

PLANBESKRIVELSE

OMRÅDEPLAN FOR KVIAMARKA NÆRINGSOMRÅDE
FORSLAG TIL HØRINGSUTGAVE

1 Innhold

1	Innhold	2
2	Innledning	4
2.1	Bakgrunn	4
2.2	Hensikten med planen	4
2.3	Hvem har laget planen?	4
2.4	Hvor er planområdet?	5
2.5	Hvor stort er planområdet?	5
2.6	Eierforhold	5
2.7	Utredningskrav	5
3	Oppsummering	7
3.1	Om planen	7
3.2	Virkningene av planen	9
4	Planprosessen	11
4.1	Varsel om oppstart av planen og planprogram	11
4.2	Parallelt planarbeid	11
4.3	Tidligere vedtak i plansaken	12
4.4	Førstegangsbehandling og Høringsforslag	12
4.5	Endringslogg	12
5	Om planen	13
5.1	Planlagt arealbruk	13
5.2	Hvilke løsninger åpner planen og formålene for?	15
5.3	Hvilke tiltak skal redusere risiko og sårbarheten for uønskete hendelser? ..	27
5.4	Rekkefølgebestemmelser	28
6	Virkningene av planen	30
6.1	Overordnede føringer	30
6.2	Naturmangfold	31
6.3	Kultur	32
6.4	Friluftsliv og rekreasjon	32
6.5	Landskap	32
6.6	Jordressurser	34
6.7	Forurensning	34
6.8	Samlet konsekvens for KU-tema	34
6.9	Barns interesser	35

6.10	Trafikkforhold	35
6.11	Teknisk infrastruktur	36
6.12	ROS-tema	37
6.13	Konsekvenser for næringsinteresser	37
6.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen	37
7	Krav og hensyn til planarbeidet	38
7.1	Nasjonale forventninger	38
7.2	Jordvernmål	38
7.3	Statlige planretningslinjer (SPR) og bestemmelser (SPB)	38
7.4	Regionale føringer	39
7.5	Kommunale føringer	41
7.6	Temaplaner	42
7.7	Reguleringsplaner som gjaldt ved oppstart av planarbeidet	42
8	Eksisterende situasjon før ny plan	45
8.1	Arealbruk og stedets karakter	45
8.2	Landskap	48
8.3	Natur	50
8.4	Kulturminner og kulturmiljø	50
8.5	Rekreasjon og friluftsliv	51
8.6	Landbruk	51
8.7	Vegtrafikkforhold	52
8.8	Barns interesser	53
8.9	Sosial infrastruktur	53
8.10	Næring	53
8.11	Teknisk infrastruktur	53
8.12	Grunnforhold	54
8.13	Støyforhold	54
8.14	Luftforurensning	55
8.15	Risiko- og sårbarhet (før ny plan)	55
9	Flere analyser og utredninger	56
9.1	Rundkjøringsløsning	56
10	Vedlegg	57

2 Innledning

2.1 BAKGRUNN

Hå kommune ønsker å videreutvikle næringsområdene Grødaland og Kviamarka. Kommunestyret vedtok den 10. desember 2020 i [KS-sak 122/20](#) å sette i gang med ny områdeplan for Kviamarka næringsområde. Samtidig ble arbeidet med ny områdeplan for Grødaland næringsområde satt i gang. Selv om det er to egne områdeplaner har de flere felles sammenhenger. Derfor er flere utredninger felles for planene.

Oppstart med planene ble avklart med overordna myndigheter i regionalt planforum den 16.9.2020, som kom med flere utredningstema til planarbeidene.

2.2 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å:

- Utvide og videreutvikle Kviamarka næringsområde med 40 dekar for plasskrevende og allsidig næring som driver med næringsmiddelproduksjon og matforedling, samt 20 dekar til utviding av eksisterende gartneri/veksthus.
- kunne etablere datasenter med begrenset størrelse, som gir overskuddsvarme til gartneriet, næringsmiddelproduksjonen og eventuelt til et større fjernvarmenett til bebyggelse i tettsteder.
- at virksomhetene kan ha renseanlegg for avløpsvann og energianlegg.
- avsette trasé for fjernvarme- og CO₂-rør mellom Kviamarka og Grødaland næringsområder.
- ta hensyn til Hanabergsmarka som friluftslivområde og kulturlandskapet der.
- erstatte reguleringsplan for Kviamarka klimapark for næringsmiddelindustri (planID 1011F) og reguleringsplanen Næringsvegen og drivhus ved Kviamarka (planID 1105B).

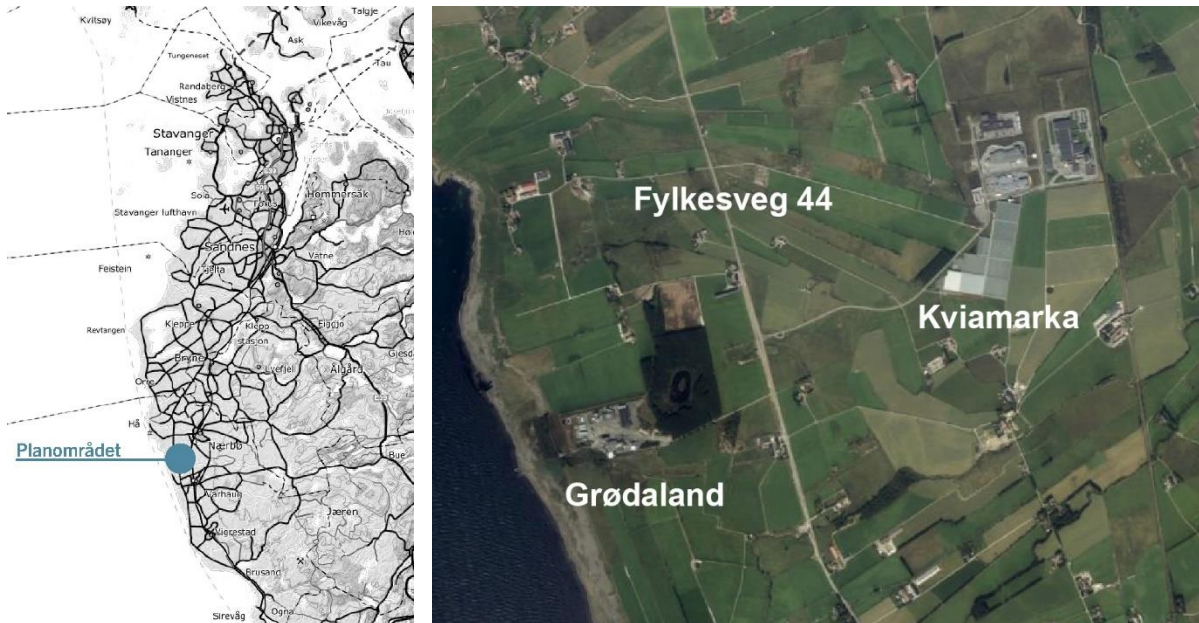
2.3 HVEM HAR LAGET PLANEN?

Hå kommune (forslagstiller) har fremmet forslaget til planen.

Planen er utarbeidet av Hå kommune (plankonsulent). I tillegg har Head Energy og Cowi blitt engasjert til flere utredninger i planarbeidet.

2.4 HVOR ER PLANOMRÅDET?

Planområdet Kviamarka næringsområde er lokalisert ca. 1,5 km sør for Nærbø og ligger langs vestsiden av jernbanen (Jærbanen). Planområdet strekker seg til fylkesveg 44.



Figur 1: Kart som viser hvor planområdet ligger.

Du kan lese mer om situasjonen og miljøtilstanden før planen i kapittel 8 Eksisterende situasjon før ny plan.

2.5 HVOR STORT ER PLANOMRÅDET?

Planområdet er på ca. 600 dekar.

2.6 EIERFORHOLD

Planen omfatter hovedsakelig disse eiendommene (gnr./bnr./fnr./snr.):

- 12/5, 12/10, 13/3, 14/5, 18/3, 18/16, 18/18, 18/19, 18/23, 18/25, 19/6, 19/6, 19/30, 19/38, 39/1, 39/1, 39/2, 39/3, 39/3, 39/17, 39/17, 39/18, 39/19, 39/19, 39/20, 39/3/1, og 39/15

Andre eiendommer som blir noe berørte (gnr./bnr./fnr./snr.):

- 39/16, 12/5, 12/16, 13/3, 13/10, 13/9, 13/1, 12/5, 12/16, 13/1, 13/3, 13/9, 13/10, og 39/16

Eiendommene er privat eide av foretak og privatpersoner. Enkelte eiendommer er eide av Hå kommune. Hå kommune har intensjonsavtale på arealene som blir regulert i utvidelsen mot vest ved Båten og Storbakken. Varslet planområde hadde flere eiendommer.

2.7 UTREDNINGSKRAV

Lowverket setter krav til gjennomføring av både risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) og konsekvensutredning (KU) i planarbeider av dette omfanget

(områdeplan), jmfør plan- og bygningsloven § 4-3, sivilbeskyttelsesloven § 14 andre ledd, og forskrift om konsekvensutredninger § 6.

Konsekvensutredningen er utarbeidet som eget grunnlagsdokument til planen. Den omfatter temaene: Naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, landskap, jordressurser, forurensning (vann, luft, grunn og støy). I konsekvensutredningen ble fire alternativer vurdert i tråd med fastsatt planprogram.

KU-temaet forurensning er skrevet som en egen rapport, og oppsummert i samlet konsekvensutredningsrapport.

Andre grunnlagsdokumenter til planarbeidet er:

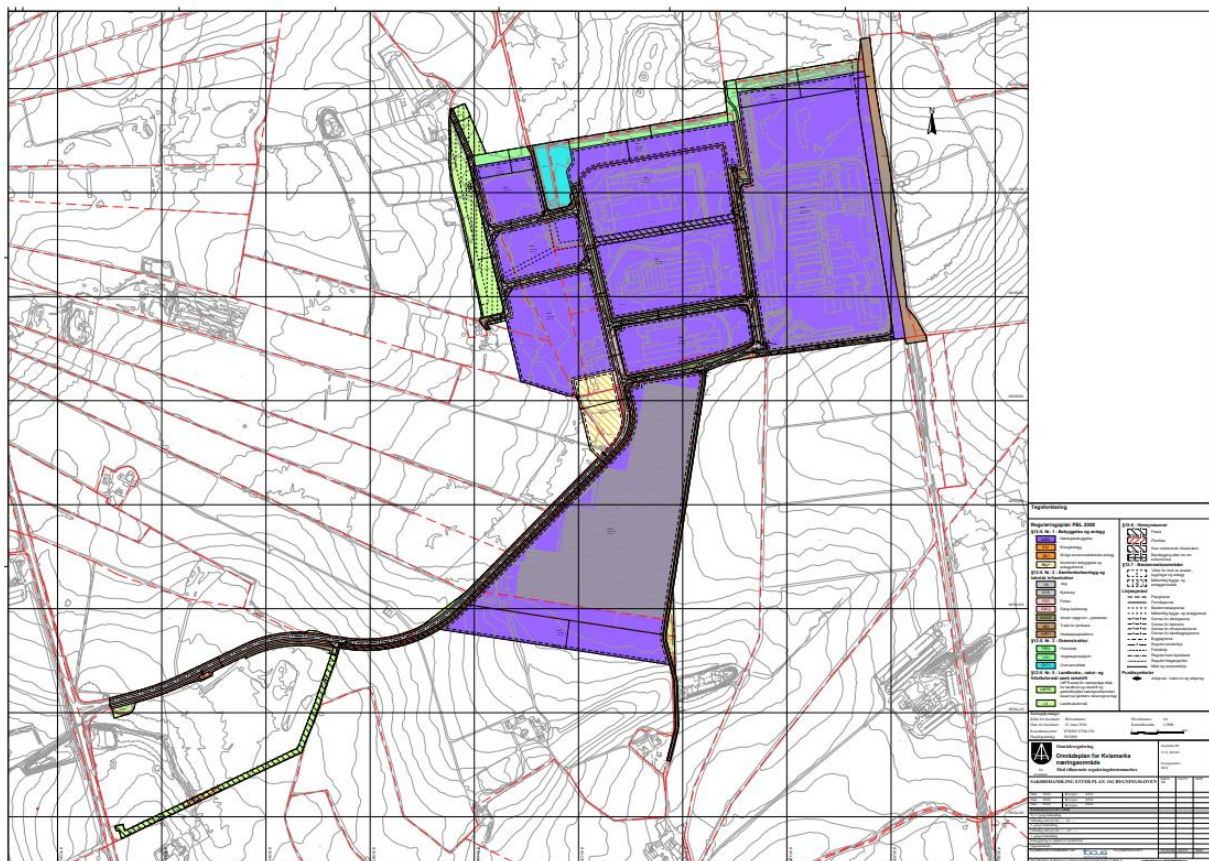
- Flomrapport
- Overvannsrapport
- Støyrapport
- Trafikkanalyse
- Vegprosjektering

3 Oppsummering

3.1 OM PLANEN

Hovedgrepene i planen er å:

- fortette og videreutvikle eksisterende næringsbebyggelsesområder
- utvide næringsområdet med ca. 40 dekar til næringsbebyggelse
- utvide arealet til gartneriet med 20 dekar og endre formålet til næring fra LNFR
- etablere felles parkeringshus med plass til opptil ca. 1200 bilparkeringsplasser, kombinert med overnattingsfasiliteter for gjestearbeidere
- ha mulighet for datasenter med begrenset størrelse, slik at anlegget støtter opp om næringsmiddelproduksjon framfor å erstatte den
- kunne utvide kjørevegene for modulvogntog
- ha kjørevegene som sløyfer istedenfor å ha snuhammere
- ha mulighet for å flytte gårdsvegen som er mellom tunene på Båten (Bådavegen 15 og 15A) og Storbakken (Bådavegen 61 og 63).



Figur 2: Plankartet til områdeplan for Kviamarka næringsområde, planID 202104.

Områdene regulert til næringsbebyggelse er for industri og lager tiltenkt næringsmiddelproduksjon og tilhørende kontor. Parkering som er innebygd, med næringslokaler over eller under seg, er tillatt på egen tomt. Anlegg for rensing av avløps-/spillvann og energiproduksjon er tillatt. Datasenter er tillatt på felt NÆ1 og -2.

Området som er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA1) er for å kunne etablere bygg for overnatting til gjestearbeidere og felles parkeringshus med plass til opptil ca. 1200 parkeringsplasser for biler. Bygg for overnatting er ment å serve gjestearbeidere i både Kviamarka og Grødaland næringsområder.

Områdene kan bygges ut med opptil 70 prosent bebygd areal (BYA) og skal ha minst 60% bruksareal (BRA). Utbyggingen kan skje trinnvis. Byggehøydene er satt til ca. 30 meter. Takflater skal støtte biologisk mangfold eller energiproduksjon med solceller.

De nye næringsområdene er planlagt vest for eksisterende områder og fører til at vegstrukturen og felles fordrøyningsmagasin må utvides. Noe teknisk infrastruktur i bakken må også legges som følge av nye delfelt som endrer vegstrukturen noe. Veksthuset blir også regulert til næring, men med vilkår om tilbakeføring til dyrka mark ved opphør av gartneridriften. Nytt utvidelsesareal til veksthuset er plassert mot sørvest.

Vegetasjonsskjerm er påkrevd mot friluftslivområdet Hanabergsmarka som ligger nord for industriområdet.

Parkering for biler er planlagt i felles parkeringsanlegg i feltet KBA1 og/eller på egen tomt hvis parkeringen blir innebygd med næringsarealer over eller under. Det er tillatt med noe overflateparkering på egen tomt, men dette er relativt begrenset for å fremme høyere utnyttelse og jordvern. Sykkelparkering skal være under tak og nær inngangsparti. Parkeringsdekningen for bil følger enhver tids gjeldende norm i kommuneplanen. Sykkelparkering er satt til å være 20 % av antallet plasser med bilparkering for å passe overens med mange ansatte vi estimerer sykler til og fra jobb.

Vegstrukturen er regulert for å kunne legge til rette for modulvogntog. Kjørevegene er planlagt som sløyfer til å kjøre rundt, framfor å bruke snuhammere. Det er også lagt opp fortau og gang- og sykkelveg langs kjørevegene av hensyn til trafikksikkerheten. I tillegg er det regulert plass til to busslommer ved siden av felles parkeringshus og overnattingsbygg (KBA1).

Planen inneholder tiltak for å redusere fare for skred, brann, trafikkulykker, støy og mer.

Det er satt rekkefølgekrav som blant annet sikrer:

- etablering av vegetasjonsskjerm mot Hanabergsmarka
- etablering av ny vegstruktur
- omlegging av infrastruktur i bakken slik at de blir flyttet fra nytt utbyggingsområde og ut i veganlegget
- avklaring av elkraftforsyning til matforedlingsindustrien og til et eventuelt datasenter.

3.2 VIRKNINGENE AV PLANEN

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

1. Naturmangfold: Middels negativ konsekvens
2. Kulturmiljø: Middels negativ konsekvens
3. Friluftsliv: Noe negativ konsekvens
4. Landskap: Noe negativ konsekvens
5. Jordressurser: Middels negativ konsekvens
6. Vannforurensning: Ubetydelig konsekvens
7. Luftforurensning: Ubetydelig konsekvens
8. Grunnforurensning: Ubetydelig konsekvens
9. Støyforurensning: Noe negativ konsekvens

Samlet konsekvens for planforslaget er vurdert til å være noe-middels negativ. Dette er hovedsakelig på grunn av virkningene disse vil ha på friluftslivopplevelsene ved Hanabergsmarka og nedbygging av betydelige landbruksområder.

Planen strider mot [nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#) når det gjelder jordvern da den fører til mer nedbygging av dyrka mark. Likevel ble store utbyggingsområder tatt ut av kommuneplanen for å kompensere for nytt areal i Kviamarka, jf. begrenset høringsforslag til kommuneplanen fra oktober 2023. Dessuten legger planen opp til fortetting og kompakt utvikling ved å innføre:

- krav om høyere minste utnyttingsgrad på byggetomtene
- mulighet for større byggehøyder
- krav til felles parkering eller innebygd parkering på egen tomt
- begrense overflateparkering på egen tomt

Ny byggehøyde og utvidelsen mot vest vil gi mer negative landskapsvirkninger mot friluftslivområdet Hanabergsmarka enn forrige plansituasjon.

Vegstrukturen bruker vinkelrette kryss og har plass til myke trafikanter for et trygt trafikkbilde. Planen bidrar til videreutvikling av virksomhetene på Kviamarka og gir plass til nye aktører – både store og små.

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

1. Sterk vind
2. Overvann/urban flom
3. Flom i vassdrag
4. Skred/bortfall av bæreevne (Kvikkleire)
5. Smitte av dyresykdommer
6. Manglende / bortfall av energiforsyning
7. Bortfall av telekommunikasjon
8. Trafikkulykker på veg
9. Brann- og eksplosjon
10. Støyforurensning
11. Luftforurensning

12. Grunnforurensning

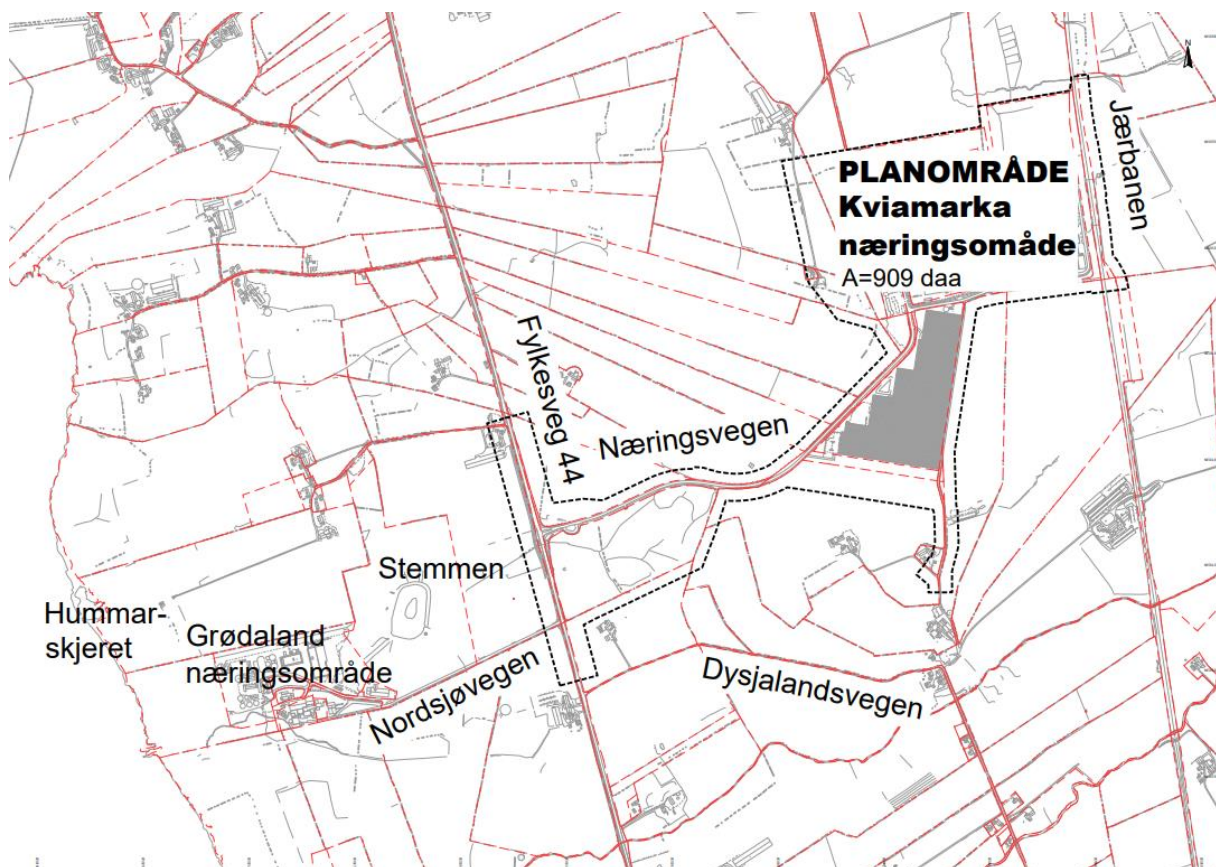
Samlet sett viser analysen at området har middels til lav risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø. ROS-analysen foreslår tiltak som reduserer risikoen. De fleste er innarbeidet i planforslaget og noen må følges videre opp av byggesak og andre instanser.

4 Planprosessen

4.1 VARSEL OM OPPSTART AV PLANEN OG PLANPROGRAM

Arbeidet med ny områdeplan for Kviamarka næringsområde ble varslet 19. februar 2021 med frist for å komme med merknad til 7. april 2021. Sammen med oppstartsvarselet ble forslag til planprogram sendt ut på høring.

Varslet planområde var på 900 dekar.



Figur 3: Planavgrensningen ved varsel om oppstart.

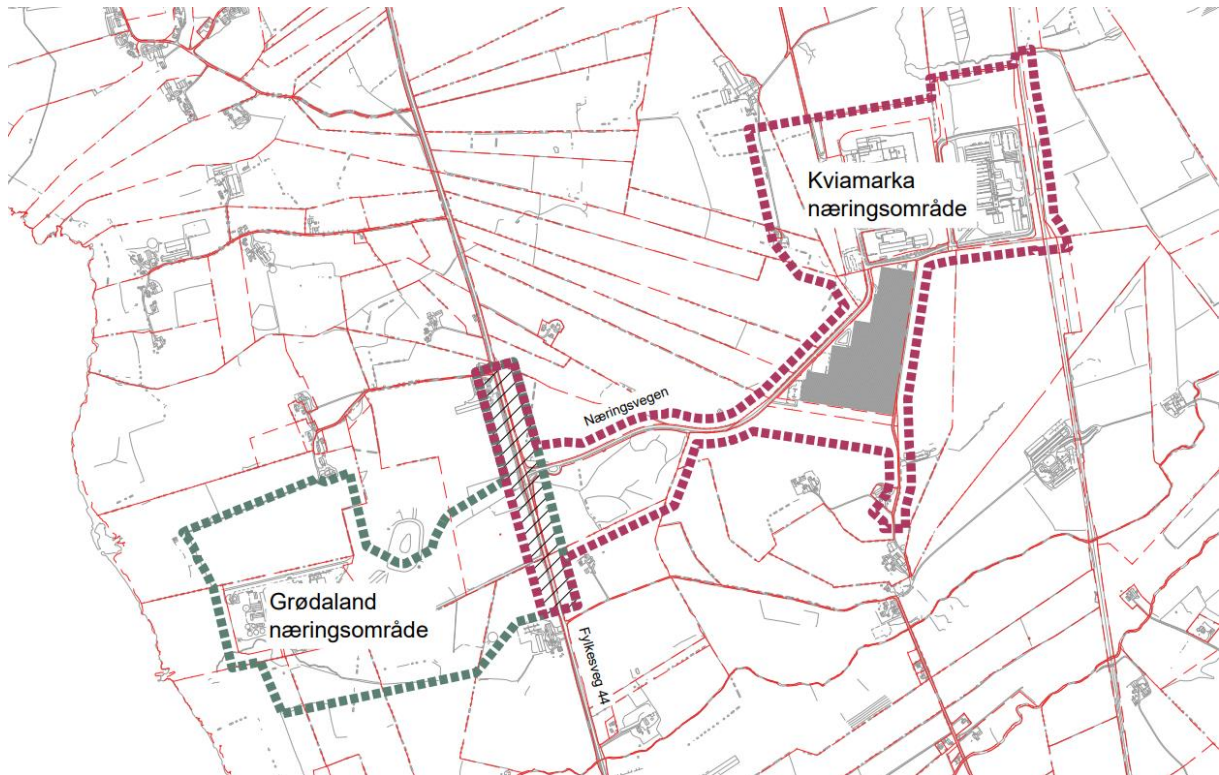
Det er mottatt 15 merknader. De innkomne innspillene er oppsummerte i merknadsheftet. Dokumentet inneholder også kommunedirektørens kommentarer til merknadene. Merknader som var til planprogrammet ble behandlet samtidig som planprogrammet ble fastsatt.

Planprogrammet ble fastsatt i kommunestyrets møte 2. september 2021 i [sak 49/21](#).

4.2 PARALLELT PLANARBEID

Denne planen er utarbeidet samtidig med områdeplan for Grødalands næringsområde og Hå kommuneplan 2023-2036. Denne reguleringsplanen er basert på arealet som ble avklart gjennom mekling i kommuneplanarbeidet etter at Rogaladn

fylkeskommune og Statsforvalteren fremmet innsigelse til høringsforslaget sendt ut i desember 2022 med utvidelse av Kviamarka næringsområde på 70 dekar.



Figur 4: Sammenhengen mellom områdeplanene Grødal og Kviamarka.

4.3 TIDLIGERE VEDTAK I PLANSAKEN

Gjennom parallelt planarbeid med kommuneplanen har det vært temasaker har omfattet Kviamarka for å avklare utvidelsesretning og størrelse.

I reguleringsplanarbeidet har følgende temasker vært oppe til politisk behandling:

- Prinsippavklaring om datasenter i Kviamarka i [USAM-sak 20/24](#). Utvalg for samfunn (USAM) vedtok å tillate datasenter i Kviamarka næringsområde.

4.4 FØRSTEGANGSBEHANDLING OG HØRINGSFORSLAG

Forslag til ny plan ble lagt fram til politisk behandling i utvalg for samfunn 30. mai 2024.

Vedtak:

4.5 ENDRINGSLOGG

Under finner du oversikt over vedtatte planendringer.

(Gjelder endringer etter planen har blitt vedtatt. Foreløpig ikke aktuelt.)

5 Om planen

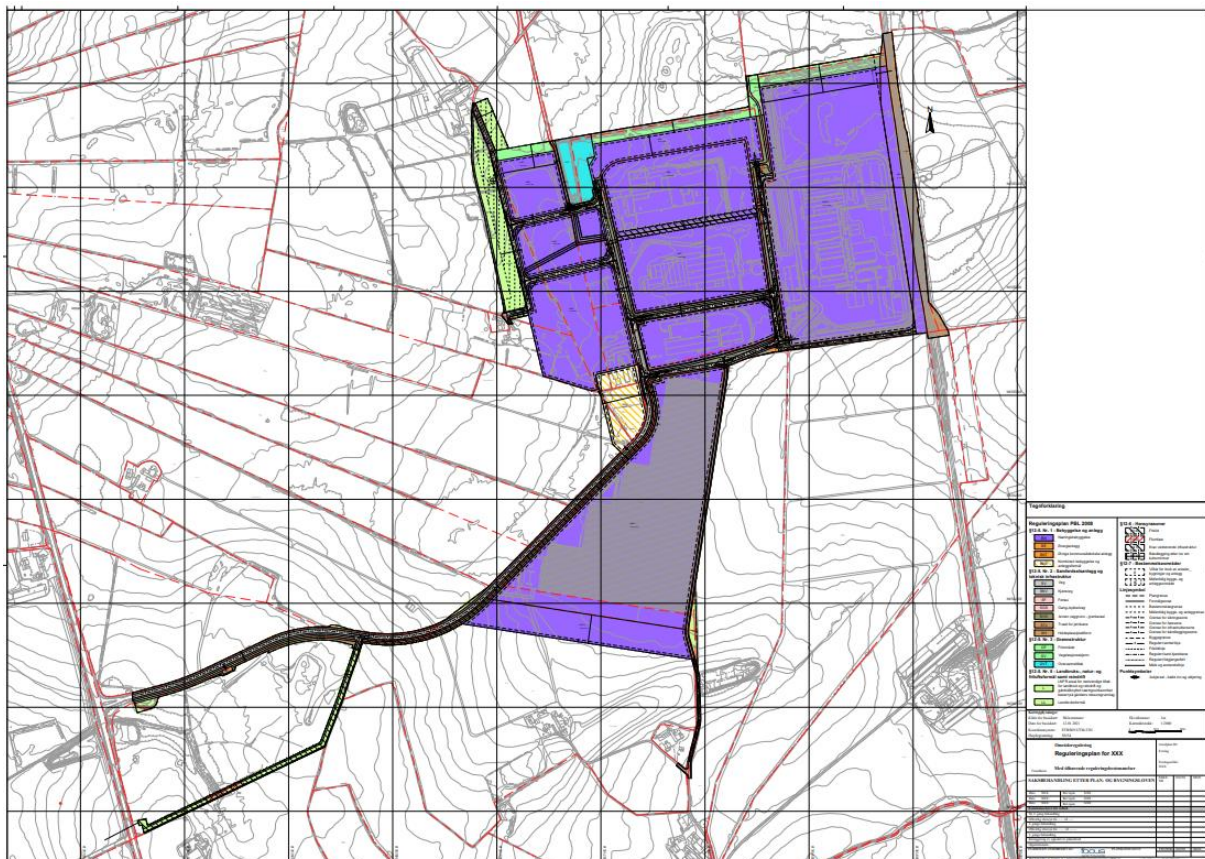
Dette kapittelet beskriver forslaget til ny områdeplan på Kviamarka næringsområde. Du kan lese mer om situasjonen og miljøtilstanden før planen i kapittel 8 Eksisterende situasjon før ny plan.

5.1 PLANLAGT AREALBRUK

Hovedgrepene i planen er å:

- fortette og videreutvikle eksisterende næringsbebyggelsesområder.
- utvide næringsområdet med ca. 40 dekar til næringsbebyggelse
- utvide arealet til gartneriet med 20 dekar og endre formålet til næring fra LNFR
- etablere felles parkeringshus med plass til opptil ca. 1200 bilparkeringsplasser, kombinert med overnattingsfasiliteter for gjestearbeidere.
- flytte gårdsvegen som er mellom tunene på Båten (Bådavegen 15 og 15A) og Storbakken (Bådavegen 61 og 63).

Planen bygger videre på eksisterende planer 1011F Reguleringsplan fir Kviamrka klimapark for næringsmiddelindustri og plan 1105B Næringsvegen og drivhus ved Kviamarka.



Figur 5: Plankartet til områdeplan for Kviamarka næringsområde, planID 202104.

5.1.1 Reguleringsformål og arealregnskap

Reguleringsformål med SOSI-kode og arealregnskap framgår av tabellen nedenfor.

Arealformål		
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)	Feltkode
1300 - Næringsbebyggelse (13)	441,5	NÆ
1510 - Energianlegg	0,2	EA
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg	0,3	ØK
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	10,5	KBA
Sum areal denne kategori:	452,5	
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)	Feltkode
2010 - Veg (6)	2,8	V
2011 - Kjøreveg (9)	25,1	KV
2012 - Fortau (9)	5,5	FO
2015 - Gang-/sykkelveg (14)	12,9	GS
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (47)	26,9	AVG
2021 - Trasé for jernbane (2)	12,1	JB
2025 - Holdeplass/plattform	0,4	HPP
Sum areal denne kategori:	85,9	
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)	Feltkode
3040 - Friområde (3)	1,6	FRI
3060 - Vegetasjonsskjerm (3)	14,2	VS
3100 - Overvannstiltak	7,4	OVT
Sum areal denne kategori:	23,2	
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)	Feltkode
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (8)	25,2	LNFR
5110 - Landbruksformål (3)	0,6	L
Sum areal denne kategori:	25,7	
Totalt alle kategorier: 587,4		

5.2 HVILKE LØSNINGER ÅPNER PLANEN OG FORMÅLENE FOR?

5.2.1 Næringsbebyggelse (NÆ)

5.2.1.1 Formålet med næringsarealet

Kviamarka er et regionalt næringsmiddelområde. Næringsarealene er for:

- Næringsvirksomheter som driver med matforedling
- Veksthus/gartneri
- Datasenter

Hovedformålet med planen er å legge til rette for næringsmiddelindustri i feltene NÆ1 til NÆ11. Næringsmiddelproduksjon er ikke et eget formål og kan derfor ikke settes som reguleringsbestemmelse. Derfor bruker planen underformålene industri og lager. Hå kommune har gjennom tomtosalget styrt gjennom privatrettslige avtaler hvilke aktører som får etablere seg i Kviamarka.

Veksthusanlegget i Kviamarka er på over 100 dekar og brukes til å dyrke grønnsaker. På grunn av størrelsen på veksthuset mener kommunen at landbruksformål virker kunstig. Planen har derfor regulert feltene NÆ12 og -13 med underformålet annen næring hvor veksthus er tillatt. For å unngå at arealene blir tatt i bruk til andre former for næring, stiller planbestemmelsene krav om tilbakeføring til landbruksområder 2 år etter at driften er avviklet.

Planen åpner å etablere datasenter gjennom underformålet annen næring. Hensikten er at datasenteret skal generere overskuddsvarme som kan brukes av veksthuset og annen matforedlingsproduksjon som trenger høye temperaturer. Datasenteret er derfor ment som en støttefunksjon til matforedlingsproduksjonen. For å unngå at datasenteret skal bli dominerende virksomhet i planområdet, begrenser planen denne virksomheten til å ligge på delfeltene NÆ1 og -2 (ca. 13 dekar) i tråd med vedtaket i [USAM-sak 20/24](#). Det er gitt krav om at datasenteret skal være forberedt slik at det kan dele overskuddsvarme.

5.2.1.2 Størrelse på næringsarealene i planen

I planen er 440 dekar regulert til næringformål. Av dette er:

- 48 dekar nyregulerte næringsarealer til virksomheter som driver med matforedling, hvorav ca. 13 dekar kan brukes til datasenter
- 265 dekar eksisterende næringsarealer til virksomheter som driver med matforedling
- 105 dekar er eksisterende veksthus som endrer formål til næringsareal, men fremdeles begrenset til veksthus
- 22 dekar nye næringsarealer begrenset til veksthus

5.2.1.3 Høyder og utnyttelse på bygg og anlegg

Planen åpner for:

- Byggehøyde på 30 meter (opptil kote +70) for feltene NÆ2, NÆ3, NÆ4, NÆ6, NÆ7, NÆ8 og NÆ10.
- Byggehøyde på 20 meter (opptil kote +60) for feltene NÆ1, NÆ5 og NÆ9 som ligger inntil Hanabergsmarka som ligger nord for planområdet.
- Byggehøyde på 10 meter (opptil kote +50) for feltene NÆ12 og NÆ13.
- Utnyttelse på minst 60 %-BRA (bruksareal) per delfelt/tomt og maksimalt 70 %-BYA (bebygd areal).

Byggehøydene er styrt med bestemmelser som angir maks kotehøyde. Planen styrer ikke planert terrenghøyde, men har retningsgivende høyder for dette. Byggehøydene og utnyttingsgradene er satt for å fremme høyere utnytting på næringsområdet og av jordvern hensyn.

Ut fra byggehøyde, utnyttelsesgrad og planert terreng på ca. kote +40, betyr dette at området totalt kan bli bygget ut med ca. 260 000 m² – 1,8 millioner m² bruksareal (BRA) næring over terreng. Dette innebærer en utnyttelsesgrad på mellom 60-420 %-BRA per delfelt/tomt. Dette gjelder dersom vi beregner med et teoretisk etasjeplan for hver tredje høydemeter. Selv om planen ikke har fastsatt største bruksareal, er det urealistisk at det etableres så mye gulvareal da denne type anlegg består av store produksjonshaller. Dette tallet er derfor ikke brukt i beregning og estimering av antall ansatte, trafikk tall osv.

Da Hanabergsmarka er et viktig friluftslivområde med verdifulle naturtyper og kulturarv, er det satt krav til redusert byggehøyde for feltene som ligger inntil. Det er også krav til jordvoll mot Hanabergsmarka for å dempe næringsbebyggelsens visuelle fjernvirkninger. Disse grepene er gjort for å ta hensyn til opplevelsesverdien av Hanabergsmarka.

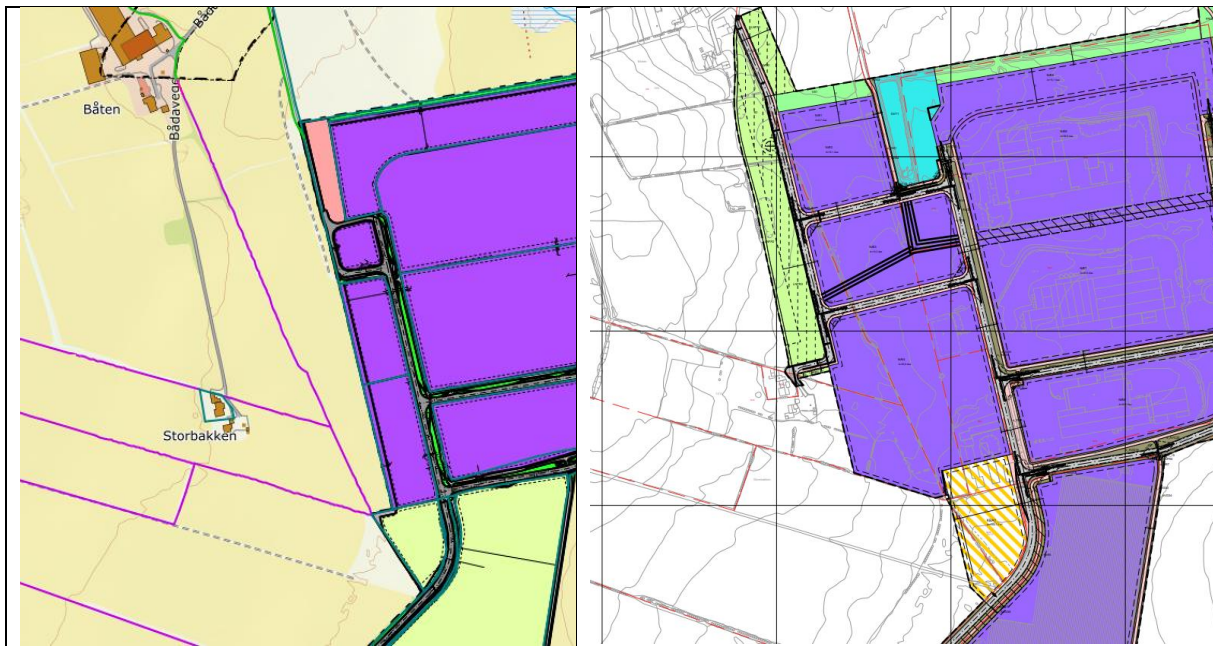
Feltet NÆ11 ligger innenfor byggegrensesonen langs jernbanen og kan derfor ikke bygges ut. Området kan brukes til navigering, parkering og det er mulighet for å etablere sidespor i dette feltet.

5.2.1.4 Utbyggingsmuligheter

Kviamarka er et område for næringsmiddelproduksjon til store anlegg. Flere aktører som har etablert seg i Kviamarka har store tomter for framtidige utvidelsesmuligheter. Derfor har næringsområdet flere ubebygde arealer som allerede er «låste» av eksisterende aktører. Mange av de ledige arealene har form og størrelse som kan begrense hvilke aktører som kan være interesserte i å etablere seg i Kviamarka.

Plan 202105 har tre nye områder i vest, som utvider de gjenværende feltene i plan 1011F som var lange og smale. De tre nye områdene består to små felt NÆ1 og -2 og NÆ3, samt ett stort felt NÆ4. Størrelsen til de nye feltene er:

- NÆ1 og NÆ2: 13 daa
- NÆ3: 16 daa
- NÆ4: 36 daa



Figur 6: Sammenligning mellom forrige plan 1011F t.v. og plan 202105 t.h. for tomtene i vestre del av planområdet.

Hensikten med de nye feltene er å kunne tilby større fleksibilitet til hva slags produksjonslokaler som kan etableres og tiltrekke seg nye aktører til Kviamarka, sammenligna med hva som var mulig med de smale feltene. Valget med to mindre felt og ett stort er for å kunne ta i mot store og små aktører – aktører med forskjellige størrelsesbehov. Ved utarbeidelse av planen er det ikke planlagt for noen konkrete virksomheter på disse arealene. Planen legger kun til rette for å kunne tilby arealer til interessenter i framtiden.

For å imøtekomme overordnede krav til større tetthet er det gjort innstramminger på overflateparkering og angitt krav til trinnvis utbygging der høyere utnyttelsesgrad er påkrevd på den delen av tomten som tas i bruk. Dette er ikke tilbakevirkende krav for eksisterende virksomheter/anlegg, men de vil slå inn ved et søknadspliktig tiltak som omhandler utvidelse av produksjonslokalene. Hensikten er ikke at disse skal gjelde ved innendørs ombygging.

Delfelt som ligger inntil hverandre kan planlegges sammen. I slike tilfeller gjelder ikke byggegrensene. Likevel vil hensynssoner som sikrer infrastruktur eller annet fortsatt være gjeldende. For eksempel er det ikke tillatt å sette opp bygg i H410_3-sonen. Derimot er det tillatt innenfor bestemmelsesområde #4 å bygge ut forutsatt at eksisterende infrastruktur under bakken blir flyttet til vegarealer.

På grunn av grunnforholdene er det krav til grunnundersøkelser og geotekniske beregninger for fundamenteringen.

5.2.1.5 Utforming og estetikk

Planen styrer ikke hvilken takform som skal brukes, men har føringer om at store takflater skal brukes til å støtte opp om biologisk mangfold eller til energiproduksjon med solcelleanlegg.

Planen krever god utforming av bebyggelsen. Farger skal være dempet av hensyn til friluftslivområdet og kulturlandskapet i Hanabergsmarka. Dette er i tillegg til kravene til lavere byggehøyde og etablering av jordvoller mot Hanabergsmarka.

5.2.1.6 Parkeringsmuligheter

Planen har mulighet for parkering på egen tomt og i felles parkeringshus i KBA1.

Bilparkering er tillatt på eget delfelt. Av hensyn til jordvern og arealeffektivitet er overflateparkeringsmulighetene begrenset til 10 p-plasser per delfelt eller 5 p-plasser per tomt. Ytterligere bilparkering på egen tomt eller delfelt må skje i bygningsmassen med over- eller underbygd næringsareal på minst én etasje. Antall parkeringsplasser for bil følger enhver tids gjeldende kommuneplan. Dette betyr at de fleste eksisterende næringstomtene må redusere sin overflateparkering i framtiden, sammenlignet med hva de har etablert før denne områdeplanen trår i kraft.

Sykkeparkering skal etablere spå eget delfelt/tomt og må være minst 20 % av antall bilparkeringsplasser. Sykkelparkeirngen må være overbygd.

Les mer om parkeringsløsninger i planen i kap. 5.2.5.

5.2.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) - Overnattingsplass for gjestearbeidere og felles parkeringsanlegg

5.2.2.1 Formålet med kombinert bebyggelse og anlegg

Delfelt KBA1 er regulert til formålet kombinert bebyggelse og anlegg og tillater bygg for overnatting til gjestearbeidere og felles parkeringshus for næringsområdet.

Overnattingsmulighetene er ment for gjestearbeidere i Kviamarka og Grødaland næringsområder. Det er ikke ment å være et hotell. Hensikten med felles overnatting er å unngå overnatting for gjestearbeidere på egen tomt/delfelt.

Parkeringshuset er ment for felles bilparkering til næringsområdet.

5.2.2.2 Størrelse på KBA1

Delfeltet KBA1 er på 10,5 dekar med bredde på 76 meter og lengde på 100-159 meter.

5.2.2.3 Høyder og utnyttelse

Planen åpner for:

- Byggehøyde på 30 meter (opptil kote +70) for feltet KBA1.
- Utnyttelse på minst 60 %-BRA (bruksareal) og maksimalt 70 %-BYA (bebygd areal).

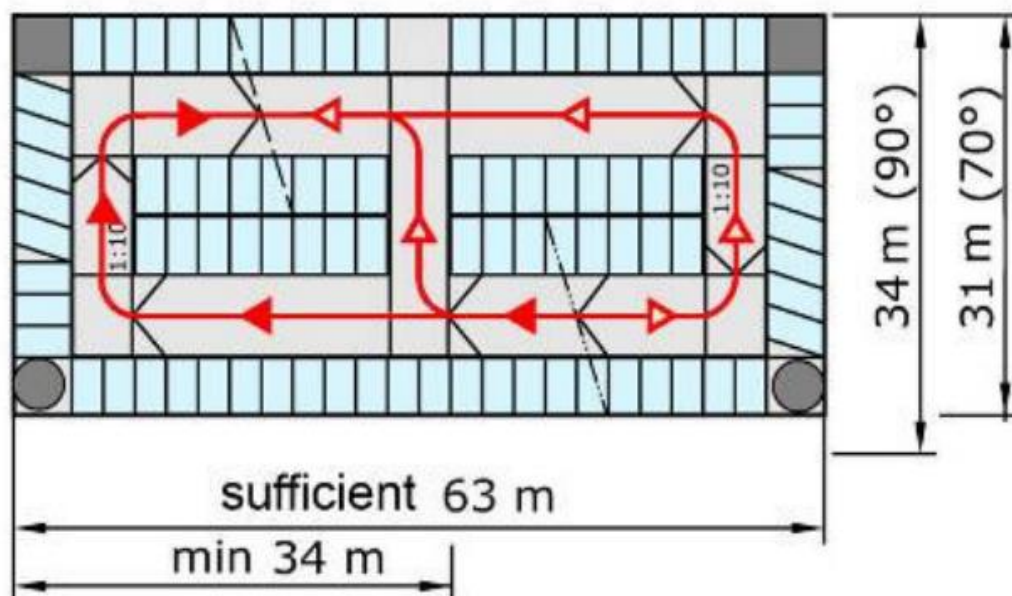
Byggehøydene er styrt med bestemmelser som angir maks kotehøyde. Planen styrer ikke planert terrenghøyde, men har retningsgivende høyder for dette.

Byggehøyden tilsvarer ca. 4-5 etasjer over terreng for parkeringshus/overnattingsbygg.

5.2.2.4 Mulighetene for felles parkeringshus og overnattingssted

Bygg for overnatting og parkeringshus kan bygges som ett kombinert bygg eller hver for seg.

I delfeltet KBA1 er det plass til et parkeringsanlegg med bredde og lengde på 35 x 65 meter. Dette gir plass til ca. 80-90 bilparkeringsplasser per etasjeplan. Ved bygging av parkeringshus på 7 etasjer over terreng innenfor tillatt byggehøyde, pluss en kjelleretasje, har vi estimert at det er plass til opptil ca. 700 parkeringsplasser for biler. Delfelt KBA1 har også plass til et parkeringshus på 70 x 65 meter som har plass til ca. 160 parkeringsplasser per etasjeplan – dvs. opptil 1200-1300 bilparkeringsplasser. Dersom det er behov for flere parkeringsplasser i Kviamarka, kan parkering også dekkes på egen tomt med vilkår om å være innebygd.



Figur 7: Figur fra brosjyre om parkeringsanlegg av Spenncon.

I tillegg er det plass til overnattingsbygg. Et frittstående bygg med lengde og bredde på 68 x 15 meter og 7 etasjer, vil ut fra et enkelt estimat gi plass til ca. 150 rom på ca. 20 m² BRA. Dette tallet kan endre seg ved detaljprosjektering.

Plass til gjestearbeidere vs parkering for biler avhenger av hvordan delfelt KBA1 blir planlagt og hvem som får prioritet – parkeringen eller overnattingsmulighetene.

5.2.3 Generelt om plassering av bygg og tiltak

Byggegrensene er hovedsakelig for bygg og åpner for en fleksibel planlegging og opparbeiding av delfeltene.

Utenfor byggegrensen er det tillatt med tiltak som støttemur, gjerde og oppstillingsplasser for varer og biler osv. Der det ikke er vist byggegrense, gjelder formålsgrensen som byggegrense.

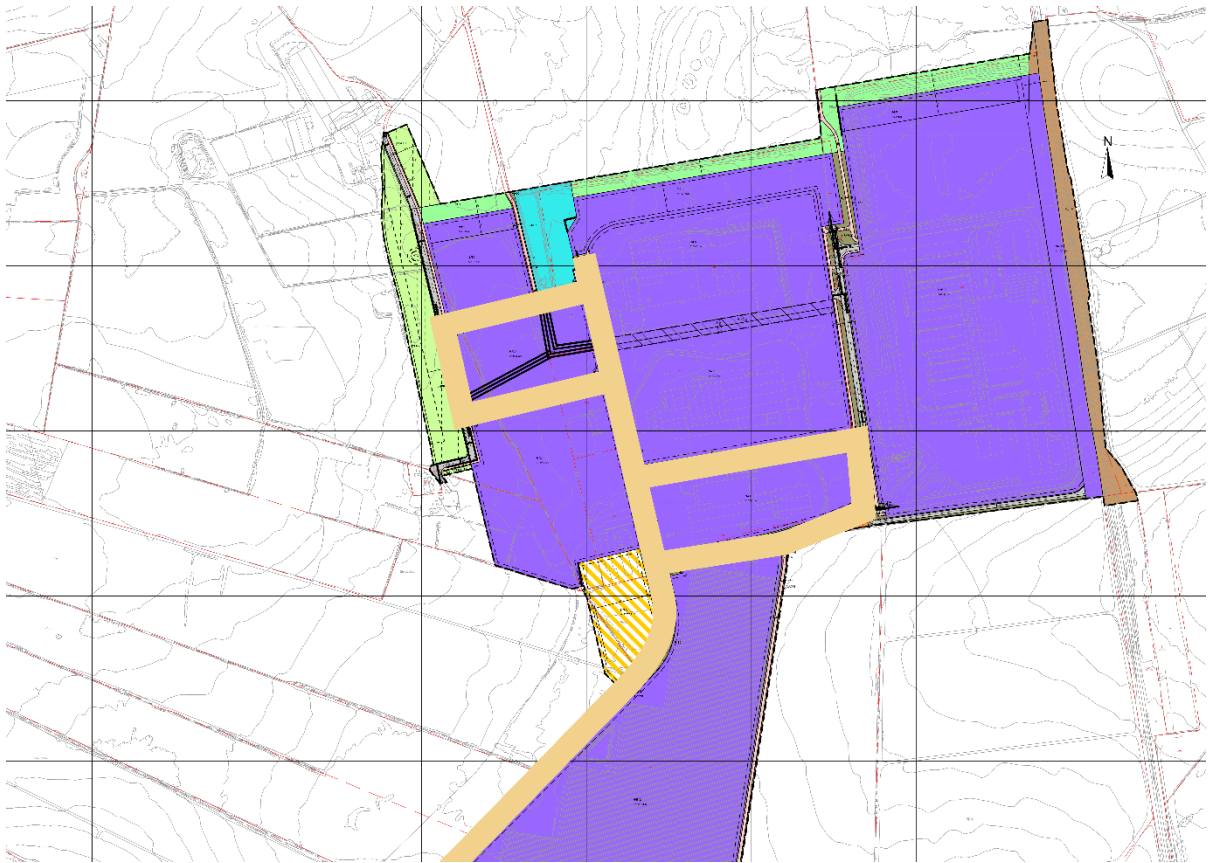
Planen åpner for at delfelt som ligger inntil hverandre planlegges sammen. Da vil ikke byggegrensene mellom delfeltene gjelde. Hensikten med dette er at aktører skal kunne utnytte feltene sine bedre.

5.2.4 Vegstrukturen

5.2.4.1 Hovedvegstrukturen i næringsområdet som sikrer adkomst til næringsområdene

Hovedadkomst til næringsområdet er via Næringsvegen. Allerede etablerte kjøreveger er videreførte, men i reguleringsplanen er kjørebanelenes bredde utvidet fra 6,5 meter til 7,5 meter for å kunne legge til rette for modulvogntog i tråd med håndbok N100. De offentlige kjørevegene o_KV og frisktsonene er planlagt etter vegtypen L1 Lokale veger med fartsgrense på 30 km/t.

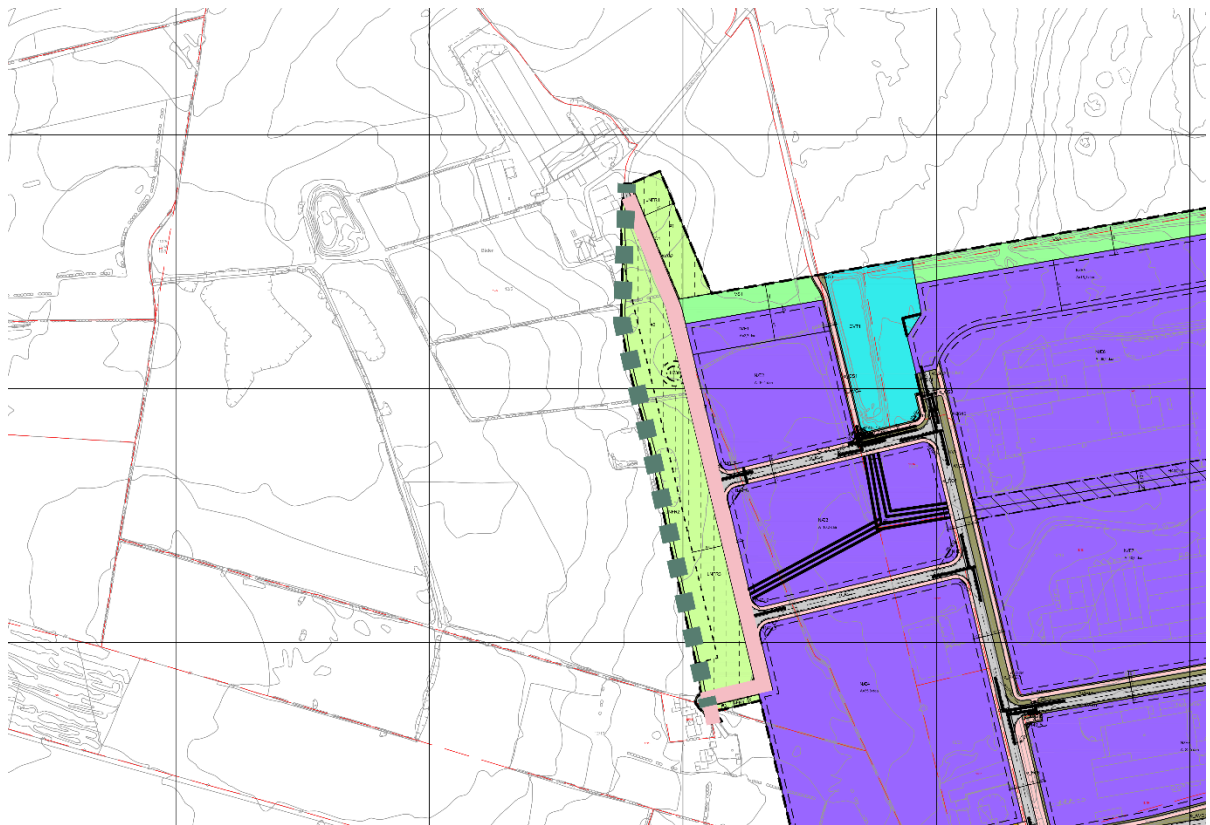
Plankartet viser ikke utkjørsler til delfeltene. Det er tillatt å etablere flere utkjørsler til de offentlige vegene forutsatt at gjeldende krav til vegutforming og friskt blir fulgt. Det er tillatt med flere utkjørsler fra hvert felt og bredden kan dimensjoneres ut fra kjøretøy og behov. Ved fortausområdene FO6 og -7 er det likevel ikke tillatt å etablere avkjørsler fordi det kommer i konflikt med planens muligheter for bussholdeplasser.



Figur 8: Vegstrukturen som går i sløyfer.

For de nye næringsfeltene i vestre del av næringsområdet er vegen planlagt som en sløyfe ala måten tidligere plan 1011F har på østre del av næringsområdet. Fordelene med sløyfene og kvartalsstrukturen er:

- å gjøre det enklere for kjøretøy å snu
- at delfeltene har flere muligheter for plassering av avkjørsler
- at delfeltene kan deles opp i flere tomter



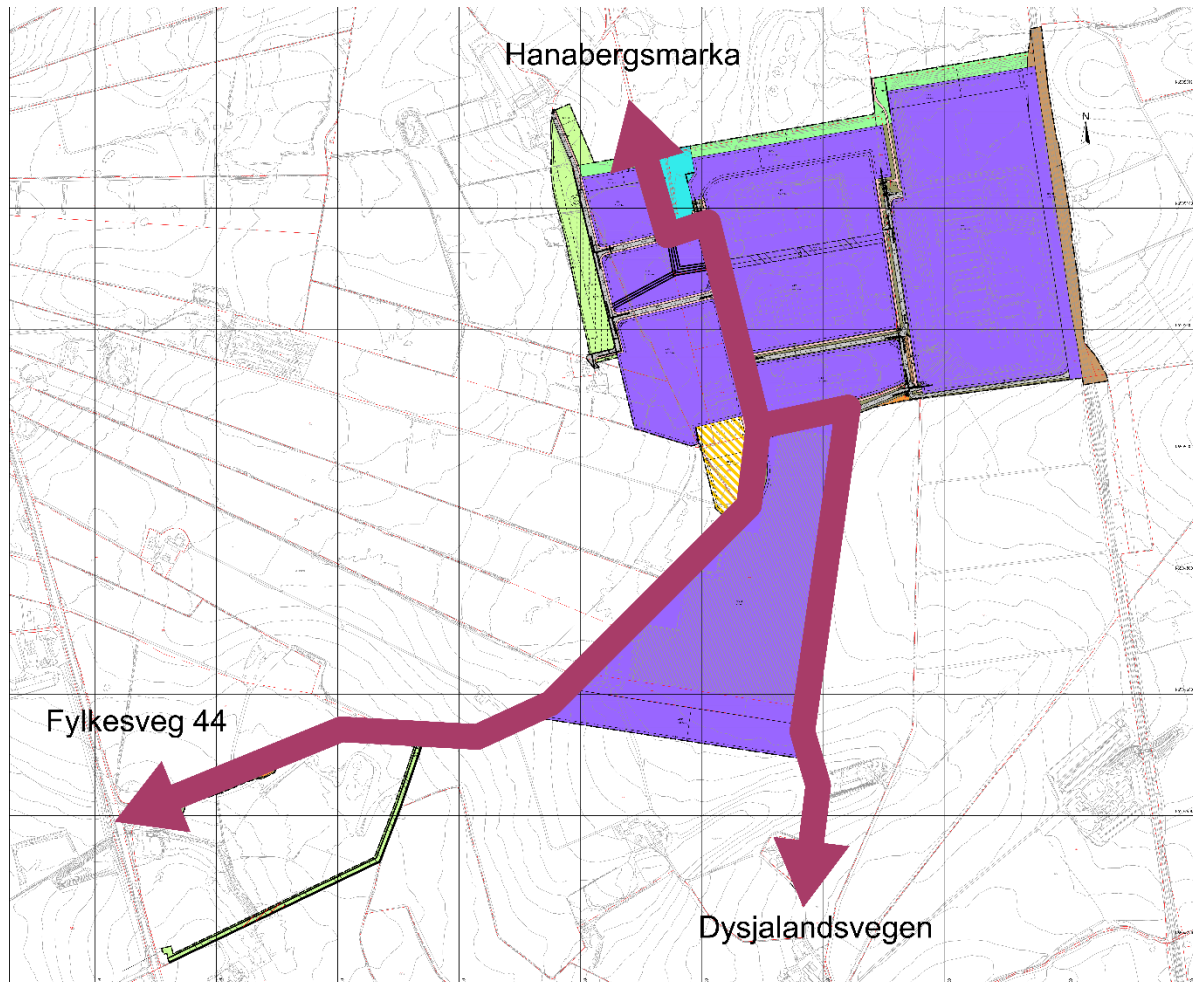
Figur 9: Bildet viser omlegging av gårdsvegen. Gårdsvegen er vist som stiplet linje og ny veg for boligene er vist med rosa heltrukket linje.

Gårdsvegen Bådavegen på gnr./bnr. 12/5 kan ifølge planen flyttes og dyrkes opp for å få et større jorde som er enklere å drifte. Husene som bruker gårdsvegen kan kjøre via næringsområdet sine veganlegg dersom vegen blir lagt om.

Langs alle vegene er det lagt opp fortau og/eller gang- og sykkelveger. Hensikten er trygg adkomst for myke trafikanter langs næringsvegene da de har stor andel tungtransport.

5.2.4.2 Gang- og sykkelveger som viktige forbindelsesveier gjennom næringsområdet

Planen har gang- og sykkelvegforbindelser mellom fylkesveg 44 til Hanabergsmarka og fra Dysjalsvegen. Hensikten er å etablere trygg adkomst for ansatte, men også å sikre trygge forbindelser for andre som skal gjennom Kviamarka mens de er på rekreasjonstur.



Figur 10: Bilde av hovedgang- og sykkelvegene gjennom planområdet som sikrer gjennomgang for turgåere.

5.2.4.3 Bussholdeplass

I fortausområdene FO6 og -7 (ved KBA1) er det satt av plass til busslomme og mulighet for bussskur. Hensikten er med busslommene er:

- i tilfelle det blir etablert et kollektivtilbud i framtiden til næringsområdet
- at besøkende til næringsområdet skal kunne komme med buss eller taxi
- at virksomhetene selv eller sammen skal kunne tilby sine ansatte buss som reisemiddel til/fra jobb.
- til eventuell vareleveranse for overnattingsbygget.

FO6 er allerede opparbeidet som gang- og sykkelveg og denne løsningen er fortsatt tillatt.

Bussholdeplassene er plasserte inntil feltet KBA1 som er for overnatting og felles parkeringsanlegg. Disse funksjonene har en relativt sentral plassering i næringsområdet.

5.2.5 Parkeringsløsninger

5.2.5.1 Bilparkering

Planen har følgende krav til parkering for biler:

- Parkeringsdekningen for biler følger kommuneplanen
- Parkering på egen tomt/felt må være innebygd
- Felles parkeringshus kan bygges på felt KBA1

Parkeringsdekningen for biler skal følge kommuneplanen. Vi har valgt at parkeringsdekningen følger kommuneplanen siden vi antar at framtidige overordna planer legger opp til maksimal dekning og ikke minste dekning framover. I denne vurderingen har vi lagt til grunn den forventede trafikkmengden som er forespeilt i trafikknottet.

Felt KBA1 er avsatt til felles parkeringshus. Felt KBA1 kan kombineres med overnattingsbygg for gjestearbeidere for både Kviamarka og Grødalaland næringsområder. Parkeringshuset er estimert å ha plass til opptil 700-1200 parkeringsplasser for bil. Trafikknottet estimerer at framskrevet trafikkmengde ved 2045 og full utbygging blir ca. 5000 kjøretøy per døgn (mellom 43040 og 5696 kjøretøy per døgn). Gitt omtrent en tredjedel er tunge kjøretøy, estimerer vi 3350 lette kjøretøy per døgn. Dersom vi antar at dette i hovedsak er ansatte som kjører til/fra området, betyr det at området får ca. 1700 ansatte med parkeringsbehov. Siden det ikke er kollektivtilbud til Kviamarka og plasseringen er utenfor tettsted, estimerer vi at de fleste ansatte kjører bil til jobb. Parkeringshuset kan derfor ikke dekke alle parkeringsplassene for biler og det er derfor tillatt med parkering på egen tomt/delfelt gitt vilkåret om å være innebygd.

Planen stiller krav til minst 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne og at disse får god plassering og er enkel å bruke ved å ligge nær inngangspartier i byggeområdene.

Kravene til parkering gjelder for både ansatte og besøkende.

5.2.5.2 Sykkelparkering

Planen har følgende krav og muligheter for sykkelparkering:

- Parkeringsdekningen for sykkel være minst 20 % av antall bilparkeringsplasser for næringsbebyggelsen (NÆ) og må være på egen tomt/delfelt.
- Parkeringsdekningen i KBA1 skal være minst en sykkel per overnattingsrom.
- Sykkelparkering i byggeområdene (NÆ og KBA) skal være overbygde og ligge nær inngangspartier på egen tomt. Alternativt kan de være innebygget sammen med bygget.
- Sykkelparkeringen skal være lett tilgjengelig og enkel å bruke.

Kravet om antall p-plasser for næringsbebyggelsen tar i betrakning at Kviamarka ligger langt fra tettsteder. Vi antar derfor at ikke mer enn maks 15-20 % av de ansatte reiser med sykkel til og fra jobb. Ved beregning av antall bilparkeringsplasser for næringsbebyggelsen skal totalt antall plasser som feltet/tomten har behov for legges til grunn, inkludert p-plasser i delfelt KBA1. Kravet om at sykkelparkeringen må ligge på egen tomt er likevel valgt for å fremme sykkel som transportmiddel.

For sykkelparkeringskravet til overnattingen har vi lagt til grunn en gjestearbeider per rom.

Kravene til parkering gjelder for både ansatte og besøkende. Sykkelparkering skal være overbygd. Det betyr at de også kan være innendørs.

5.2.6 Vegetasjonsskjerm

Mot Hanabergsmarka er det reulert vegetasjonsskjermer mot Hanabergsmarka. VS1 og VS2 er på 20 meters bredde og VS3 har 25 meters bredde. Innenfor disse områdene skal det etableres jordvoll på minst 4 meters høyde. Bredden ivaretar plass til skråninger på 1:2. Jordvollen på VS3 er allerede etablert.

Hensikten med vegetasjonsskjermene er å dempe fjernvirkningen av næringsbebyggelsen mot friluftslivområdet og kulturlandskapsrommet Hanabergsmarka.

5.2.7 Overvannstiltak og fordrøyningsmagasin

Kviamarka næringsområde er planlagt med felles fordrøyningsmagasin for næringsarealene som var i plan 1011F. Veksthuset, sør for næringsarealene, har eget fordrøyningsmagasin.

I planen er det lagt opp til:

- å utvide felles fordrøyningsmagasin for eksisterende og nye næringsarealer til næringsmiddelindustri (NÆ1-11)
- at veksthuset håndterer overvann og etablering av fordrøyningsmagasin selv

Hensikten med felles fordrøyningsmagasin er at da kan næringsområdene bygges ut mer effektivt uten å ha fordrøyningsmagasin på egen tomt.

5.2.8 Fjernvarme

Det er avsatt trasé for fjernvarme mellom Kviamarka og Grødaland næringsområder. Traséen fortsetter fra Grødaland over gnr./bnr. 14/5 og går videre i regulert gang- og sykkelveg langs Næringsvegen opp til Kviamarka. Det er tillatt å legge infrastruktur som fjernvarme i offentlige vegarealer og på delfeltene/tomtene.

5.2.9 Landbruk, natur og friluftsmål

I LNFR2 er det tillatt å fjerne eksisterende landbruk/adkomstveg for å kunne opprette et større jordbruksområde. Dette forutsetter at vegen legges om slik at husene/tunene på gnr./bnr. 12/10 og 16 fortsatt har ny adkomst via V1, V2 og KV1.

I planen er det også avsatt andre LNF-arealer som ligger under midlertidige anleggsbelter. For disse er det gitt bestemmelser som åpner for ordinær landbruksdrift.

5.3 HVILKE TILTAK SKAL REDUSERE RISIKO OG SÅRBARHETEN FOR UØNSKETE HENDELSER?

I ROS-analysen kan du lese om alle uønskede hendelser (farer) som er identifisert i og i nærhet av planområdet og hvilke tiltak som er foreslått for å redusere risikoen i planen.

Under gjennomgår vi noen av de viktigste farene og hvilke tiltak som planen har for å redusere risikoen for at disse skjer.

5.3.1 Skred/bortfall av bæreevne (kvikkleire)

Næringsområdet ligger på myr og Hå kommune har fått opplysninger at det er kvikkleire på et område på gnr./bnr. 12/5 nordøst i planområdet. Det kan derfor være fare for bortfall av bæreevnen i grunnen som kan føre til skade på bygg eller anlegg. For å redusere risikoen for bortfall av bæreevnen og skade på bygg/anlegg, er det krav til grunnundersøkelser og geotekniske beregninger.

5.3.2 Smitte av dyresykdommer

Det kan skje utbrudd av smitte blant dyr og mennesker da kontakt mellom dyr og mennesker skjer i området og dyr kan ha vært i kontakt med syke dyr. For å hindre denne typen uønsket hendelse er det allerede på plass flere tiltak. Det er viktig å sikre at kommunen, myndigheter og virksomhetene har tiltak og rutiner for slike situasjoner.

5.3.3 Mangelende / bortfall av energiforsyning

Det er fare for bortfall av energiforsyning til datasenter og andre industrivirksomheter i området. Det kan også være en risiko for at det ikke kommer til å være tilstrekkelig forsyningssikkerhet for andre aktører etter at datasenteret er satt i drift. For å redusere risikoen for disse hendelsene er det krav om at energikapasitet avklares på forhånd før datasenteret kan bygges, og at datasenteret får redundant energiforsyning.

5.3.4 Brann-, skogbrann-, og eksplosjonsfare

Det er generelt fare for brann i næringsområder og økt utnyttelse øker faren for spredning. For å redusere risikoen for brann eller konsekvensen av den, er det krav om dokumentering av brannvannskapasitet, oppstillingsplasser og etablering av brannkummer.

5.3.5 Trafikkulykker

Kollisjon mellom kjøretøy og myke trafikanter kan skje. Reguleringsplanen har separering av myke (gående/syklister/osv.) og harde trafikanter (biler og vogntog) gjennom fortau og gang- og sykkelveg. Vegstrukturen viderefører vinkelrette kryss for bedre sikt i kryssene.

5.3.6 Støyforurensning

Industrivirksomheter, trafikk, jernbane og anleggsperioden generer støy, samt eventuelt datasenter. Planen krever oppdatert støyrapport til byggesøknad og at T-1442 sammen med forurensningsforskriften blir fulgt.

5.3.7 Luftforurensning

I planområdet finnes det virksomheter som forurenser til luft. I planbestemmelsene er det satt krav til luktinnemisjon og grenseverdier.

5.3.8 Grunn- og vannforurensning

Virksomhetene i planområdet kan oppbevare kjemikalier og andre kilder som kan gi akutt forurensning. Risikoreduserende tiltak i planen er at avrenning av overflatevann fra uteareal og spylevann fra rengjøring av lokaler, utstyr og kjøretøy skal håndteres slik at det ikke medfører skade eller ulempe for miljøet. Overvann skal ledes til kommunalt nett via sandfang/fordrøyningsmagasin.

5.4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før rammetillatelse skal strømforsynings sikkerhet/-kapasitet for resterende deler av næringsområdet (eksisterende og framtidige) være sikret slik at drift av datasenter ikke går utover eksisterende eller framtidige næringsvirksomheter / produksjonsanlegg i Kviamarka. Hensikten er at datasenteret ikke skal komme på bekostning av matforedlingsindustrien, men være et supplement og støttefunksjon til denne industrien.

Før rammetillatelse må datasenteret også ha blitt sikret redundant elkraftforsyning. Hensikten med dette er å sikre en mest mulig stabil dataservertjeneste til samfunnet.

Før igangsettingstillatelse skal vegetasjonsskjerm VS1 være etablert før nye tiltak i NÆ1 og NÆ2. Bakgrunnen for dette er å sikre at Hanabergsmarka skjermes for den nye industribebyggelse og gjøre byggene mindre dominerende.

Før igangsettingstillatelse skal vann- og avløpskapasitet være sikret før nye tiltak i KBA1, NÆ1-13. Hensikten er at VA-nettet skal være tilstrekkelig for virksomhetene som etableres seg i næringsområdet.

Før brukstillatelse skal offentlige kjøreveger o_KV1-3, fortau o_FO2, -3 og -4, og gang- og sykkelveg o_GS2-3 skal være opparbeidet før nye tiltak i NÆ1, NÆ2, NÆ3 og NÆ4. Dette er for å sikre adkomst for myke og harde trafikanter til næringsområdene.

Før brukstillatelse skal infrastruktur i bakken innenfor #4 være lagt om før nye tiltak i NÆ3. Hensikten er at eksisterende infrastruktur blir flyttet til å ligge i veganlegg slik at det er mer tilgjengelig for vedlikehold i framtiden.

Før brukstillatelse skal fortauet FO7 være etablert før nye tiltak i KBA1 (feltet for overnattingsmuligheter og felles parkering). Fortauet inntil KBA1 skal opparbeides med busslomme da det er hensiktsmessig å ha dette på plass når felles

parkeringsanlegg og overnattingsbygg for gjestearbeidere blir tatt i bruk.
Busslommen kan brukes av busser, taxi, vareleveranse med mer.

Før brukstillatelse skal fordrøyningsmagasinet i OVT1 være utvidet slik at det kan fordrøye overvann fra delfeltene NÆ1-11 og KBA1 før nye tiltak i NÆ1, NÆ2, NÆ3, NÆ4 og KBA1. Kravet er satt for å sikre at håndtering av overvann fra de nye utbyggingsområdene kommer på plass.

Før brukstillatelse skal fordrøyningsmagasin som håndterer overvann fra NÆ13 være etablert før nye tiltak i NÆ13. Dette kravet er for å sikre at utvidelsen av veksthuset også håndterer overvann på egen tomt.

Før brukstillatelse skal datasenter være forberedt slik at det kan dele overskuddsvarme til fjernvarmenett. Dersom det blir etablert fjernvarmenett i Kviamarka er det tilknytningsplikt for datasenter. Rekkefølgekravet skal sørge for at datasenteret kan bli brukt av andre aktører i Kviamarka eller andre steder. Dette rekkefølgekravet er en oppfølging av hensikten med planen og prinsippavklaringssaken i [USAM-sak 20/24](#).

6 Virkningene av planen

Konsekvensen for temaer som har blitt vurdert i konsekvensutredningen (KU) er oppsummerte i de aktuelle underkapitlene nedenfor. Her er kun konsekvensene for alternativ 1 (planforslaget) tatt med. I konsekvensutredningen finner du mer informasjon om konsekvensene de ulike alternativene har.

Konklusjonen i konsekvensutredningen og planarbeidet er at alternativ 1 har mer negative konsekvenser enn alternativ 2. Alternativ 1 er vurdert til å gi noe-middels negative konsekvenser og alternativ 2 er vurdert til noe negativ konsekvens. Likevel gir alternativ 1 vesentlig bedre nye næringsareal og forbedrer mulighetene på eksisterende ledig næringsareal enn alternativ 2. De samlede konsekvensene av alternativ 1 er ikke veldig mye større enn alternativ 2. Derfor mener kommunedirektøren at de positive samfunnsvirkningene for næringsinteresser er større enn de negative konsekvensene for miljøverdiene.

6.1 OVERORDNEDE FØRINGER

6.1.1 Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene ønsker næringsutvikling ved tettstedene og jordvern. Kviamarka er et regionalt næringsmiddelområde som støtter opp om industriell landbruksproduksjon, matsikkerhet og ligger nær råvarene. Selv om næringsområdet bygger ned landbruksområder i strid med nasjonalt jordvern, vil det i det store bildet kunne bidra til økt landbruksproduksjon for Hå og regionen.

Planlagt utbygging kan ligge i område med rasfare eller fare for svikt i bæreevnen til bygningsfundamentene. Derfor stiller planen krav til undersøkelser og geotekniske beregninger. Utbyggingen vil ikke skje i aktsomhetssone for flom. Planen har også lagt til rette for håndtering av overvann. Planlagt utbygging er derfor vurdert å oppfylle kravene til samfunnssikkerhet.

6.1.2 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Kviamarka næringsområde samsvarer i stor grad med regionalplanen ved å være tilrettelagt for både kategori 2 allsidige virksomheter og kategori 3 arealkrevende næring. Arealkrevende næringer har få ansatte i forhold til arealbruken. Allsidige næringer har middels arbeidsplassintensitet. Kviamarka er vurdert til å være en mellomting mellom kategori 2 og 3, selv om antall ansatte er fortsatt lavt i forhold til bruksarealet. Dermed er fordelene av å ha et kollektivtilbud mindre. Kviamarka næringsområde ligger langs hovedinfrastruktur (fylkesveg 44) og er sentralt plassert i forhold til landbruksområdet rundt og at funksjonen i næringsområdet er matforedling. Planen legger opp til lav parkeringsdekning for bil per areal. Ved å kreve felles parkeringsanlegg og åpne for større byggehøyder bidrar planen til fortetting og høy utnytting på byggeområdene. Planen støtter fortsatt opp om å være et regionalt næringsområde for matfordeling. Kommunedirektøren mener derfor at reguleringsplanen er i tråd med retningslinjene i regionalplanen.

6.1.3Jordvernmål

Planen fører til at 60 dekar landbruksareal blir bygd ned. Planlagt tiltak strider dermed med nasjonalt jordvernmål. Planen har likevel krav til avbøtende tiltak om håndtering av matjord. Fortetting (gjennom krav til høyere minste utnyttingsgrad og mulighet for større høyder) på eksisterende næringsarealer bidrar også til mindre nedbygging av dyrka mark. I prosessen med Hå kommuneplan for 2023-2036 ble tidligere avsatte utbyggingsområder på kommuneplannivå tatt ut for å kompensere for nye næringsrealer på landbruksjord i Kviamarka (jf. høringsforslag til kommuneplanen fra oktober 2023).

6.1.4Kommunale mål

Hå kommune ønsker at næringsområdene Grødaland og Kviamarka skal ha synergieffekter av at Kviamarka er for næringsmiddelproduksjon og Grødaland behandler avfallsproduktene og kan lage overskuddsenergi.

Videreutvikling av Kviamarka næringsområde er i tråd med Hå kommune sin nye arealstrategi som er foreslått i høringsforslaget til ny kommuneplan for Hå kommune 2023-2036.

6.2 NATURMANGFOLD

Konsekvensutredningen konkluderer med at alternativ 1 (planforslaget) vil kunne gi middels negative konsekvenser på naturmangfoldverdier på grunn av nedbygging av dyrka mark (leveområde), reduksjon av trekkmuligheter og visuell påvirkning på landskapet. Likevel blir ikke Hanabergsmarka berørt, som har flere viktige naturtyper.

6.2.1Kommunedirektørens vurdering av planens forhold til naturmangfoldloven

Fullstendig vurdering av planen etter naturmangfoldloven finnes i vedlegget 202104 Notat - Vurdering etter NMFL – Kviamarka.

Kommunedirektøren sin vurdering av planen ut fra miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er at:

- kunnskapsgrunnlaget er i tråd med § 8 om hvilket naturmangfold som blir påvirket av planen siden det er hentet opplysninger fra kartdatabaser og naturobservasjon har blitt gjennomført.
- kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i forhold til § 9 og at føre-var-prinsippet derfor ikke får anvendelse.
- det aktuelle tiltaket ikke vil gjøre det vanskeligere, enn nåværende situasjon, å oppnå forvaltningsmålene for arter eller naturtyper, jf. naturmangfoldloven §§ 4 og 5. Jf. naturmangfoldloven § 10.
- alle eventuelle avbøtende tiltak som må settes til verk for å minimere skadene av tiltaket skal bekostes av tiltakshaver, jf. naturmangfoldloven § 11.
- planen legger til rette for miljøforsvarlige tilpasninger og driftsmåter, jf. naturmangfoldloven § 12.

6.2.2 Kommunedirektørens vurdering av planens forhold til vannforskriften § 12

Grødalandsbekken er nær planområdet. Grødalandsbekken er viktig for biologisk mangfold, men har moderat økologisk tilstand på grunn av avrenning fra dyrket mark. Planen legger ikke opp til nye tiltak i bekken eller at utvidelsen av veksthuset kan føre til økt avrenning mot Grødalandsbekken. Derfor må dette overvannet fordrøyes før utslipp til kommunalt nett for å ikke øke vannføringen i Grødalandsbekken.

6.3 KULTUR

Konsekvensutredningen konkluderer med at alternativ 1 (planforslaget) vil kunne gi middels negativ konsekvens på kulturarvverdier. De største endringene skjer mot nord og Hanabergsmarka som har flere kulturverdier. Høyere utnyttelse av eksisterende næringsområde og utvidelsen vil påvirke opplevelsen av kulturmiljø-/minneverdiene både visuelt og forstyrrelse i form av støy.

Samtidig må det nevnes at Hanabergsmarka har egen avsatt kulturmiljøsone som skal ivareta disse. Planen har ikke tiltak i kulturmiljøsonen. Hanabergsmarka er allerede påvirket av eksisterende industribygg i Kviamarka og av mulighetene innenfor tidligere plan 1011F.

Høsten 2023 gjennomførte Rogaland fylkeskommune arkeologiske undersøkelser på de nye utbyggingsområdene. De fant en kokegrop nær utvidelsesområdet. Denne planen har ikke tiltak innenfor kulturminnets sikringssone. Dermed er sannsynligheten for kulturminner på de nye utbyggingsområdene svært lav og utvidelsene vil ikke påvirke kulturminneverdier direkte.

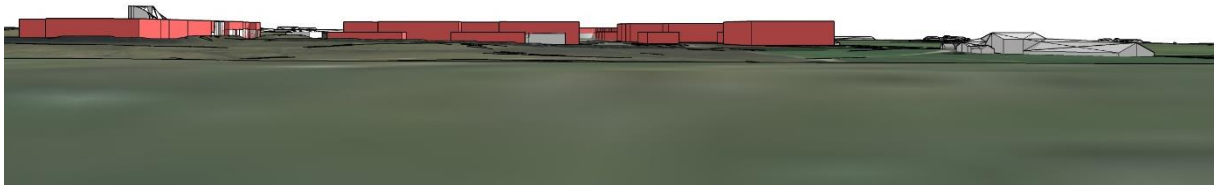
6.4 FRILUFTSLIV OG REKREASJON

Konsekvensutredningen konkluderer med at alternativ 1 (planforslaget) vil kunne gi noe negative konsekvenser på friluftslivverdier. Årsaken er tilsvarende som for kulturminner at økt utbygging kan påvirke opplevelsen av friluftslivområdet Hanabergsmarka. Kravet om vegetasjonsskjerm vil redusere konsekvensen noe mot Hanabergsmarka.

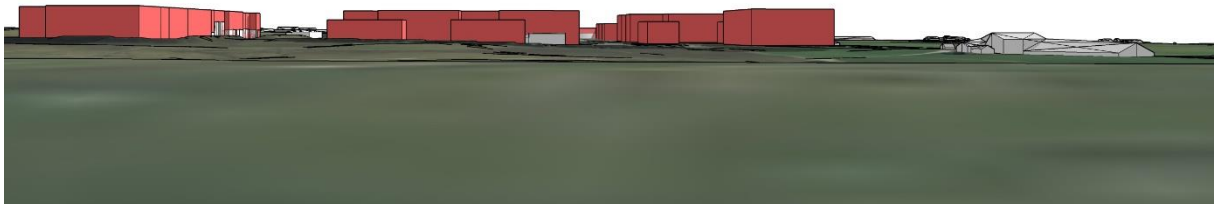
Planen har også noen fordeler for friluftslivområdet Hanabergsmarka da planen viderefører gang- og sykkelveger fra fylkesveg 44 og Dysjalsvegen til Hanabergsmarka. I Kviamarka er det også planlagt busslomme som vil gjøre friluftslivområdet mer tilgjengelige for besøkende turgåere/syklister.

6.5 LANDSKAP

Konsekvensutredningen konkluderer med at alternativ 1 (planforslaget) vil kunne gi noe negativ konsekvens på landskapet som følge av visuelt dominerende bygninger som forstyrrer landskapet. Det er spesielt på grunn av tillatt høyere utnyttelse i eksisterende næringsområde og foreslått utvidelse mot vest for eksisterende næringsområde.



Figur 11: Visualisering av næringsbygg med 20 meters byggehøyde i tråd med tidligere plan, her sett fra Hanabergsmarka.



Figur 12: Visualisering av næringsbygg med 30 meters byggehøyde i tråd med ny plan (planforslaget), her sett fra Hanabergsmarka.



Figur 13: Visualisering av næringsbygg med 20 meters byggehøyde i tråd med tidligere plan, her sett fra Næringsvegen. (Merk at visualiseringen også viser økt høyde på vekthuset selv om dette ikke er foreslått i planforslaget.)



Figur 14: Visualisering av næringsbygg med 30 meters byggehøyde i tråd med ny plan (planforslaget), her sett fra Næringsvegen. (Merk at visualiseringen også viser økt høyde på vekthuset selv om dette ikke er foreslått i planforslaget.)

Planen har krav til estetisk utforming og jordvoll som reduserer konsekvensen noe for landskaps- og arkitekturverdier i nærheten av planen.

Landskapsmessige virkninger sammenlignet med forrige plan 1011F:

- Utvidelse mot vest for næringsområdet og sørvest for veksthuset
- Høyere utnyttingsgrad og krav til laveste utnytting av tomt
- Økt byggehøyde fra 20 meter til 30 meter
- Videreføring av krav til materialbruk/farger som tar hensyn til landskapet
- Videreføring av krav til jordvollmot Hanabergsmarka

6.6 JORDRESSURSER

Konsekvensene av alternativ 1 (planforslaget) gir middels negativ konsekvens som følge av nedbygging på 60 dekar landsbruksjord med stor KU-verdi.

Utvidelsene vil være svært negative for jordvernet, samtidig som næringsområdet fremmer industrialisering av landbruket og matproduksjon. Planen legger også opp til flere synergieffekter med Grødaland med fjernvarme og biogassanlegg på Grødaland. Dessuten ble store utbyggingsområder fjernet i kommuneplanen, jf. begrenset høringsforslag til kommuneplanen fra oktober 2023.

6.7 FORURENSNING

Konsekvensen av planforslaget (alternativ 1) er:

- Ubetydelig konsekvens for vannforurensning, som følge av at resipienten vil tåle utslipp fra IVAR IKS sitt renseanlegg på Grødaland, overflatevann skal ledes kommunalt overvannsledning, og det er satt begrensninger til arealene for å hindre forurensningseffekter.
- Ubetydelig miljøskade for luftforurensning, som følge av at det ikke forventes vesentlige luktulempere fra ventilasjons av produksjonshaller, vaske- og produksjonsprosesser, renseanlegg, avløpsanlegg, slam- og silgodslager. Mulig med høye piper. Vurderingen legger til grunn at det ikke forventes nye forbrenningsanlegg.
- Ubetydelig miljøskade for grunnforurensning, blant annet som følge av at bedrifter ikke skal ha utslipp til grunnen som kan skade miljøet og må vurdere behovet for tiltak.
- Noe miljøskade for støyforurensning, hovedsakelig som følge av at samlet støynivå fra planområdet overskrider døgnkvivalent støykrav i T-1442 ved nærmeste boliger vest for planområdet. Dette forutsetter at eventuelt datasenter bruker støysvakt kjøleanlegg og fokus på støyskjerming fra datasenteret. Merk at uten støytiltak/-fokus på datasenteret vil kunne gi merkbar økning i støynivå på de mest utsatte boligene.

Planbestemmelsene inneholder flere tiltak mot ovennevnte forurensningsforhold.

6.8 SAMLET KONSEKVENNS FOR KU-TEMA

Samlet konsekvens for planforslaget er vurdert til å være noe-middels negativ konsekvens. Dette er hovedsakelig på grunn av virkningene disse vil ha på friluftslivopplevelsene ved Hanabergsmarka og nedbygging av betydelige landbruksområder.

6.9 BARNES INTERESSER

Planen ligger ikke i tettbygd strøk eller ved spredt boligfelt med lekeplasser. Hanabergsmarka blir brukt til friluftsliv. Utbygging skjer på private landbruksområder (dyrka mark). Det er noen boligeiendommer i nærheten, men disse har fortsatt sine private uteområder. Kommunedirektøren mener at barns interesser er ivaretatt i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging siden næringsområdet ikke påvirker nærmiljøer og oppvekstmiljø, og friluftslivområdet kan fortsatt brukes. Planen har gang- og sykkelvegforbindelser mellom Hanabergsmarka og fylkesveg 44 og Dysjalsandsvegen for turgåere/syklister og rekreasjon. Dette gjør eventuell ferdsel gjennom næringsområdet tryggere.

6.10 TRAFIKKFORHOLD

Planlagt bebyggelse vil øke trafikkmengdene. Beregninger er baserte på hva virksomhetene forventer av trafikk og framskrivninger. Ny internvegstruktur tar hensyn til økningen. Planarbeidet har dessuten avklart at eksisterende kryss Næringsvegen x Fylkesveg 44 og planlagt kryssløsning i plan 1052A (Nordsjøvegen x Fylkesveg 44) håndterer den økte trafikken. Rekkefølgekravene sikrer at behov for forbedret trafiksikkerhet blir utført før flere nye tiltak kan etableres i næringsområdet.

Ny vegstruktur har økt vegbredde på 7,5 meter som er en økning fra 6,5 meter slik at vegnettet kan utvides til å håndtere modulvogntog dersom noen virksomheter har behov for å ta imot slike kjøretøy. Vegstrukturen fortsetter med vinkelrette kryss og kvartalsstruktur og fartsgrense på 30 km/t samt etablering av fortau og gang- og sykkelveger som gjør at trafiksikkerhet blir ivaretatt. Dette gjelder både for myke trafikanter, men også muligheten for å lese trafikkbildet for harde trafikanter som kjører bil og vogntog. Enkelte justeringer har likevel blitt gjort på eksisterende vegstruktur rundt overvannsbassenget på grunn av den nye inndelingen til delfeltene i utvidelsesområdet. Næringsområdet ligger inntil Hanabergsmarka og noen forbindelser gjennom planområdet er for andre brukere (syklister på tur / turgåere). Dette vil føre til at industrivirksomhet og tunge kjøretøy blir blandet med andre brukere som kan skape konflikt. Derfor vil løsningen med gang- og sykkelveger gjøre at besøkende kan ferdes til Hanabergsmarka uten å komme i spesiell konflikt med næringsområdet og tunge kjøretøy.

Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke og høringsforslaget til Hå kommuneplan 2023-2036 sine parkeringsnormer setter kun krav til maksimal parkeringsdekning. Disse planene åpner for et veldig høyt antall parkeringsplasser for bil. Det er lite sannsynlig at virksomhetene har insentiv til å etablere mer parkeringsplasser enn de har behov for. Kommunedirektøren mener at antall ansatte og behovet for parkeringsplasser for bil ikke nødvendigvis henger sammen med utnyttingsgraden. Fiktive etasjeplan i høye produksjons- eller lagerhaller øker den teoretiske utnyttelsesgraden, men ikke antall ansatte. Trafikknotatet legger til grunn 100 %-BRA utnyttelsesgrad. Dette gir trolig et mer riktig estimat på trafikkmengden og at antall parkeringsplasser for primært ansatte derfor kan basere seg på disse opplysningene. Kommunedirektøren mener derfor at antall parkeringsplasser i området kommer til å bli lavere enn maksimalkravene. Kravene er hensiktsmessige da det er utfordrende å

forutsi hva dekningstallet bør være siden antall ansatte avhenger av type virksomhet. Dessuten er det ikke mulig å bruke mye overflateparkering i planområdet, da det er vilkår om innebygd anlegg og krav til over- eller underbygd produksjons-/lagerlokale. På denne måten er noe av overordnede planers intensjoner om høyere utnyttelsesgrad ivaretatt. Alternativt vil muligheten for å flytte overflateparkeringen inn i et felles parkeringshus også bidra til å ivareta intensjonen.

Etablering av innebygd bilparkering, eller bilparkering i parkeringshus, har en stor kostnad som kan gi planen noe insentiv til andre mobilitetsmuligheter – for eksempel sykkel eller buss.

Kommunedirektøren har vurdert muligheten for andre transportmidler. Plasseringen av næringsområdet tilsier at de fleste ansatte vil komme med bil da næringsområdet ligger utenfor tettsteder og har ingen kollektivholdeplass. Men det er ikke utenkelig at noen ansatte kan komme på sykkel/bysykkel fra Nærbø eller Varhaug.

Derfor er kravet til sykkelparkering satt for å fremme økt bruk av sykkel, men likevel lavere enn regionalplanen og høringsforslaget til ny kommuneplan.

Parkeringsnormen for sykkel i overordna planer ville ført til et vesentlig mer overdrevet antall plasser som det ikke er behov for.

Mulighet for nye busslommer er positivt for å eventuelt kunne etablere nytt framtidig kollektivtilbud til næringsområdet og bidra til at virksomhetene selv vil etablere et tilbud til sine ansatte framfor å etablere mer bilparkering i bygg.

6.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Teknisk infrastruktur er i stor grad lagt i vegnettet. Endringene på vegstrukturen ved vestre utvidelse av næringsområdet gjør at vann-, avløp- og gassledninger må flyttes. Dette gjelder infrastruktur i bestemmelsesområde #4. I plankartet er det satt av infrastruktursoner H410 som skal være for offentlig og felles infrastruktur som VA-nett og fjernvarmenett i planområdet. Planen setter krav om at kommunen sin VA-norm skal følges for vann-, avløp- og overvannshåndtering. Men åpner for bruk av felles fordrøyningsbasseng for feltene KBA1 og NÆ1-11. Men NÆ12 og -13 må håndtere overvann på egen grunn.

For energi vil planen bidra til at fjernvarme kan legges innenfor infrastruktursonene. For datasenter er det krav om at overskuddsvarme skal kunne utnyttes og gjøres klar for å brukes i et større fjernvarmenett til bebyggelse i tettsteder.

IVAR sitt renseanlegg har per dags dato kapasitet til å håndtere industriavløpsvannet som er hittil. Ved store nedbørsmengder må noe slippes ut. VA-kapasitet og framtidig behov avhenger i stor grad av hvilken type virksomhet som etablerer seg. Det er derfor ikke utført nye beregninger for VA-kapasitet til planarbeidet som dekker nye anlegg i næringsområdene Grødalaland eller Kviamarka. I arbeidet med ny områdeplan for Grødalaland næringsområde blir det satt av mer plass til renseanlegget for å kunne dekke framtidige rensekrav.

6.12 ROS-TEMA

Risikoen er vurdert å være akseptabel for planforslaget. Dette forutsetter at planforslaget er og blir justert i tråd med forslagene til tiltak i ROS-analysen som reduserer risikoen.

Området egner seg til foreslått utbygging forutsatt at det blir gjort tiltak for å redusere risiko- og sårbarheten inni og i nærheten av planområdet.

6.13 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Planen gir muligheter for:

- å kunne videreutvikle og utvide eksisterende anlegg
- at nyetableringer kan komme til Kviamarka

Næringsinteresser får økonomiske kostnader med:

- å opparbeide egen tomt og produksjonsbygg – inkludert fundamentering m.m.
- å etablere egen parkering og/eller felles parkeringshus
- å etablere overnattingsbygg

6.14 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Hå kommune legger til rette for næringslivet. For kommunen er de økonomiske konsekvensene:

- utarbeiding av reguleringsplan (områdeplan)
- bygging av offentlig samferdsel
- bygging og omlegging av teknisk infrastruktur
- utvidelse av fordrøyningsmagasin
- grovplanering av nye tomter

7 Krav og hensyn til planarbeidet

Reguleringsplanen er utarbeidet i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12. Utredningskravene har fulgt pbl kap. 4. Nasjonale og regionale føringer som er lagt til grunn i arbeidet, er listet opp under.

7.1 NASJONALE FORVENTNINGER

[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#), vedtatt 20. juni 2023, har fem overordnede prioriteringsperspektiv:

- 1) Samordning og samarbeid i planleggingen
- 2) Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- 3) Velferd og berekraftig verdiskaping
- 4) Klima, natur og miljø for framtida
- 5) Samfunnssikkerhet og beredskap

7.2 JORDVERNMÅL

Jordvern handler om å sikre dagens befolkning og våre etterkommere muligheten til å dyrke egen mat på egen jord. Norge har lite jordbruksareal sammenlignet med mange andre land.

Det nasjonale jordvernmåle har blitt styrket i løpet av de siste årene. I den siste oppdaterte jordvernstrategien ([Prop. 121 S vedlegg 9](#)) som regjeringen har lagt fram i mai 2023 er «målet for omdisponering av dyrka mark satt til maksimalt 2000 dekar per år, og målet skal nås innen 2030». Jf. [Ny jordvernstrategi – nytt skjerpa mål for jordvern datert 26.05.2023](#). Forrige målsetning vedtatt i 2015 ved behandling av forslag til nasjonal jordvernstrategi (Prop. 127 S (2013-2015)) var at maksimal årlig omdisponering av dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) må være under 4 000 dekar, og at dette nås gradvis innen 2020 år.

Hå kommune har satt eget jordvernmål i arbeidet med ny kommuneplan: «Hå kommuneplan 2023-2036». Den nye kommuneplanen er under arbeid.

7.3 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER (SPR) OG BESTEMMELSER (SPB)

- [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen \(2021\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning \(2018\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging \(2014\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen \(1995\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag \(1994\)](#)

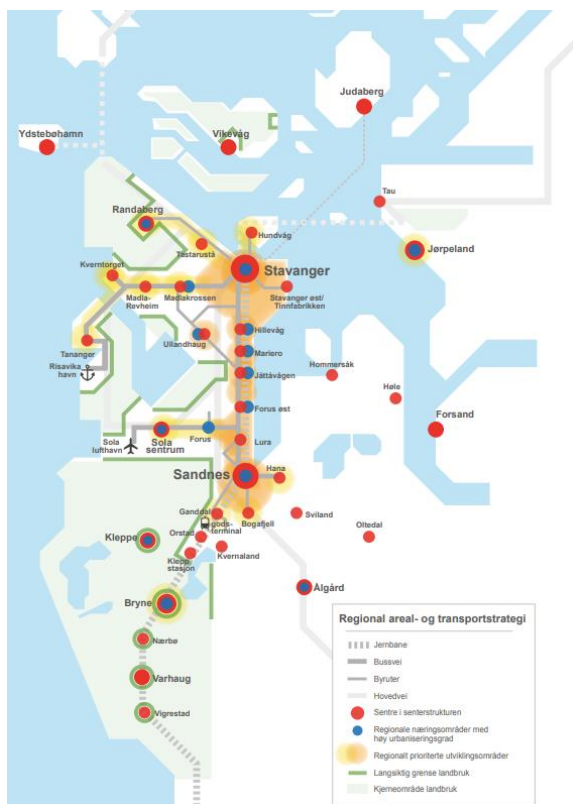
Det er for tiden ingen statlige bestemmelser (SPB).

7.4 REGIONALE FØRINGER

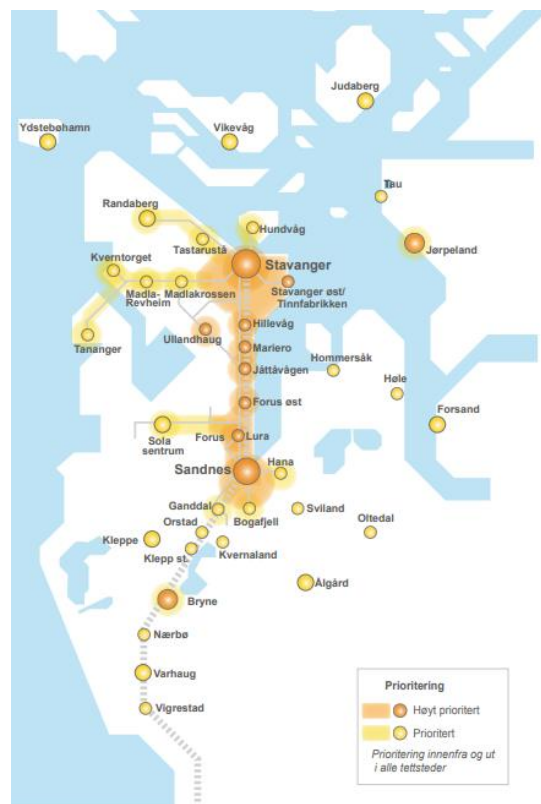
7.4.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

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 15: Regional areal- og transportstrategi



Figur 16: 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 urbaniseringsgrad**
Høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet skal lokaliseres i by- og tettstedssentre og nær kollektivtransport.
- **Kategori 2: Allsidige virksomheter**
Middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet skal integreres i by- og tettstedsstrukturen og være nær kollektivtransport.

- **Kategori 3: Arealkrevende virksomheter**

Lav arbeidsplass- og/eller besøksintensitet skal ligge nær hovedinfrastruktur.

Planen har også bestemmelser om lokalisering av varehandel.



Figur 17: Regionale næringsområder



Figur 18: Senterstruktur

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

Planområdet er lokalisert på Kviamarka og er et regionalt næringsområde. Kviamarka næringsområde er i regionalplanen for Jæren og søre Ryfylke registrert i kategori 3 for arealkrevende virksomheter. Hå kommune mener at Kviamarka næringsområde er i både kategori 2 og 3 på grunn av at området:

- har middels arbeidsplassintensitet og har samtidig svært store og arealkrevende virksomheter
- er lokalisert nær hovedinfrastruktur, men har lavere tilgjengelighet for gåing, sykling, og kollektivtransport
- har lav parkeringsdekning for bil per areal
- plasseringen er tilpasset det omlandet funksjonen skal dekke, siden det er til matforedling og næringsmiddelproduksjon, og det ville derfor vært i konflikt med tettsteder.

7.4.2 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.

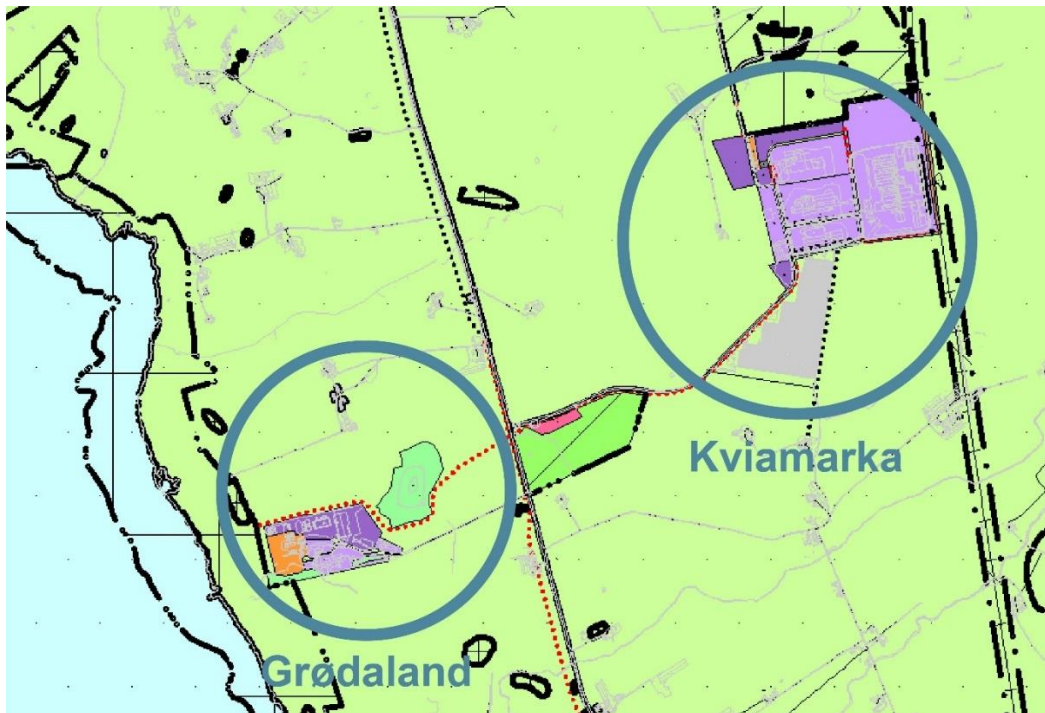
7.4.3 Andre regionale planer

- [Regionalplan for grønn industri](#)
- Jordvernstrategi for matfylket Rogaland
- Regionalplan for folkehelse i Rogaland
- Regional plan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2024
- Regional plan for inkluderende samfunn 2010- 2014
- Regional kulturplan 2015- 2025
- Regionalplan sjøareal havbruk
- Regionalplan for næringsutvikling 2011-2020
- Regionalplan for landbruk
- Fylkesdelplan for universell utforming 2014 – 2017
- Regional plan for vannforvaltning 2016-2021

Her finnes gjeldende regionale planer og strategier.

7.5 KOMMUNALE FØRINGER

Kommunens målsetning er å legge til rette for næringslivet. Hå kommune vil videreføre arbeidet med etablering og videreutvikling av næringsområder beregna for definerte næringsklynger, slik som Kviamarka (mat) og Grødaland (avfallsbehandling). I kommuneplanen som ble vedtatt i 2014 for perioden 2014-2028 er området avsatt til eksisterende og framtidig næringsområde og andre typer bebyggelse og anlegg (kommunalteknisk virksomhet), landbruk, og friområde. Det er også avsatt framtidig trasé for gang/sykkelveg langs adkomstvegen Næringsvegen. Tilgrensende friluftslivområde (Hanabergmarka) er båndlagt (H740) etter lov om friluftsløven. Parkeringsnorm for industri/næring er 1,5 p-plasser per 100 m².



Figur 19: Utsnitt fra plankartet i kommuneplan 2014-2028

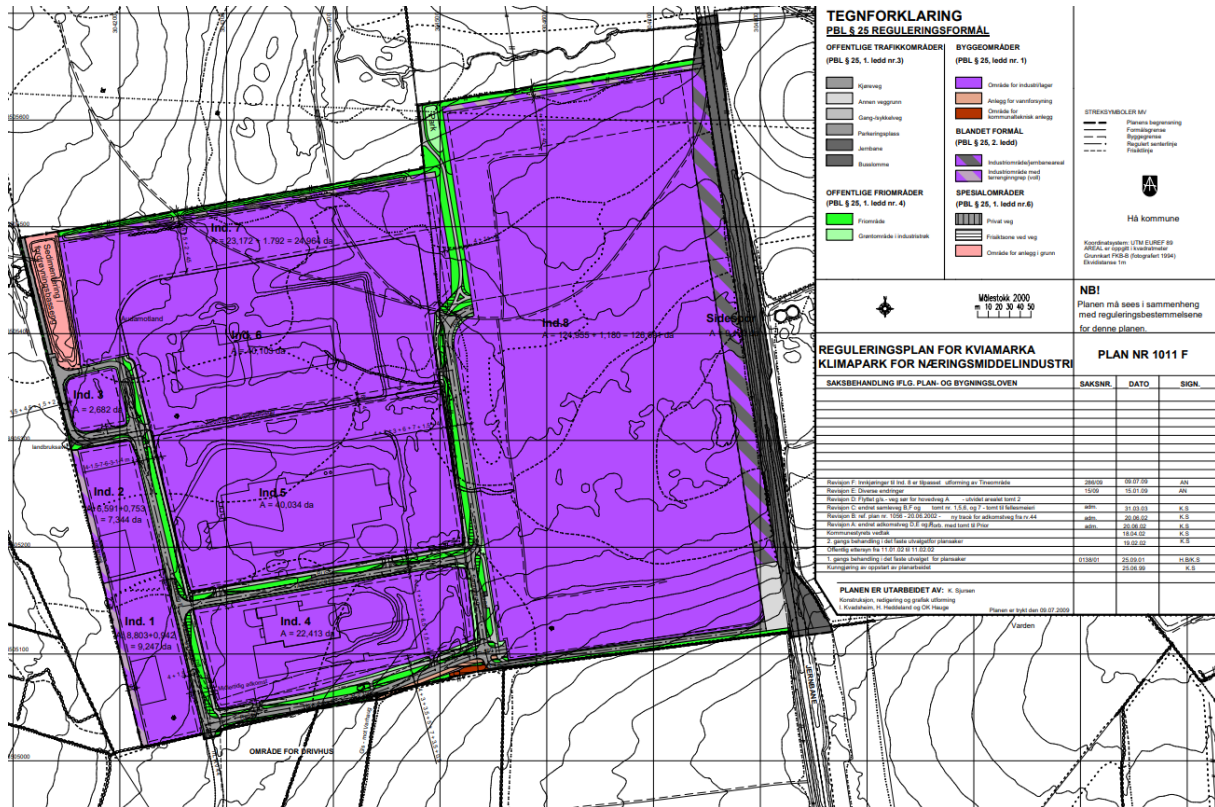
I ny kommuneplan for perioden 2023-2036 har det gjennom meklinger med Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune blitt avklart at Kviamarka næringsområde kan utvides med ytterligere 63 dekar mot vest industritomtene og mot sør for vekthuset. Den nye kommuneplanen vil fortsatt ha næring som et satsingsområde i kommunens arealstrategi. Kommuneplanen er fremdeles under arbeid og forventes vedtatt våren 2024. Parkeringsnormen er også endret, med lavere dekning for biler og høyere for sykkel.

7.6 TEMAPLANER

- Plan for turnett i Hå kommune

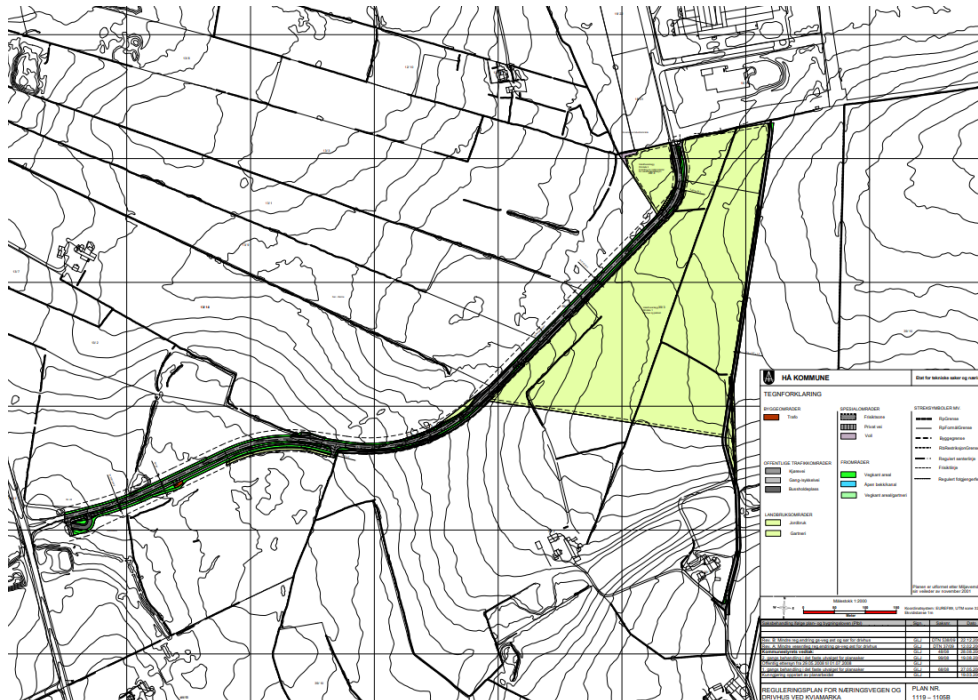
7.7 REGULERINGSPLANER SOM GJALDT VED OPPSTART AV PLANARBEIDET

Kviamarka næringsområde er regulert i reguleringsplan for Kviamarka klimapark for næringsmiddelindustri, planID 1011F. Planen legger til rette for industri/lager, i tillegg til veg og andre anlegg. Planen inneholder bestemmelser for byggeområdene med blant annet byggehøyder (på 20 meter) opptil kote +60.



Figur 20: Plankart til gjeldende reguleringsplan - reguleringsplan for Kviamarka klimapark for næringsmiddelindustri – plan nr. 1119 – 1011F.

Adkomstveg/vegkrysset Næringsvegen x fv.44 og veksthuset ved Kviamarka er regulert i reguleringsplanen Næringsvegen og drivhus ved Kviamarka, planID 1105B. Områdene er regulerte til landbruksområder - gartneri/drivhus/o.l. og veg.



Figur 21: Plankart til gjeldende reguleringsplan - Næringsvegen og drivhus ved Kviamarka – plan nr. 1119 – 1105B.

Adkomstveg og avkjørsel/krysset Nordsjøvegen x fv. 44 er regulert i reguleringsplan for fv44 parsell kryss ved Grødaland, planid 1052 (planendring A), vedtatt 10.12.2020. Området sørøst for krysset Næringsvegen x fv. 44 er omfatta av reguleringsplan Veksthushage for del av gnr.14 bnr.5 Grødalandshagen, planid 1054B.



Figur 22: T.v.: Plankart for reguleringsplan for fv44 parsell kryss ved Grødaland– plan nr. 1119 – 1052. T.h.: Plankart for Veksthushage for del av gnr.14 bnr.5 Grødalandshagen.

7.7.1Tilgrensende eller nærliggende planer

- Gang- og sykkelveg, Grødaland-Brattland (planID 1136)
- Områderegulering Grødaland næringsområde (planID 1123)
- Reguleringsplan for veg fra Båden til fylkesveg 158 på Lode (planID 975A)

8 Eksisterende situasjon før ny plan

8.1 AREALBRUK OG STEDETS KARAKTER

Planområdet består i stor grad av store industribygg, veksthus/gartneri, åpen fastmark og store asflaterte flater for navigasjonsareal til kjøretøy. Deler av næringsområdet der planen legger opp til utvidelser er i bruk som landsbruksområde og del av boligeiendom i LNFR. Tillatte byggehøyder har vært 20 meter opptil kote +60, med unntak for nærmeste sone mot Hanabergsmarka og veksthuset. Veksthuset er 10 meter høyt. Delfeltene i vestre del av næringsområdet er ledige/ubebygde. Flere næringstomter som er tatt i bruk har fortsatt store ledige arealer.

Planområdet grenser mot landbruksområder mot sør og vest. Mot øst ligger planområdet langs jernbanen (Jærbanen) og dyrka mark. Mot nord ligger planområdet inntil friluftsområdet [Hanabergmarka](#) med åpen fastmark og innmarksbeite.

Kviamarka næringsområde har adkomst fra fylkesveg 44 via Næringsvegen sør for planområdet.



Figur 23: Kvialmarka næringsområde sett fra sør



Figur 24: Kviamarka næringsområde sett fra nord



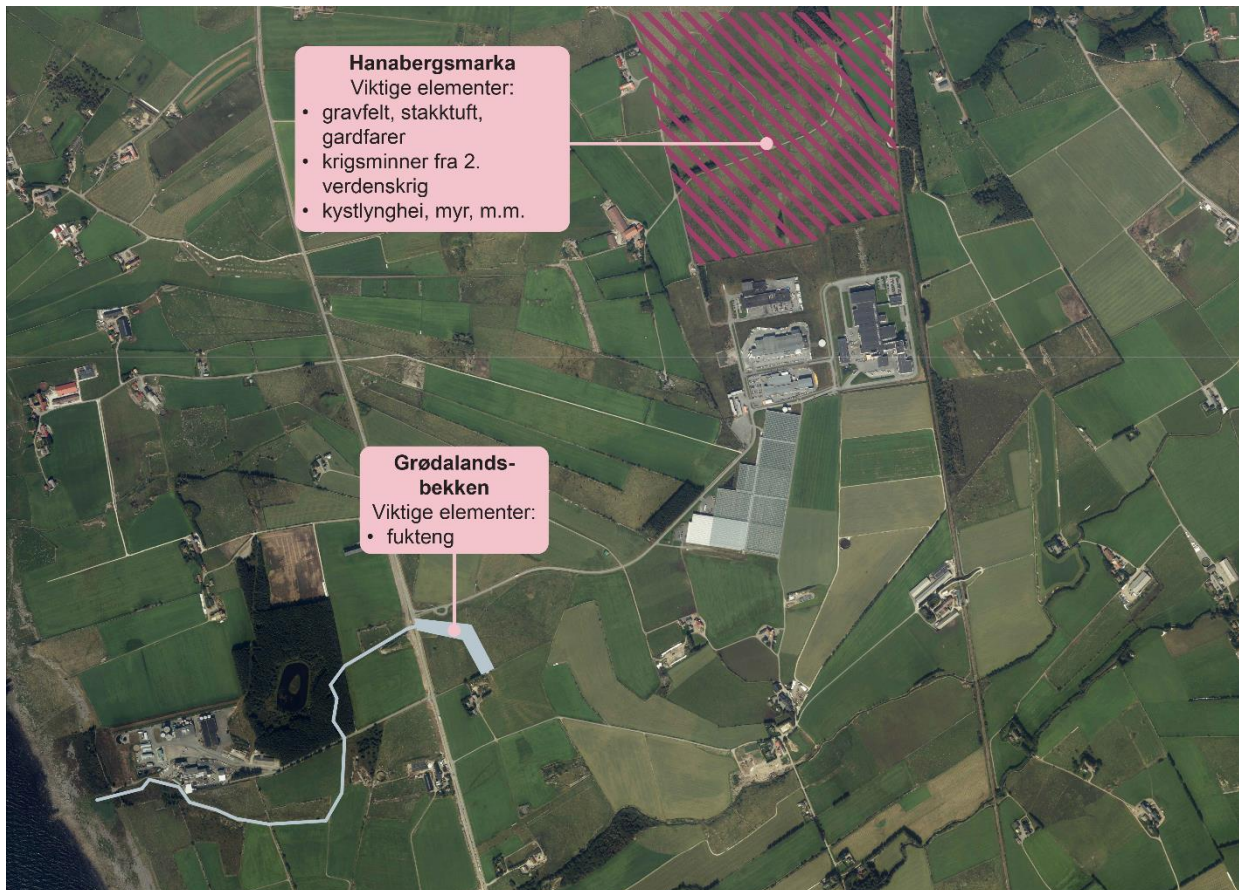
Figur 25: Kviamarka næringsområde sett fra vest



Figur 26: Kviamarka næringsområde sett fra sør



Figur 27: Hanabergmarka og Nærbø i nord.



Figur 28: Viktige miljøverdier i og i nærheten av planområdet

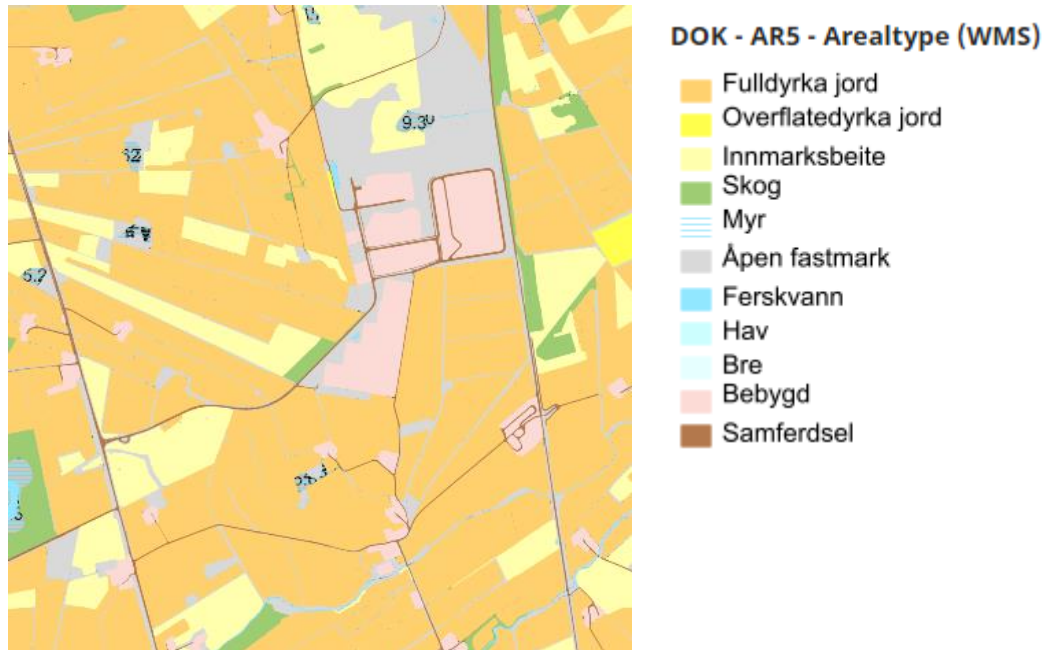
8.2 LANDSKAP

Planområdet ligger sør for Nærbø og nord for Varhaug. Fylkesveg 44 går gjennom vestre del av planområdet og jernbanen (Jærbanen) langs østre del av planområdet.

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 heller slakt nedover fra jernbanen til fylkesveg 44, og fortsetter ned til havet mot vest. Terrenget i planområdet skråner med helning fra øst ned til vest mot havet. Terrenget ligger mellom kote +47 og +24 med omtrent helningsforhold på 1:75. Mesteparten av de eksisterende næringstomtene er opparbeidet med planert terreng på ca. kote +40 / +41. Industriområdet grenser til landbruksområder, i tillegg til Hanabergmarka som er et friluftsområde med innmarksbeite og åpen fastmark. I [Hanabergmarka](#) er det lokalisert kystlynghei.

Landskapet rundt planområdet er av landbrukskarakter med spredt bebyggelse. Innenfor og nær planområdet er det registrert bebygde omgivelser, fulldyrka jord med god jordkvalitet, innmarksbeite, og åpen fastmark, jf. Temakart Rogaland.

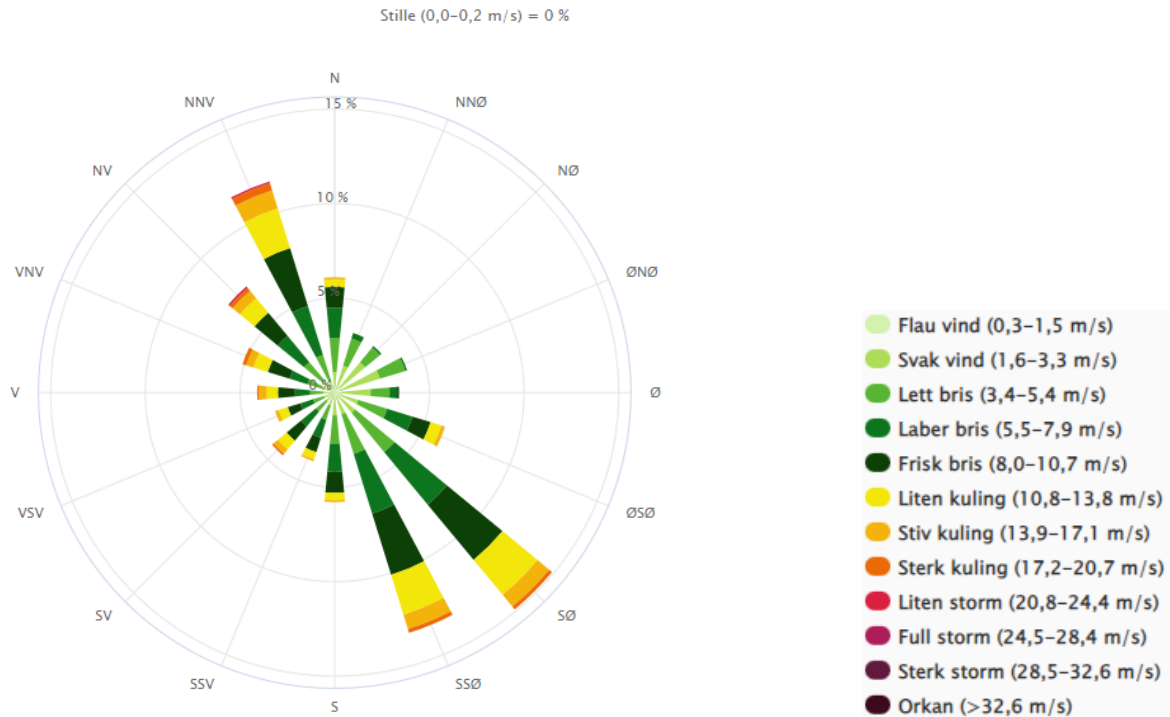


Figur 29: AR5 arealbruk

Klimaet i det aktuelle området er typisk kystklima med forholdsvis jevn temperatur og høy luftfuktighet. Planområdet ligger nærme kystlinjen mot Nordsjøen. Området er eksponert både for stor vindstyrke fra åpent hav og ekstremnedbør i perioder basert på avstand til havet, landskapsforhold og eksponering.

Ifølge figuren nedenfor er dominerende vindretning fra sør-sørøst, samt noe fra nord-nordvest. Vær- og klimadata innhentet fra Meteorologisk institutt viser at klimaet på Kviamarka er mildt. Gjennomsnittlig middelårstemperatur registrert på den nærliggende målestasjonen, Obrestad fyr, er estimert å være til omtrent + 8,1°C i løpet av de siste fem årene. Området er sterkt påvirket av relativt høy årsnedbør med et snitt på 1455 mm de siste fem årene. Nedbør og temperatur er hovedårsakene til et mildt og fuktig klima i området.

Vindrose for Obrestad Fyr (SN44080) i perioden; 9.2013–9.2023.



Figur 30: Vindrose fra Obrestad fyr (Hentet fra Norsk Klimaservicesenter)

8.3 NATUR

Eksisterende næringsområde har få naturverdier. Det er registrert og observert fugler av nasjonal interesse, som gråmåke, svartbak, fiskemåke, vipe, myrhauk, kornkråke, musvåk, sivhauk, taigasædgås og tundrasædgås. Store deler av næringsområdet er registrert som viltområde (områdenavn: 18,0 Sør for Kvía; id: BA00016714), selv om store deler av området er bebyggt. Registreringen er gammel, fra 1995.

Hvor næringsområdet er planlagt utvidet mot vest er hovedsakelig jordbruksområder hvor det er observert truede fuglearter. Tilsvarende gjelder for arealet som veksthuset skal utvides på.

Utenfor planområdet, på nordsiden, er det registrert flere viktige naturverdier som kystlynghei, oseanisk nedbørsmyr og dam. [Hanabergsmyra](#) er registrert som svært viktig (A). Kystlyngheien med navnet [Hanabergsmarka 1](#) er registrert som svært viktig (A) og grenser til næringsområdet. [Grødalandsbekken](#) sørøst for krysset fv. 44 x Næringsvegen er registrert som viktig med verdi B. Sørvest for planområdet er Grødalandsstemmen et naturlig fisketomt tjern registrert som viktig (B). Omtrent 600-700 meter sør for planområdet er [Rongjabekken](#) registrert som viktig (B). På sørsiden av Rongjabekken er det et område med rik edellauvskog registrert som viktig (B).

Du finner mer informasjon om naturverdier i plan- og influensområdet i konsekvensutredningen.

8.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Innenfor planområdet er følgende kulturarvverdier registrert:

- Kokegrop ved Båten. Enkeltminne er fra førromersk jernalder med vernestatus automatisk fredet (ID: 304009).

Andre viktige kulturarvverdier i nærheten av planområdet er spesielt:

- Hanabergsmarka er lokalt og regionalt viktig kulturmiljøområde som inneholder kulturminner fra bronsealderen og helt fram til andre verdenskrig (krigsminner).
- Løe på gnr./bnr. 12/5 (Båten), registrert som Sefrak-bygning med verdi B. Løen er fra 1852 og er også foreslått vernet i Hå kommuneplan 2023-2036. Løen har blitt nylig restaurert etter antikvariske prinsipper.
- Steingarder. I jordbruksområdene er det flere vernede steingarder.
- Jærkysten er fremhevet som ett av flere kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA) som er utpekt av Riksantikvaren. Delområdet ligger i utkanten av KULA-området.

Du finner mer informasjon om kulturminner og kulturmiljø i plan- og influensområdet i konsekvensutredningen.

Rogaland fylkeskommune har gjennomført arkeologiske registreringer i planområdet Kviamarka. Det ble påvist et automatisk freda kulturminne (id 304009) nordøst i utbyggingsområdet.

8.5 REKREASJON OG FRILUFTSLIV

Kviamarka næringsområde ligger tett inntil og nær to svært viktige friluftsområder:

- [Hanabergmarka](#) er et svært viktig friluftsområde med stor brukerfrekvens. Det er også et [statlig sikra friluftsområde](#).
- [Grødaland](#) er et svært viktig friluftsområde brukt av mange.

Du finner mer informasjon om friluftslivverdier som finnes i plan- og influensområdet i konsekvensutredningen.

8.6 LANDBRUK

Eksisterende næringsområder er bebygde på tidligere myrområder. Planlagt utvidelse mot sør og vest i planområdet er registrert som fulldyrka mark, åpen fastmark, skog og overflatedyrka jord. Jordkvaliteten på det fulldyrka arealet er svært godt.



Figur 31: Tv.: AR5 bonitet. T.h.: Jordkvalitet

Mer informasjon om miljøtilstanden til jordressursene finner du i konsekvensutredningen.

8.7 VEGTRAFIKKFORHOLD

Du finner mer informasjon om trafikkforhold i trafikknotatet.

8.7.1 Kjøretilkomst og vegsystem

Adkomst til Kviamarka er via avkjørsel/kryss på fylkesveg 44 og via Næringsvegen inn til Kviamarka næringsområde. Fylkesveg 44 har en fartsgrense på 80 km/t og ÅDT på 7000-8000 kjøretøy per døgn (Statens vegvesen, 2022). Næringsvegen er kommunal, har en ÅDT på 1221 kjøretøy per døgn og har en fartsgrense på 60 km/t, jf. Trafikknotat datert 5. juli 2023.

Avkjørselen til Kviamarka ligger rett nord for avkjørsel til Grødaland næringsområde.

Krysset Fylkesveg 44 x Nordsjøvegen er regulert i plan 1052 Fv.44, parsell kryss ved Grødaland. Krysset er anlagt med venstresvingefelt, trafikkøy og undergang for gående og syklende, samt fordrøyningsmagasin.

8.7.2 Ulykkessituasjon

Trafikksikkerhet og ulykkessituasjon er utredet i eget trafikknotat.

«I perioden 1979-2019 er registrert 18 trafikkulykker av ulik alvorlighetsgrad og hendelsesforløp. Det er ikke registrert ulykker med direkte tilknytning til de to avkjørslene. Sør for plankrysset ved Grødaland ble det i 1990 registrert en ulykke ved påkjøring bakfra, men det fremgår ikke opplysninger om hvorvidt denne ulykken kan relateres til krysset. Nyeste registrerte ulykke skjedde i 2015 og innebar utforkjøring 600 meter sør for kryss ved Grødaland. Det er per i dag ikke registrert trafikkulykker på strekningen siden 2015. Ulykkesdata tyder ellers ikke på at det er særlige trafikksikkerhetsmessige problem tilknyttet de to avkjørslene.» Jf. Trafikknotat datert 5. juli 2023.

Den store andelen tunge kjøretøy øker alvorlighetsgraden. I trafikknotatet er det også pekt på typiske ulykkessituasjoner som kan oppstå i T-kryss.

8.7.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Fylkesveg 44 har en undergang som fører til gang- og sykkelveg på vestsiden av fylkesvegen.

Langs adkomstvegen til Kviamarka, Næringsvegen, mangler det fortau eller gang- og sykkelveg som skiller kjøretøy fra myke trafikanter. Eventuell langsgående parkering kan gi uoversiktlige situasjoner langs veien.

8.7.4 Kollektivtilbud

Det er flere skoleskyssbusser som stopper langs fylkesveg 44 ved Grødaland/Kviamarka ifølge [Kolumbus sine nettsider](#). Kviamarka næringsområde ligger ellers ikke langs kollektivtilbud/-trasé.

8.7.5 Veglys og elektro

Det er etablert trafikklys langs fylkesveg 44 og i selve næringsområdet. Langs Næringsvegen opp til Kviamarka næringsområde er det ikke etablert trafikklys.

8.8 BARNES INTERESSER

Planområdet ligger ikke i tettbygd strøk. Det er få boliger og ingen lekeplasser i nærheten. Likevel ligger området nært viktige friluftslivsområder, deriblant Hanabergmarka som blir brukt til turgåring. Derfor kan barns interesser bli noe berørt av planen.

8.9 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er ingen sosial infrastruktur (skole, barnehage, m.v.) i nærheten av planområdet. Planlagt tiltak vil ikke påvirke sosial infrastruktur (kapasitet) direkte.

8.10 NÆRING

Planområdet består av flere næringsmiddelvirksomheter og gartneri/veksthus. Bedrifter i området er:

- Tine Meieriet Jæren
- Prima Jæren AS
- Nortura Hå
- Den Stolte Hane Jæren AS
- Miljøgartneriet AS

Næringsområdet på Kviamarka ligger i nærhet til Grødaland næringsområde hvor det er bedrifter som driver med avfallshåndtering.

8.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR

8.11.1 Overvann

I planområdet er overvannshåndteringen todelt, den ene delen håndteres av lukket og åpen fordrøyning nord i næringsområdet og den andre håndteres av åpen fordrøyning sør i næringsområdet ved veksthuset.

Du finner mer informasjon om overvann i overvannsrapport for Grødaland og Kviamarka næringsområder.

8.11.2 Vann og avløp

VA-infrastrukturen ligger i stor grad i eksisterende vegnett. Fleire ledninger går også gjennom landbruksområdene.

Det er fem vannledninger som går inn i Kviamarka næringsområde. Den ene kommunale kommer fra fylkesveg 44 og går langs Næringsvegen med utvendige dimensjoner på Ø160. Det er tre vannledninger som kommer fra ledninger langs jernbanen i nord. To ledninger er private med utvendig dimensjon på Ø225 og en er kommunal med dimensjon på Ø315. Det er også en interkommunal vannledning som kommer fra øst til Kviamarka næringsområde med utvendig dimensjon på Ø400.

Det er en spillvannsledning som går fra Kviamarka næringsområde til Grødalands næringsområde med dimensjon på Ø800. Spillvannet/industriavløpsvannet fra Kviamarka blir behandlet hos IVAR sitt renseanlegg på Grødalands.

Det er to overvannsledninger ut fra Kviamarka næringsområde. Den ene går i sør via Næringsvegen og videre ut i Grødalandsbekken. Den andre går i nord fra Kviamarka videre ut i Reimekanalen.

8.11.3 Andre

Det ligger gassledninger med lavt trykk mellom næringsområdene Kviamarka og Grødalands.

8.12GRUNNFORHOLD

Hovedbergarten i området er løsmasser (moreneavsetning), i tillegg er det noen områder med torv og myr i planområdet ifølge karttjenesten Temakart Rogaland. Kviamarka næringsområde ble etablert rundt årtusens skillet og grunnforholdene bestod av mye myr.

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 å ikke være utsatt for områdeskred. Områder med mulig marin leire må utredes videre, men dette gjelder kun områder med *svært stor* mulighet for marin leire. Planområdet ligger i område med *liten* mulighet for marin leire. Jf. prosedyre i NVEs veileder for «Sikkerhet mot kvikkleireskred» fra 2021 og nettside om usikkerhet om marin leire.

Nord i planområdet på gnr. 12 bnr. 5 ca. 90 meter sørøst for tunet kan det finnes kvikkleire. Dette kom fram av grunneier i forbindelse med arkeologiske undersøkelser som ble gjennomført høsten 2023. Sør i planområdet, hovedsakelig der veksthuset er foreslått utvidet, kan også være utsatt for skred som følge av jevnt hellenede terreng noe brattere enn 1:20 over 5 meters høyde. Store næringsbygg er i tiltakskategori K4. Det er dermed behov for å stille krav om grunnundersøkelse før utbygging på disse områdene.

På grunn av myr i grunnen og mulighetene for å ta ut grunnvann i plan 1011, ble det gjennomført grunnundersøkelse i 2001 av konsulentfirmaet Noteby AS. Ifølge UTN-sak 138/01 har Noteby sin rapport fra 21. mai 2001 beskrevet grunnforholdene og angitt tiltak som må gjennomføres for fundamentering av industribygg, oppbygging av veger, stabilisering av grunnvannstand og uttak av grunnvann. Noteby AS anbefalte flere grunnundersøkelser i myrområde ved jernbanen før det kan tas stilling til hvordan området inntil jernbanen skal utbygges. Jf. UTN-sak 138/01. For nye utbyggingsområder er det likevel behov for nye grunnundersøkelser.

8.13STØYFORHOLD

Området er støyutsatt, både fra, jernbane, trafikk og virksomhetenes aktiviteter på Kviamarka. Ifølge støyfaglig vurdering av Brekke og Strand fra fv.44 Nordsjøvegen ligger enkelte bygninger forholdsvis innenfor gul støysone. Dette er som følge av

Nordsjøvegens trafikkmengde og fartsgrense. Støykart fra Temakart-Rogaland viser også at jernbanen skaper støy innenfor gul på grensen til rød sone for Tine. Virksomheten Tine og planlagt bebyggelse er ikke støyfølsom.

For utfyllende informasjon og vurdering, les vedlagt rapport om støyfaglig vurdering.

8.14 LUFTFORURENSNING

Miljostatus.no viser at det er luftforurensning av CO₂, NOX og SO₂. Dette er vanlig forekomst i byer og tettsteder. Innenfor planområdet er det virksomhetene Tine, Norpri, Den Stolte Hane og Nortura som har utslipp til luft og vann, jf. kartportalen Miljøstatus og [Norske utslipp](#). I det nærliggende næringsområdet Grødaland er det tre virksomheter med utslipp til luft og vann.

8.15 RISIKO- OG SÅRBARHET (FØR NY PLAN)

ROS-analysen bygger på den kunnskapen som til hver til er tilgjengelig. Samtidig legger den til rette for ny kunnskap.

Kommunedirektøren har identifisert 10 mulige uønskede hendelser som direkte kan påvirke samfunnsverdier og konsekvenstyper som liv og helse, stabilitet, materielle verdier, natur og miljø, og andre uønskede hendelser som utslag av tekniske og menneskelige feil eller tilsiktede hendelser innenfor planområdet.

For utfyllende informasjon og vurderingsgrunnlag, les vedlagt ROS-analyse.

9 Flere analyser og utredninger

Grunnlagsutredninger til planen:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Konsekvensutredning for temaene: Naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, landskap, jordressurser og forurensning (vann, luft, grunn og støy)
- Flomrapport
- Overvannsrapport
- Støyrapport
- Trafikknotat

9.1 RUNDKJØRINGSLØSNING

Rundkjøring med avkjørsler til Kviamarka og Grødaland næringsområder har blitt vurdert i planarbeidet, da det kunne berørt færre eiendommer/parter og dermed forenklet gjennomføringen av ny avkjørsel sammenlignet med plan 1052A.

Rundkjøringen kan ha god trafiksikkerhet, men krever mye areal. Du finner mer informasjon om vurderingene rundt rundkjøringsløsningen i trafikknotatet.



Figur 32: Skissert rundkjøringsløsning med avkjørsler til næringsområdene Kviamarka og Grødaland.

10 Vedlegg

Plandokumenter:

- 202104 Plankart 2024-04-26_01
- 202104 Bestemmelser 2024-04-26_01
- 202104 ROS-analyse 2024-04-26_01
- 202104 Konsekvensutredning 2024-04-26_01
- 202104 Notat - Vurdering etter NMFL – Kviamarka
- 202104 KU Forurensning – rev april 2024
- 202104 Trafikknotat 05.05.23
- 202104 Støyrappport - Områdeplan for Grødaland og Kviamarka næringsområder - revidert
- 202104 Overvannsrapport Grødaland og Kviamarka – rev april 2024
- 202104 Flomrapport for Grødaland og Kviamarka næringsområder – rev april 2024
- 202104 Planprogram OPL Kviamarka (fastsatt) 2021-09-02_01
- 202104 Merknadshefte 2024-04-26_01
- 202104 Merknader i full tekst - Oppstartsvarsel