekvensutredninger for klima- og miljøtema](#), og på metoden til Statens vegvesens håndbok V712.

Metodene i ovennevnte veiledere går hovedsakelig gjennom følgende trinn:

1. Generell beskrivelse av området i forhold til utredningstemaet.
2. Angi influensområde
3. Ev. inndeling i delområder og temarelevant beskrivelse av delområdene.
4. Verdivurdering av hvor stor betydning et område/miljø har nasjonalt og lokalt.
5. Alternativene (0-alternativ og planlagte tiltak) beskrives.
6. Vurdering av påvirkning et område får som følge av planlagt tiltak. Dvs. om området forbedres/forringes. Vurderes mot referansealternativet.
7. Konsekvensvurdering: Konsekvens framkommer ved sammenstilling av verdi og påvirkning for hvert tema i henhold til konsekvensmatrisen vist i håndbok V712.
8. Beskrivelse av skadereduserende tiltak – både innarbeida i planforslaget og tiltak som ikke er vurdert i KU-analysen.
9. Vekting av KU-temaer og vurdering av samla konsekvens for alternativene.

Alternativer som skal vurderes i konsekvensutredningen er omtalt i delkapittelet *Alternativer*. Innenfor hvert tema vil det bli definert et influensområdet som avgrenser omfanget for utredningen. Avgrensningen vil variere for hvert utredningstema.

For ev. KU-tema eller forhold der anerkjente metoder ikke finnes vil kvalitative vurderinger gjennomføres.