

MERKNADSHFTE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR KRUSEMARKA ØST

Oppsummering og kommentarer til
innkomne merknader til planprogrammet
og varsel om oppstart.

Utgave: 3 – Varsel om utvidet
planområde

Dato: 02.07.2025

PlanID 1119-202109

Innhold

Merknader til planprogrammet.....	3
Merknader til revidert planprogram	14
Merknader til utvidet planområde	24
Vedlegg.....	30

Merknader til planprogrammet

Varslingsdato: 30.03.2022

Frist: 20.05.2022

01	Rogaland fylkeskommune v/ seksjon for kulturarv, 06.04.2022	Journalnr. 22/12238
Oppsummering av merknad: <u>Arkeologiske registreringer</u> Informerer om at det innenfor det varslede planområdet ligger to lokaliteter med vernestatus uavklart, samt en tidligere registrert automatisk fredet gårdsanlegg delvis innenfor planområdet. Gårdsanlegget må sikres for fremtiden gjennom hensynssonerregulering og det skal tas hensyn til automatisk fredete kulturminner i den videre planprosessen. Merknadshaver vil i tillegg kunne ha merknader til bygg/installasjoner, byggehøyder, utforming av bygg/materialvalg, plassering og andre tiltak planen legger opp til, på grunn av nærhet til de automatiske fredete kulturminnene. Det informeres om behov for befaring for å kunne gi endelig uttale til planen og at det kan bli behov for ytterligere arkeologiske registreringer etter befaringen. <u>Innspill til planprogram og KU</u> Merknadshaver har i tillegg innspill til planprogrammet og konsekvensutredningen. Innspillene gjelder utarbeiding av illustrasjoner for å vise tiltakets fjernvirkning og landskapsvirkning på de automatisk fredete kulturminne med evt. avbøtende tiltak, gjennomføre arkeologiske registreringer på et tidlig stadie slik at resultatene fra de arkeologiske registreringene kan inkluderes i konsekvensutredningen, og at omkjøringsvegens plassering i kommuneplanen nært opp til Bø middeladerkirkegård kan gi behov for å reise innsigelse til planforslaget.		
Kommunedirektørens kommentar: <u>Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:</u> Inspillet tas delvis til følge. - Gårdsanlegget i Jernbaneskogen ligger utenfor den innsnevrede plangrensen. - Forretning- og industrifeltet som ligger nærmest gårdsanlegget, har fått redusert byggehøyde til 23 meter, mot 28 meter i de øvrige feltene. - I kapittel 8.8 i planbeskrivelsen (Landskap) finnes illustrasjoner som viser næringsbygg med maksimal byggehøyde. <u>Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i UTN-sak 060/22:</u>		

Delvis tatt til følge.

Arkeologiske registreringer

Innspillet er oppdatert i planprogrammet under «Beskrivelse av omgivelsene – kulturminner» og lagt til under «Planlagt arealbruk – kulturminner».

Innspill til planprogram og KU

Illustrasjoner skal inkluderes videre i planarbeidet og medfører endringer i planprogrammet under «Planlagt arealbruk – kulturminner».

Delstrekningen til omkjøringsvegen som ligger nær Bø middelalderkirkegård er utenfor planområdet. Denne reguleringsplanen påvirker ikke traséen til omkjøringsvegen øst for Nærbø siden omkjøringsvegen skal følge eksisterende veg Bøvegen. Denne reguleringsplanen vil kun regulere en mindre delstrekning av omkjøringsvegen som er innenfor planområdet. Omkjøringsvegens trasé øst for Nærbø må avklares på kommuneplannivå og Hå kommune reviderer for tiden kommuneplanen. Dette innspillet medfører ikke endringer i planprogrammet.

02	Bane NOR, 29.04.2022	Journalnr. 22/15730
Oppsummering av merknad: Planområdet inngår i området til prosjektet for dobbeltspor Sandnes-Nærbø. Bane NOR arbeider med en løsning for kryssing av Bøvegen ved bruk av dagens undergang, men vil ikke bli tilpasset en eventuell omkjøringsveg. Det vil være viktig å koordinere planarbeidet med prosjektet for jernbanen ved hjelp av god dialog mellom Hå kommune og Bane NOR. I reguleringsplanen må jernbanen vises med jernbaneformål og hensynssone fra kommuneplanen. Bøvegen skal senkes under jernbanen. Anleggsarbeidet for tiltaket som berører jernbanen kan kun gjennomføres i korte opphold i togtrafikken og kan ikke stenge en strekning utenom i perioder Bane NOR selv har planlagt arbeid på samme strekning. Informerer om Bane NOR sine krav til planlegging i nærheten av jernbanen som forventes fulgt ved utarbeiding av planforslaget. Bane NOR har kartlagt store deler av strekningen for KU-tema og grunnforhold. Rapporter på dette forventes å være ferdigstilt sommer 2022. Kommunen kan benytte dette grunnlaget i sin konsekvensutredning.		
Kommunedirektørens kommentar: <u>Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:</u> SOSI-data fra BaneNor er benyttet i utarbeidelsen av plankartet. Dataene er brukt til å fastsette byggegrensen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje, og til å kontrollere at plankartet ikke berører areal regulert til baneformål. <u>Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i UTN-sak 060/22:</u>		

Tatt til følge. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet.
 Rapporter ønskes ettersendt når disse er ferdigstilt, til bruk i KU.

03	Kenny Ueland Bøe, 10.05.2022	Journalnr. 22/15547
Oppsummering av merknad: Merknadshaver har spørsmål knyttet til planavgrensningen. Planområdet tar med seg deler av hennes eiendom som er avsatt til LNFR-område i kommuneplanen. Stiller spørsmål til hvorfor planområdet er gjort større enn det er avsatt til i kommuneplanen i forhold til næringsvirksomhet og hvorfor hennes eiendom er tatt med i planavgrensningen. Ber om at plangrensen i nordlig del endres etter vedlagt kart, slik at hennes eiendom ikke inngår i planavgrensningen.		
Kommunedirektørens kommentar: <u>Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i UTN-sak 060/22:</u> Ikke tatt til følge. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet.		

04	Rogaland fylkeskommune seksjon for kulturarv, 16.05.2022	Journalnr. 22/16461
Oppsummering av merknad: SOSI-fil av planområdet sendt 23.03.2022 er lagt til grunn i vurderingen av omfanget av den arkeologiske registreringen. Området har potensial for funn av automatisk fredete kulturminner og det er behov for arkeologiske registreringer. Det er informert om sjaktemetode, kostnader for å gjennomføre registreringene med rapport og tilsendt skjema for aksept fra grunneiere og forpaktere. Først når avtale med grunneiere/forpaktere og skriftlig aksept av kostnadene er mottatt, vil arbeidet bli satt opp på bestillingslisten.		
Kommunedirektørens kommentar: <u>Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i UTN-sak 060/22:</u> Tatt til følge. Medfører ingen endringer i planprogrammet.		

05	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 18.05.2022	Journalnr. 22/16368
Oppsummering av merknad: Ved utarbeidelse av reguleringsplanen må det tas stilling til sikkerhet for flom- og skredfare jf. TEK17 kap. 17 og at forholdet må være avklart på plannivå gjennom hensynssone i reguleringsplanen, med ev. nødvendige risikoreduserende tiltak. Avrenning av overvann for ovenfor- og nedenforliggende areal som følge av utbygging, må kartlegges. Utbygging i flomveger bør ikke forekomme, ev. legges som åpne flomveger.		

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning må legges til grunn i planarbeidet og dersom naturbaserte løsninger velges bort må dette begrunnes. Flomveger bør merkes i plankartet med ev. hensynssone og tilhørende bestemmelser for sikkerhet mot flom og skade fra overvann. Planen tilsendes NVE ved offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:

Se svar på innspill 19 fra NVE.

Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i UTN-sak 060/22:

Tatt til følge.

Det skal utarbeides overvannsrapport som vurderer forholdet til overvann både før og etter utbygging. Åpne vannløsninger som hovedprinsipp er oppdatert i planprogrammet under «Planlagt arealbruk – vann, avløp og overvann».

06	Statsforvalteren i Rogaland, 19.05.2022	Journalnr. 22/16495
Oppsummering av merknad:		
Merknadshaver savner nærmere utdyping av hvilken type industri eller næring som skal etablere seg i området. Legger til grunn at opplyste ROS- og KU-tema listet opp i planprogrammet blir fulgt opp og utredet. 0-alternativet som inngår i KU skal ta utgangspunkt i dagens tilstand (fulldyrket jordbruksareal i drift).		
<u>Jordvern</u>		
Ber kommunen revurdere om 80 dekar dyrket mark skal reguleres til næringsvirksomhet, da det har kommet nye signaler og innskjerpet jordvernmål etter området ble lagt inn som byggeområde i kommuneplan i 2008. Ber kommunen vurdere om det planlagte næringsområdet heller skal tilbakeføres til LNF-formål i revideringen av kommuneplanen. Påpeker at det er viktig å ta inn over seg at Nærbø som lokalsenter inngår i det felles regionale bo- og arbeidsplassmarkedet på Jæren og hvor nye næringsareal må vurderes ut ifra hva som gir best måloppnåelse med hensyn på en bærekraftig samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Hvis området fortsatt skal reguleres, må det sikres krav om effektiv arealbruk. Gjenbruk av matjord til landbruksdrift skal tilrettelegges for. Omkjøringsvegens plassering og behov vurderes etter om området reguleres til næringsformål og jordvern hensynet vil også gjelde for denne.		
<u>Massehåndtering</u>		
Det skal utarbeides plan for massehåndtering og håndtering av matjord. Som en del av KU skal det tas grunnundersøkelser for å finne volum av matjord, og opplyse om hvor massene er tenkt å brukes. Det må informeres om bruken av massene krever tillatelse etter pbl, egen		

reguleringsplan eller tillatelse i f.eks. nydyrkningsforskriften. Detaljplanen må sikre at det ikke bygges ut uten at konfliktavklarte mottaksområder for matjord og overskuddsmasser er avklart etter annet regelverk.

Flom og overvann

Aktsomhetsområde for flom legges til grunn i planen med ev. avbøtende tiltak. Savner temaene overvann og vannmiljø i KU, pga. harde bebygde flater. Ev. avbøtende tiltak innhentet fra ROS-analysen og KU må sikres i rekkefølgebestemmelsene. Det skal fortrinnsvis planlegges for åpne og naturbaserte løsninger, gjerne med en kombinasjon av parkbelte/grønnstruktur for ferdsel og opphold.

Energi- og klimatilpasning

Det bør settes høye krav til reduksjon av klimautslipp med et langsiktig perspektiv for næringsområdet, mtp. fornybare energikilder. Omdisponering av fulldyrket jord med høyt karboninnhold avgir klimagasser og det må komme fram i planarbeidet hvilken betydning det vil ha i et klimaperspektiv i form av klimaregnskap.

Utnytting

Dersom området blir detaljregulert, vil det stilles krav til effektiv arealutnytting ved bygging på jordbruksjord som en viktig del av jordvernet, for å redusere press på nye landbruksareal. Det skal sette konkret minstekrav til utnyttelse (TU) i planen, samt krav til at parkering ikke skjer på bakkeplan. Regionalplanen viser næringsområdet ligger i kategori 2 med tomteutnyttelse på 60-140 % BRA. Skal ligge i øvre sjikt som følge av avstanden til Nærbø sentrum, boligområder og kort avstand til togstasjon.

KU og ROS

Utdype beskrivelse for hvert ROS- og KU-tema og gjøre følgende endringer:

- Forurensning mtp. støy og andre utslipp bør utredes i KU framfor ROS. Sumstøy som følge av nye næringsområder, trafikkøkning og eksisterende støy, samt avrenning og nødvendig fordrøyning, inngår i temaet.
- Vannmiljø må utredes i KU og inngår ikke i ROS. Naturbaserte løsninger og kantsoner langs vassdraget, samt restaurering av bekken bør også vurderes. Må vurderes jf. statlige planretningslinjer for klima- og energitilpasning.
- Transportbehov, energibehov og energiløsninger utredes i KU fremfor ROS.
- Virkninger for klima må vurderes basert på klimagassutslipp pga. arealendringer.
- Folkehelse mtp. støy vil være best å vurderes i KU, men kan også vurderes i ROS.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:

Tatt delvis til følge.

- Jordvern: se svar fra fastsetting av planprogram under.
- Massehåndtering: Det er utarbeidet en massehåndteringsplan og utført grunnundersøkelse. I rekkefølgebestemmelsene er det sikret at det skal før igangsettingstillatelse § 6.1 a) «*En plan for håndtering av masser innenfor planområdet/delfeltet*». Det er i tillegg krav om i § 6.1 b) «*Det skal foreligge dokumentasjon på at overflødig matjord sikres forsvarlig gjenbruk. Matjord skal gjenbrukes i jordbruksområder, og på en agronomisk god måte som gir bedre arealkvalitet og økt produksjonspotensiale.*»
- Flom og overvann: Se svar på innspill 19 fra NVE. Vannmiljø er vurdert i KU.
- Utnytting: Det legges opp til høy utnyttelse i bestemmelse § 3.1.2 b) Utnyttingsgraden for tomtene og del av tomten som tas i bruk, må følge kravene under:
 - Største tillatte bebygde areal (BYA): 80 %-BYA.
 - Største tillatte bruksareal (BRA), skal regnes uten tenkte plan: 140 %-BRA.
 - Minste tillatte bruksareal (BRA), skal regnes med tenkte plan: 80 %-BRA.
- KU og ROS:
 - Støy- og vannforurensning er vurdert i KU.
 - Vannmiljø er utredet i KU.
 - Trafikkulykker er vurdert i ROS. Transportbehov er vurdert i planbeskrivelse.
 - Friluftsliv som er en del av folkehelsen er vurdert i KU.

Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i UTN-sak 060/22:

Tatt delvis til følge.

Næringskategori vil bli beskrevet og definert i planforslaget. ROS- og KU-tema vil bli fulgt opp og utredet. 0-alternativet vil ta utgangspunkt i kommuneplanen slik den er avsatt. Innspillene medfører ingen endringer i planprogrammet.

Jordvern

Kommunen har et stort behov for næringsareal og det er allerede mangel på areal til dette formålet. Det er derfor blitt et behov for å regulere området nå slik det også er avsatt i kommuneplanen. Hverken i tidligere revidering av kommuneplanen, samt i oppstart av revideringen av kommuneplanen i 2021, ble det påpekt at næringsarealet skulle tas ut fra kommuneplanen. Kommunen ønsker dermed å gå videre med å detaljregulere området til næringsformål, med forbehold om å legge arealeffektiv utnyttelse til grunn. Dette medfører endringer i planprogrammet under «Planlagt arealbruk – bebyggelse».

Massehåndtering

Grunnundersøkelse vil bli gjennomført som grunnlag til planforslaget og konsekvensutredningen for å kunne estimere hvor stort volum matjord det utgjør. Til planforslaget skal det settes opp en plan for massehåndtering og gjenbruk av matjord som flyttes i forbindelse med etableringen av næringsområdet. Hvis det blir behov vil bestemmelsene måtte sikre at mottaksområder er avklarte i tråd med eventuelt annet regelverk før utbygging. Innspillet medfører endringer i planprogrammet under «Planlagt arealbruk – massehåndtering» og i utredningstabellen under «Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser».

Flom og overvann

Det skal utarbeides en overvannsrapport for å kartlegge overvann og hvilke tiltak som skal etterstrebes. Overvann og vannmiljø legges inn som KU-tema. Eventuelle utsatte flomområder skal påføres plankartet og ev. avbøtende tiltak skal legges i rekkefølgebestemmelsene. Innspillet medfører endringer i planprogrammet under «KU-tema» med ytterligere beskrivelser i utredningstabellen under «Vannmiljø, jf. vannforskriften».

Energi- og klimatilpasning

I forbindelse med etableringen av næringsområde på Krusemarka øst vil det være vanskelig å forutse hvilke type bedrift som vil etablere seg i området. Det vil dermed være uheldig å beregne utslipp av klimagasser som følge av næringsbruken, da dette kan gi urealistiske tall. Kommunen ønsker dermed ikke å gå videre med å utarbeide klimaregnskap for detaljreguleringsplanen, men det vil bli vurdert krav til tilretteleggelse eller tilknytning til fjernvarmeanlegg og eventuelt hvilke andre typer energianlegg som kan tillates. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet.

Utnytting

Fastsetting av tomteutnyttelsen (TU) som oppgitt i regionalplanen skal legges til grunn, med en TU i det øvre sjiktet. Parkering skal ikke skje på bakkeplan. Innspillet medfører endringer i planprogrammet under «Planlagt arealbruk – bebyggelse».

KU og ROS

- Forurensning mtp. støy og andre utslipp legges til planprogrammet under «KU-tema» og i utredningstabellen under «Forurensning», og tas vekk fra «Viktige ROS-tema».
- Vannmiljø som inkluderer overvann, legges til i planprogrammet under «KU-tema» og utdypes i utredningstabellen under «vannmiljø, jf. vannforskriften».
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger vil bli vurdert som KU-tema eller egen utredning i planarbeidet. Vi vil ta i bruk tidligere trafikkanalyser fra KDP Nærbø sentrum og eventuelt gjøre ytterligere kartlegginger ved behov. Transportbehovet estimeres og konsekvenser for vegnettet beskrives. Energibruk og energiløsninger beskrives i planbeskrivelsen. Mulighet for tilkobling til

fjernvarmenett og bruk av andre energiløsninger vurderes. Innspillet om transportbehov medfører endringer i planprogrammet under «KU-tema som omtales i ROS-analysen» og i utredningstabellen under «Transport, energiforbruk og energiløsninger».

- Klima blir vurdert i planbeskrivelsen. Medfører ikke endringer i planprogrammet.
- Folkehelse utredes som del av flere ROS- og KU-tema, ettersom det påvirker flere aspekt. Blir derfor ikke et eget KU-tema. Medfører endringer i planprogrammet i utredningstabellen under «Forurensning».

07	Rogaland fylkeskommune plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, 19.05.2022	Journalnr. 22/16642
Oppsummering av merknad: <u>Jordvern</u> Minner om innskjerpet jordvernmål og fortetting innenfra og ut i henhold til Regionalplanen. Oppfordrer kommunen til å vurdere området som en del av arbeidet med kommuneplanen der arealstrategien og jordvernmål blir fastsatt. <u>Utnyttelse</u> Ønsker konkret definisjon av reguleringsplanformål og ramme for arealbruk i det videre planarbeidet. Regionalplanen gir prinsippet «rett virksomhet på rett sted» og at formål og utnyttelsesgrad i planen følger dette prinsippet. Det bør ikke tillates detaljhandel. Savner at kommunen avsetter egnede områder for salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer i næringsområder med allsidig virksomhet (næringskategori 2). Det bør gjennomføres en handelsanalyse. Bør vurdere type næringsareal etter en samlet vurdering i hele kommunen og følge prinsippet i Regionalplanen. Området bør gis en relativt høy utnyttelse. <u>Felles plan og parkeringsløsning for næringsområdene Krusemarka</u> Kom med innspill i 2021 om å angi en høyere utnyttelse enn det Hå kommune foreslo som utnyttelsesgrad for den eldre reguleringsplanen 1050D Krusemarka. Foreslår dermed om næringsområdene nord på Nærbø bør inngå i planområdet for denne planen som en helhetlig plan, for å gi fellesløsninger for f.eks. parkering under bakken. Parkeringsdekningen skal være i tråd med Regionalplanen. Mulig krav til mobilitetsplan. <u>Utredningstema</u> Hovedsakelig enig i utredningstemaene, men har likevel enkelte innspill til noen tema: - Grønncorridor – hensyn til viktig friluftsområde: Legger til grunn at intensjonene er å ivareta grønnsstrukturene i kommuneplanen, ev. om det gjøres endringer bør dette nøye vurderes. Friluftsområdet øst for planområdet må bli hensyntatt i form av vegetasjonsskjerm og ev. støyreducerende tiltak. Dersom næringsområdene rundt inngår i en helhetlig plan, kan Krusemarka friområde vurderes hvordan det ev. kan kobles sterkere til øvrig grønnsstruktur.		

- Overvannshåndtering – klimatilpasning: Åpne løsninger for dreneringsveger, flom og overvannshåndtering må prioriteres. Dersom bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger velges bort må dette begrunnes.
- Landskap: Det bør vurderes avbøtende tiltak gjennom terrengtilpasning, materialbruk og/eller vegetasjonsskjerm for at bygg skal virke mindre dominerende.
- Overskuddsmasse: Grunnforhold og disponering av masser skal inngå som en del av planbeskrivelsen. Massebalansen innenfor planområdet skal bli gjort greie for og det skal innarbeides en massedisponeringsplan og/eller bestemmelser som sikrer dette.
- Samferdsel: Det må anlegges atkomst fra Torlandsvegen og atkomstforholdene til næringsområdet må nøye vurderes. Antall kryss og avkjørslar fra ny omkjøringsveg må begrenses og opparbeides i tråd med N100, med friskt og vurdering av tilbud, tilgjengelighet og sikkerhet for myke trafikanter, inkl. skolebarn. Byggegrense 20m fra omkjøringsvegens senterlinje, mens det langs Torlandsvegen skal ha byggegrenser som vedtatt i planer sør for planområdet. Inntrukne byggegrenser ved kryss og må avklares med Rogaland fylkeskommune underveis i planarbeidet. Legge til bestemmelse «Tekniske tegninger for alle tiltak langs fylkesvegnettet, må sende Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag må legges til grunn.» Gjennomføringsavtale sette ved gjennomsyn av de tekniske tegningene. Dersom videreføring av omkjøringsvegen og utvidelse av næringsområdet planlegges bygd før dobbeltsporet bygges ut, må utvidelse av Bøvegen og jernbaneundergangen sikres i den forbindelse.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i UTN-sak 060/22:

Merknadene er delvis tatt til følge.

Jordvern

Se svar på innspill 06 fra Statsforvalter.

Utnyttelse

Avsetting av egnede områder til slik virksomhet må inngå i forbindelse med revideringen av kommuneplanen. Handelsanalyse vil ikke være aktuelt i denne detaljreguleringsplanen, da det ikke er tenkt å etablere detaljvarehandelsvirksomhet i området. Muligheter for salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer vil bli vurdert. Området skal utnyttes effektivt i tråd med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Effektiv arealutnyttelse medfører endringer i planprogrammet under «Planlagt arealbruk – bebyggelse».

Felles plan og parkeringsløsning for Krusemarka

Vurderinger av parkeringsløsning for eksisterende og nye næringsområder skal vurderes i rulleringen av kommuneplanen og det vil dermed ikke være behov for helhetlig plan av tilgrensede reguleringsplaner for næring. Parkeringsdekningen i Regionalplanen skal følges. Kommunen ser ikke på behov for mobilitetsplan som følge av at nærhet til jernbaneholdeplass ligger mer enn 1km fra planområdet med relativt lav

hyppighet med avganger. Det er også vanskelig å forutse hvor ansatte i næringsvirksomheten vil bosette seg uten å vite hvilken virksomhet som vil etablere seg i området. Mobilitet vil derimot bli omtalt i planbeskrivelsen og transportbehov utredes i KU. Medfører ingen endringer i planprogrammet.

Utredningstema

- Grønncorridor: Grønnstrukturene skal i størst mulig grad ivaretas. Pyttaskogen ivaretas som følge av at omkjøringsvegen legges langs Bøvegen fremfor å krysse gjennom, slik gjeldende kommuneplan viser. Jernbanesporet vil fungere som en buffersone mellom næringsarealet og Pyttaskogen. Innspillet medfører endringer i planprogrammet under «Planlagt arealbruk – buffersone».
- Overvannshåndtering: Det vil bli utarbeidet en overvannsrapport. Naturbaserte løsninger skal vurderes som et hovedprinsipp, og skal begrunnes dersom dette velges bort. Medfører endringer i planprogrammet under «Planlagt arealbruk – vann, avløp og overvann».
- Landskap: Bygningsvolum vil bli visualisert. Det skal gjøres avbøtende tiltak for å minimere den dominerende effekten næringsbygningene kan medføre. Innspillet legges til i planprogrammet under «Planlagt arealbruk – bebyggelse».
- Overskuddsmasse: Se svar på innspill fra Statsforvalteren om temaet massehåndtering.
- Samferdsel: Innspill vil bli vurdert videre i planarbeidet. Medfører ingen endringer i planprogrammet.

08	Statens vegvesen, 20.05.2022	Journalnr. 22/16796
Oppsummering av merknad: Det skal tilrettelegges for fremkommelighet for myke trafikanter i tilknytning til og internt i planområdet. Anbefaler at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av gang- og sykkelvegnettet med undergang for tilstøtende områderegulering for Krusemarka, samt legge til rette for at flere benytter kollektivtilbud, gange og sykkel. Antar at støy og luftkvalitet (T-1442 og T-1520) tilfredsstilles, og at gjeldene vegnormaler benyttes.		
Kommunedirektørens kommentar: <u>Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:</u> Det stilles rekkefølgekrav om å opparbeide ett opphøyd gangfelt på sørsiden av T-krysset Bøvegen x Torlandsvegen. Planforslaget legger til rette for sykkel og gange gjennom regulerte fortau internt i næringsområdet og gode gang- og sykkelvegforbindelser. Bestemmelse § 2.4 sikrer at Miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442/2021 tabell 2, tilfredsstilles. <u>Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i UTN-sak 060/22:</u> Tatt til følge. Medfører endringer i planprogrammet under «Planlagt arealbruk – myke trafikanter».		
09	Ove og Irene Torland, 23.05.2022	Journalnr. 22/16953

Oppsummering av merknad:

Eier av gnr. 24 bnr. 3 som ligger delvis innenfor planområdet. Reagerer på at deres eiendom er inntrukket i planområdet, da det ligger utenfor langsiktig grense for jordvern. Ønsker ingen tiltak på deres eiendom. Forventer at Hå kommune holder seg innenfor langsiktig grense og ikke berører deres eiendom.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:

Se svar på innspill 22 fra Anita, Ove og Irene Torland.

Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i UTN-sak 060/22:

Ikke tatt til følge. Medfører ingen endringer i planprogrammet.

Merknader til revidert planprogram

Hå kommune varslet ny oppstart og høring av revidert planprogram da utarbeidelse av ny kommuneplan påvirket planområdet og fremdriften av planprogrammet. Ved første høring av planprogram våren 2022 kom det inn 9 merknader. Ved høring av revidert planprogram kom det inn 6 merknader.

Varslingsdato: 05.09.2023

Frist: 19.10.2023

10	Bane NOR, 20.09.2023	Journalnr. 23/26829
Oppsummering av merknad: Planavgrensningen omfatter eksisterende jernbane. I tillegg overlapper den med areal avsatt i kommunedelplan for dobbeltspor Sandnes-Nærbø som er til offentlig ettersyn. Vi ber om at arealene tilpasses kommunedelplanen, og at jernbaneareal avsettes til baneformål. Planarbeidet skal legge til rette for ny omkjøringsveg via Pyttaskogen, jfr. gjeldende kommuneplan. En fremtidig kryssing vil måtte tilpasses både eksisterende situasjon og fremtidig dobbeltspor. Bane NOR forutsetter planskilt kryssing av jernbanen. Endret arealbruk kan øke faren for flom-, erosjon- og skredskader for jernbanen. Det er viktig at tiltakshaver sørger for at det blir gitt tilstrekkelig fagkyndig beskrivelse hvor det kommer frem om jernbanen kan bli utsatt for skader. Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i veileder for nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging og vårt tekniske regelverk.		
Kommunedirektørens kommentar: <u>Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:</u> Omkjøringsvegen skal krysse jernbanen med planskilt løsning. Når den aktuelle delen av omkjøringsvegen planlegges, skal det gjennomføres en fagkyndig vurdering av risiko for flom, erosjon og skredskader som kan påvirke jernbanen. <u>Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i USAM-sak 120/23:</u> Tatt til følge. <u>Kommunedelplan for dobbeltspor Sandnes-Nærbø</u>		

Areal som overlapper med områder i kommunedelplan for dobbeltspor Sandnes-Nærbø skal tilpasses kommunedelplanen i den grad det samstemmer med ny kommuneplan. Medfører ingen endringer i planprogrammet.

Kryssing av jernbane

Omkjøringsvegen vil ikke bli detaljert utarbeidet i reguleringsplanen. Det vil kun bli avsatt tilstrekkelig areal i detaljreguleringsplanen til fremtidig omkjøringsveg. Dette gjør at når det blir behov for å opparbeide vegen, kan vegen detaljreguleres i tråd med gjeldende krav og normer. Medfører ingen endringer i planprogrammet.

Fare for skader på jernbane

Det skal utarbeides en flomanalyse fra Bøbekken for å kartlegge flomutstøtte områder og hvilke tiltak som skal etterstrebes, også med tanke på ev. erosjon fra bekken. Eventuelle utsatte flomområder skal påføres plankartet og ev. avbøtende tiltak skal legges i bestemmelsene. Det vurderes at det ikke trengs nærmere geologiske undersøkelser, ettersom det ikke er fare for kvikkleire innenfor planområdet jf. prosedyre i NVEs veileder for «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet.

Innspillet vil tas med videre i utarbeidelse av detaljreguleringsplanen.

11	Kenny Ueland Boe, 08.10.2023	Journalnr. 23/28772
Oppsummering av merknad: <u>Planområdet</u> Ser at planområdet inkluderer del av vår eiendom. Kan ikke se at det foreligger noen begrunnelse for at vår eiendom skal inngå med å omregulere jordbruksareal sør for vår eiendom til næringsformål. Ber av den grunn at planens begrensnings revideres slik at vår eiendom ikke blir en del av den nye reguleringsplanen.		
<u>Veitraséer</u> Figur 9 viser trasé med fylling for veiskråning knyttet til bro over jernbanen inn på vår eiendom. Det kan vi ikke godkjenne. Veitrase for omkjøringsvei må trekkes lenger sør. Samme figur viser av- og påkjøringsrampe fra ny omkjøringsvei. Figuren er lite avklarende når det gjelder krysning mellom eksisterende Torlandsvegen og skissert ny omkjøringsvei. Om det er planlagt at Torlandsvegen skal føres gjennom tunnel under planlagt omkjøringsvei vil det medføre at omkjøringsveien blir liggende svært høyt i forhold til nåværende terreng. Løsningen vurderes å bli vært sjenerende og skjemmende for vår eiendom.		

Vi ber om å få oppgitt hvorledes krysning mellom Torlandsvegen og den nye omkjøringsveien er tenkt løst, samt opplysninger om høyder på veier mv, og hvilke tiltak som planlegges for å ivareta krav om maksimalt tillatt trafikkstøy på vår eiendom. Dere bes også om å fremlegge sol/skyggevurdering slik at vi kan få belyst konsekvenser for vår eiendom om figur 9 legges til grunn for videre bearbeidelse av varslet reguleringsplan.

Valg av trase for omkjøringsveg

Vi synes at veiløsning i figur 8 fra tidligere vedtatt omkjøringsvei er mer optimal, og må be om å få oversendt begrunnelse for å omgjøre vedtaket. Løsningen i henhold til figur 8 gir følgende fordeler:

- Ingen inngrep i Pyttaskogen, friområdet beholdes som i dag.
- Ingen skjemmende og dominerende brokonstruksjoner over jernbane og Torlandsvegen.
- Enklere og mer oversiktlig krysning mellom Torlandsvegen og ny omkjøringsvei.
- Mindre ødeleggende for jordbruksarealer mellom jernbanespor og Torlandsvegen.
- Veitrase lengs Bjorlandsbekken beslaglegger mindre arealer som opptas av skråninger og fyllinger.

Da vedtatt løsning i figur 9 er lite avklarende hva angår konsekvenser for vår eiendom, tillater vi oss å klage på mottatt planprogram, samtidig som vi anmoder kommunens planavdeling å anmode det politiske utvalget om å omgjøre sitt siste vedtak og opprettholde tidligere vedtatt løsning som vist i figur 8 som grunnlag for videre behandling av planene.

Grenser for planområdet bes endret og oppstart av planarbeid bør varsles på ny. Planområdet bør inkludere den del av Bøvegen som omgjøres til omkjøringsvei.

Oppsummert

- Vi klager varslet planområde.
- Plassering omkjøringsvei er uakseptabel for oss.
- Krysningssløsning jernbanevei blir skjemmende og svært dominerende.
- Løsningen er ødeleggende for Pyttaskogen og jordbruksareal mellom jernbane og Torlandsvegen.
- Ber om at løsning som vist i figur 8 legges til grunn for videre arbeid med planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:

- Etter at innspillet ble mottatt, ble traseen for omkjøringsvegen fastsatt i USAM-sak 076/24.

- Støyrappporten viser at det kan bli behov for støyskjerming ved eiendommen, avhengig av vegens endelige utforming og geometri. Det er derfor avsatt areal til støyskjerm i plankartet.
- Visualisering av hvordan næringsbyggene påvirker solforholdene 21. mars kl. 15 ved maksimal byggehøyde finnes på side 28 i planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i USAM-sak 120/23:

Planområdet

Deres eiendom er inkludert i planavgrensningen for å kunne sette av tilstrekkelig areal til omkjøringsveg. Omkjøringsvegen ønskes ikke detaljregulert nå, men avsatt for senere regulering. Det skal sette av tilstrekkelig areal som også må omfatte areal til eventuelle av- og påkjøring. Framtidig omkjøringsveg vil måtte krysse fv. 4380, Torlandsvegen, og jernbanen. Ved utarbeidelse av plan skal det sjekkes opp i hvor mye areal som er nødvendig for omkjøringsvegen. Av den grunn kan kommunedirektøren ikke ekskludere deres eiendom i denne omgangen. Det er mulig plangrensen blir snevret inn ved utarbeidelse av plan.

Vegtraséer

Reguleringsplan for Krusemarka øst vil ikke planlegge hvordan omkjøringsvegen krysser jernbanen og strekningen ved deres eiendom. Det vil planlegges i en senere reguleringsplan og vil da kunne ta stilling til om omkjøringsvegen vil krysse over eller under jernbanen. Sol/skygge vil kunne være aktuelt å utredes når det vil bli aktuelt å regulere omkjøringsvegen.

Valg av trasé for omkjøringsveg

Omkjøringsveg nord for Nærbø har vært til politisk behandling flere ganger ved utarbeidelse av ny kommuneplan. Det er kommuneplanen som er førende for reguleringsplaner i kommunen. Detaljreguleringsplan for Krusemarka øst skal videreføre vedtak i KPU-sak 007/23 om å opprettholde trasé fra gjeldende kommuneplan. Det er ikke mulig å klage på et kommuneplanutvalg vedtak. Det er heller ikke mulig å klage på et planprogram da programmet er en plan for planen.

12	Statsforvalteren i Rogaland, 11.10.2023	Journalnr. 23/29192
Oppsummering av merknad: Står ved tidligere uttale og legger ved dette.		
<u>Jordvern</u>		

I vår uttale sist det ble varslet oppstart av planen, pekte vi på at planen sterkt utfordrer nasjonalt og regionalt jordvernmål. Dette er føringer kommunen ikke kan se bort ifra selv om arealet tidligere er avsatt til utbygging i tidligere kommuneplaner. Det er klare forventninger om at kommunene skal vurdere å føre tidligere omdisponert areal tilbake til LNF-formål. Vi vil i denne sammenhengen vise til vår uttale til kommuneplanen 2023-2036 da denne var på høring i vinter, hvor blant annet skrev følgende:

«Kommunen har også ein betydeleg arealreserve til næring. Dette gjeld dei fleste tettstadane og i næringsområda utanfor tettstadene. Vi kan ikkje sjå at det er gjort ei vurdering av fortettingsmoglegheita i etablerte næringsområde, som truleg er betydeleg både i Krusemarka, Kviamarka, Tjemslandsmarka, Stokkelandsmarka og Skoga-Sirevåg området.

Å legge til rette for nye større utvidingar av næringsområda, som omtala over, vil kome i konflikt med andre satsingsområde i kommunen når det gjeld berekraftig matproduksjon og det å ivareta økosystema. Ei effektivisering av eksisterande næringsområde bør vere det primære verkemiddelet i kommuneplanperioden, for å gjere at arealreserven av næringsareal strekk til lenger og kommunen unngår å legge ut nye næringsareal i konflikt med jordvern- og miljøvernomsyn.»

Vi mener fremdeles at kommunen må vurdere å legge det aktuelle området tilbake til LNF-formål. Vi kan ikke se at det er et direkte arealbehov for nye næringsområder i kommunen når det er en betydelig arealreserve i kommunen og et betydelig fortettingspotensial i flere av næringsområdene.

Natur

I beskrivelsen av natur i beskrivelsen av omgivelsene i planprogrammet blir det vist til at det ikke er registrert rødlistede arter innenfor planområdet, men det blir vist til enkelte arter utenfor planområdet. Vi vil her vise til at det er flere registreringer av rødlistede arter i Pyttaskogen. Selv om store deler av Pyttaskogen ikke er del av planområdet bør det vurderes om planen også gir konsekvenser for naturverdier i Pyttaskogen.

Forhold til overordnede planer

Vi legger ellers til grunn at planen følger opp planleggingsprinsipper planbestemmelse i Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:

- Jordvern: Se svar på innspill 06 fra Statsforvalter.
- Naturmangfold er vurdert i KU og COWI har utarbeidet fagrapport naturmangfold.

Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i USAM-sak 120/23:

Tatt delvis til følge.

Jordvern

Se tidligere svar på innspill 06 fra Statsforvalter. Medfører ingen endringer i planprogrammet.

Natur

Naturmangfold skal utredes i KU og omtales i plan. Det opplyses i planprogrammet at det er registrert naturverdier og biologisk mangfold i og rundt planområdet. Ved utredelse av naturmangfold i KU vil det ses på hvordan industriområdet påvirker influensområdet / nærliggende områder som Pyttaskogen. Medfører ingen endringer i planprogrammet.

Forhold til overordnede planer

Planen skal følge opp planleggingsprinsipper planbestemmelse i Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke. Medfører ingen endringer i planprogrammet.

13	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 16.10.2023	Journalnr. 23/29508
Oppsummering av merknad: Referer til brev sendt i tidligere varsel om oppstart. Vi minner spesielt om at fare for flom fra Bøbekken og fare og skade fra overvann må være avklart på dette plannivået. Det må avklares på dette plannivået om arealene reelt er utsatt for flom- og skredfare jf. plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kapittel 7 med evt. risikoreduserende tiltak som er nødvendig. Planområdet og Bøbekken ligger i det verna vassdraget Håelva. For dette vassdraget gjelder Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Hvordan tiltaket påvirker verneverdiene og eventuelle avbøtende tiltak for å ivareta verneverdiene, må fremgå tydelig av planarbeidet, se mer her om 028/1 Håelva - NVE. Åpning av bekker er viktig som del av et klimatilpasningsarbeid. En åpen bekk kan også bidra til et øka naturmangfold samt gjøre tettsteder mer attraktive. Kommunen bør som en del av planarbeidet vurdere å åpne Bøbekken, se evt. mer i NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar : korleis ta omsyn til vassmengder?, kapittel 7.1.1.		

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:

Se svar på innspill 19 fra NVE.

Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i USAM-sak 120/23:

Tatt til følge.

Se svar på deres tidligere innspill 05 i dette merknadsheftet angående overvann og åpning av bekker, samt svar på innspill 10 til Statsforvalteren i Rogaland angående flom, erosjon og skredfare.

Bøbekken i det verna vassdraget Håelva nevnes i planprogrammet. Det opplyses om at Bøbekken skal utredes i KU, vurderes i ROS-analyse og omtales i planbeskrivelsen. Medfører ingen endringer i planprogrammet.

14	Statens vegvesen, 17.10.2023	Journalnr. 23/29594
Oppsummering av merknad: Transportbehov skal vurderes i planbeskrivelsen og trafikksikkerhet skal vurderes i ROS-analysen. Andelen større kjøretøy vil øke ved utvidelse av næringsområdet, og det vil være opp til forslagsstiller å foreslå aktuelle avbøtende tiltak for å ivareta trafikksikkerheten. Vi har ingen vesentlige merknader til høring av det reviderte planprogrammet, men vil ta forbehold om at vi kan komme med flere merknader når det foreligger et planforslag.		
Kommunedirektørens kommentar: <u>Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:</u> Tatt til følge. <u>Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i USAM-sak 120/23:</u> Tatt til følge. Planprogrammet lister opp at transportbehov vil bli vurdert i planbeskrivelsen og at trafikksikkerhet vil vurderes i ROS-analysen. Eventuelle avbøtende tiltak vil sikres i planen. Medfører ingen endringer i planprogrammet.		
15	Rogaland fylkeskommune, 16.10.2023	Journalnr. 23/29991
Oppsummering av merknad: <u>Samferdsel</u>		

Omkjøringsvegen ønskes ikke detaljregulert nå, men avsatt som hensynssone for senere regulering. Det er viktig å sette av tilstrekkelig areal som også må omfatte areal til eventuelle av- og påkjøringsramper. Framtidig omkjøringsveg vil måtte krysse fv. 4380, Torlandsvegen, og jernbanen. Areal til dette må inngå i hensynssonen i den grad dette omfattes av planen.

Naturlig atkomst til vestre del av planområdet er fra kommunal veg, Krusemarka. Den del av planområdet som ligger øst for Torlandsvegen, vil måtte få atkomst fra denne. Fylkesvegnettet og kryss med dette må planlegges i tråd med gjeldende håndbok N100. Frisiktkrav inngår i dette. Tilbud, tilgjengelighet og sikkerhet for myke trafikanter må vurderes og ivaretas.

Byggegrensen langs omkjøringsvegen må settes til min. 20 m fra vegmidte som vedtatt i gjeldende planer. Langs Torlandsvegen må byggegrenser vedtatt i planer sør for planområdet videreføres. Ved kryss må det reguleres inntrukne byggegrenser. Avklaring på utstrekning av disse må gjøres underveis i planarbeidet i samråd med Rogaland fylkeskommune.

Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R110 Modellgrunnlag (erstatte tidligere håndbok R700 Tegningsgrunnlag) må legges til grunn. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene. Behov for gjennomføringsavtale vil avklares i forbindelse med gjennomsyn av de tekniske tegningene.

«Rett virksomhet på rett sted»

Ved forrige varsel om oppstart minnet fylkesdirektøren om prinsipp om «rett virksomhet på rett sted», og at formål i planen må tilpasses områdets lokalisering i utkanten av sentrum. I den grad forretning kan tillates, må dette i tilfelle bare omfatte plasskrevende handel, ikke detaljhandel. Dersom handel med plasskrevende varer vil være aktuelt, bør kommunen foreta en samlet gjennomgang av hvilke næringsareal i Hå som kan være egnet for allsidig virksomhet, jfr føringer i regional planbestemmelse.

Automatisk freda kulturminner

Viser til uttalelse (06.04.22), og e-postkorrespondanse (26.08.22 og 19.09.22) angående arkeologiske registreringer og innskrenket plangrense. Fylkesdirektøren vil kunne gi endelig uttale til planen når de arkeologiske registreringene er ferdigstilt og forholdet til automatisk freda kulturminner er avklart.

Andre tema

Fylkesdirektør viser til forrige uttalelse (19.05.22) der felles parkeringsløsning, grønncorridor, overvannshåndtering, landskap og overskuddsmasse konkret ble nevnt. Fylkesdirektøren ber igjen om at disse temaene blir utredet og gjort rede for i videre planarbeid.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:

Tatt delvis til følge.

Deler av omkjøringsvegen mellom Bjorlandsringen og Torlandsvegen er detaljregulert.

- Samferdsel: Kravene er ivarettatt i planforslaget.
- Rett virksomhet på rett sted: Planforslaget åpner for allsidige virksomheter med middels arbeidsplass- eller besøksintensitet, samt forretninger med plasskrevende handel.
- Automatisk freda kulturminner: Planforslaget tar hensyn til Rogaland fylkeskommune sin uttalelse etter arkeologiske registreringer datert 14.11.2023.

Kommunedirektørens svar ved fastsetting av planprogram i USAM-sak 120/23:

Tatt delvis til følge.

Samferdsel

I planen vil det settes av tilstrekkelig areal til omkjøringsvegen med eventuell av- og påkjøring. Det vil ved utarbeidelse av plan være et behov for å finne ut størrelsen på hvor mye areal omkjøringsvegen bør ha.

Ved planlegging av kjøreveger skal det brukes gjeldende håndbok N100. Sikkerheten, tilbudet og tilgjengeligheten for myke trafikanter skal vurderes.

Kommunedirektøren planlegger samråd med Rogaland fylkeskommune om byggegrenser langs vegene og andre avklaringer. Det skal legges inn krav i bestemmelsene om at tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesnettet, skal sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn. Håndbok R110 Modellgrunnlag skal legges til grunn.

Tilbakemeldingene fra fylkeskommunen blir tatt med videre, men medfører ingen endringer i planprogrammet.

«Rett virksomhet til rett sted»

Se svar på innspill 07 fra Rogaland fylkeskommune og innspill 06 fra Statsforvalteren. Næringskategori vil bli beskrevet og definert i planforslaget. Det er ikke aktuelt med en samlet gjennomgang av næringsareal i Hå egnet for allsidig virksomhet i denne detaljreguleringsplanen. Medfører ingen endringer i planprogrammet.

Automatisk freda kulturminner

Medfører ingen endringer i planprogrammet.

Andre tema

Se tidligere svar på innspill 07 fra Rogaland fylkeskommune. Medfører ingen endringer i planprogrammet.

Merknader til utvidet planområde

Hå kommune varslet utvidet planområde for å inkludere hele strekningen av Torlandsvegen som skal senkes inn mot ny rundkjøring, og for å sikre .

Varslingsdato: 20.02.2025

Frist: 20.03.2025

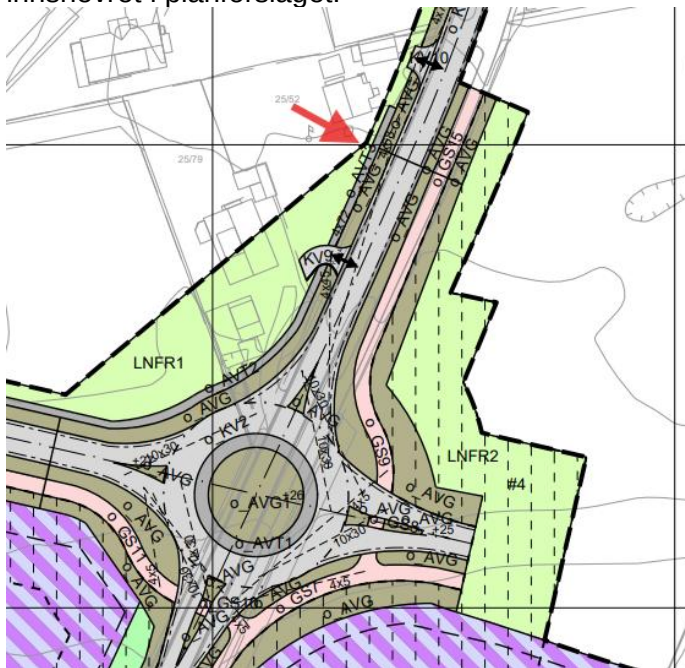
16	Statens vegvesen, 03.03.2025	Journalnr. 25/8655
Oppsummering av merknad: Statens vegvesen støtter tiltak for å bedre trafikksikkerheten og har utover dette ingen merknader til oppdatert plangrense.		
Kommunedirektørens kommentar: <u>Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:</u> Tatt til orientering.		

17	Rogaland fylkeskommune, 10.03.2025	Journalnr. 25/9894
Oppsummering av merknad: Rogaland fylkeskommune har totalt 4 faglige råd: • Myke trafikanter: Fremhever behov for planskilt kryssing av omkjøringsvei for gående og syklende. • Veg- og byggegrenser: Påpeker behov for regulering i tråd med håndbok N100, og minst 20 m byggegrense fra omkjøringsvei. Atkomst til eiendommen 25/79 må legges fra Torlandsvegen. • Kulturminner: Minner om plikt til å stanse arbeid ved eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i anleggsfasen.		
Kommunedirektørens kommentar: <u>Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:</u> Tatt delvis til følge. • Myke trafikanter: Kommunedirektøren velger å ikke regulere planskilt kryssing av omkjøringsveg for gående og syklende. Slik vurderer kommunedirektøren løsningen med kryssing av myke trafikanter i plan: ○ Planskilt kryssing er arealkrevende og vil ta beslag av både dyrket mark som planforslaget i utgangspunktet ikke vil berøre, samt areal som kan brukes til ny industrivirksomhet. ○ Trafikkanalyse utarbeidet i 2017 i forbindelse med kommunedelplanen for Nærbø sentrum, anslår en maksimal ÅDT på om lag 1 400 kjøretøy for omkjøringsvegen. Det forventes derfor lav trafikk på vegarmen der fleste myke trafikanter vil krysse. ○ Planskilt løsning er kostbar.		

- Kryssing i plan er normert løsning i N100 ved etablering av rundkjøring. Det stilles imidlertid en del krav til utforming som planforslaget følger.
- Veg- og byggegrenser: Planforslaget ivaretar alle merknader til vegnettet med gang- og sykkelvei samt kryss, unntatt krav om planskilt kryssing.
- I merknaden vises det til at tekniske tegninger for tiltak på og langs fylkesvegen skal sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn, og at Håndbok R700 skal legges til grunn. I en tidligere merknad (nr. 15) ble det vist til Håndbok R110. Kommunedirektøren vurderer at Håndbok R110 er den nyeste og opprettholder derfor denne i bestemmelsene.
- Kulturminner: Dette blir sikret i bestemmelse § 2.7 Automatisk freda kulturminner.

18	Kenny Ueland Bøe, 15.03.2025	Journalnr. 25/10597
Oppsummering av merknad: • Uakseptabel ny adkomst: Protesterer mot at adkomsten til eiendommen skal flyttes til nord/østre hjørne ut på Torlandsvegen, og vurderer dette som uforsvarlig trafiksikkerhetsmessig. • Plangrense og naboingrep: Reagerer på forskjeller i avstand mellom vei og plangrense på øst- og vestsiden av Torlandsvegen, og ønsker avklaring om kommunen planlegger inngrep på naboers eiendom for adkomstformål. • Alternative løsninger: Har foreslått andre adkomstløsninger tidligere, og ber om vurdering av disse. • Ber om svar på følgende spørsmål: 1. Hvorfor er avstand mellom Torlandsvegen og foreslått ny grense for reguleringsplan større på vestsiden enn på østsiden? 2. Hvor mye beregner dere Torlandsvegen skal senkes langs vår eiendom? 3. Planlegger dere å legge beslag på våre naboers eiendommer for å etablere tilkomst til vår eiendom? 4. Hvordan planlegger dere adkomst til jordbruksareal mellom vår eiendom og ny vei? Det må vel være mulig å kombinere adkomst til LNF området og til vår eiendom.		
Kommunedirektørens kommentar: <u>Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:</u> Ikke tatt til følge. • Uakseptabel ny adkomst: Plassering av avkjørselen som det refereres til har i planforslaget blitt flyttet litt mot nord til hjørnet på naboen sin eiendom gnr. 25 bnr. 52. • Plangrense og naboingrep: Plangrensen er nå innsnevret. Kommunedirektøren har plassert avkjørselen til Kenny i hjørnet av naboens eiendom. • Alternative løsninger: Alle adkomstløsningene Kenny har sendt til kommunen har blitt videresendt til fremtidig vegeier av omkjøringsvegen, Rogaland fylkeskommune. Rogaland fylkeskommune har avvist alle forslagene. Se også hva fylkeskommunen skriver i merknad nr. 17. • Ber om svar på følgende spørsmål:		

1. Avstanden var større i varsel om ny plangrense i tilfelle avkjørslene langs Torlandsvegen måtte flyttes. Plangrensen er nå innsnevret i planforslaget.



2. Rød pil viser hvor Torlandsvegen skal begynne nedsenkingen. Prosjektil har opplyst (detaljert i mars 2025) at rundkjøringen vil senkes 0,89m der senterlinjene krysser hveandre i senter rundkjøring. Siden rundkjøringen ikke kan helle for mye samtidig som eks. terreng stiger på, er høydeforskjellen noe større ute mot Torlandsvegen 102 enn i senter rundkjøring. Høydeforskjellen er ca 1,1 m.
3. Ja, deres avkjørsel er plassert i hjørnet på gnr. 25 bnr. 52.
4. Adkomst til landbruksarealet er KV8 i forslag til plankart. Å kombinere adkomst til jordbruksarealet og deres eiendom ble foreslått til fylkeskommunen, men også dette forslaget ble avslått.

19	NVE, 18.03.2025	Journalnr. 25/10845
Oppsummering av merknad: NVE har totalt 4 faglige råd: • Verneverdier i Håelva: Etterlyser nærmere vurdering og ivaretagelse av verneverdiene i det vernede vassdraget Håelva, samt konkrete avbøtende tiltak.		

- Flomfare: Påpeker at planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom, og at reell flomfare må utredes og dokumenteres med nødvendige tiltak i reguleringsplanen.
- Overvannshåndtering: Ber om at det legges opp til helhetlig overvannshåndtering med naturbaserte løsninger, og at nedbørfeltets kapasitet vurderes før utbygging.
- Naturfare og ROS: Viser til krav i plan- og bygningsloven og TEK17 om å avklare fare for overvann og skred på reguleringsplannivå, og anbefaler at relevante veiledere følges.

Kommunedirektørens kommentar:Kommunedirektørens svar til 1. gangsbehandling av planforslaget:

Tatt til følge.

- Verneverdier i Håelva: Konsekvensene for vannmiljøet i Bøbekken er vurdert i KU. Ecofact har utarbeidet en egen rapport om konsekvenser for vannmiljøet. Det er tilført konkrete avbøtende tiltak i planen. I plankart er det regulert 6 meter bred vegetasjonsskjerm som skal bidra til å rense overvann. I bestemmelsene § 2.10 er det flere krav til anleggsfasen. I tillegg stilles det krav til håndtering av overvann i § 2.8.
- Flomfare: Prosjektil har utarbeidet en flomvurdering for Krusemarka øst. I denne anbefales det å plassere o_GS3 på en høyde over kote +22,6, i tilfelle Bøbekken åpnes eller oppdimensjoneres oppstrøms planområdet. Det er imidlertid valgt å ikke følge denne anbefalingen, siden gang- og sykkelveien (GS) som grenser til planområdet allerede er bygget på kote 22. Å bygge videre på kote 22,6 vil medføre en markant høydeforskjell, eller kreve at deler av eksisterende GS heves. Området som risikerer oppstuing av flomvann består i hovedsak av et lite grøntområde og gang- og sykkelvegen helt sørøst i planområdet. Dersom Bøbekken oppdimensjoneres oppstrøms, vil det være akseptabelt at GS-arealet eventuelt opplever oppstuing av vann ved ekstremvær. Ellers er ikke planområdet utsatt for flom ifølge flomrapport.
- Overvannshåndtering: Se bestemmelse § 2.8, VA-rammeplan og flomrapport.
- ROS: Overvann, flom og erosjon er vurdert i ROS.

20	Jørn Viste, 19.03.2025	Journalnr. 25/10896
Oppsummering av merknad: Adkomst og drenering restareal: Ber om at avtalevilkår fra tidligere avtale (punkt 16) også gjelder for restareal øst for Torlandsvegen, med hensyn til adkomst og rett til å koble seg på drensledninger. Ønsker planlegging av 3–4 kummer for drensvann og at posisjonene avklares i dialog med grunneier.		
Kommunedirektørens kommentar: Innspillet er ikke tatt til følge i planforslaget. Eksisterende adkomst helt nord på eiendom 25/3 via Torlandsvegen opprettholdes. Kommunen har per i dag ingen avtale med grunneier Jørn Viste om arealet øst for Torlandsvegen. Dersom det i fremtiden inngås en avtale, kan tilkobling til drensledninger og lignende forhandles som en del av denne.		

21	Statsforvalteren i Rogaland, 19.03.2025	Journalnr. 25/11062
Oppsummering av merknad: Statsforvalteren i Rogaland har totalt 3 faglige råd: - Jordvern: Gjentar tidligere innsigelser og oppfordrer kommunen til å revurdere bruk av ca. 80 dekar fulldyrka jord til næringsformål, ut fra skjerpede nasjonale jordvernføringer og beredskapshensyn. - Matjord og massehåndtering: Ber om at matjord håndteres og gjenbrukes på en god måte i planen. - ROS-analyse: Anbefaler at særlig trafikkikkerhet, naturfare og flom inkluderes i risiko- og sårbarhetsanalysen.		
Kommunedirektørens kommentar: Tatt delvis til følge. - Jordvern: Se tidligere svar på innspill 06 fra Statsforvalter. Kommunedirektøren velger å regulere fulldyrka jord til næringsformål og sender derfor planforslaget til førstegangsbehandling. - Matjord og massehåndtering: Massehåndteringsplanen legger opp til at matjorden skal håndteres og gjenbrukes på en god måte. A-sjiktet og b-sjiktet skal lagres seperat. I bestemmelsene § 6.1 b) Før igangsettingstillatelse kreves det at «<i>Det skal foreligge dokumentasjon på at overflødig matjord sikres forsvarlig gjenbruk. Matjord skal gjenbrukes i jordbruksområder, og på en agronomisk god måte som gir bedre arealkvalitet og økt produksjonspotensiale.</i>». - ROS-analyse: I ROS-analysen er det et eget tema på trafikkulykker og et annet om flom og erosjon i vassdrag. I tillegg har Prosjekttil utført en flomvurdering for planområdet.		
22	Anita, Ove og Irene Torland, 27.03.2025	Journalnr. 25/12289
Oppsummering av merknad: - Inkludering av eiendom uten behov: Avsender protesterer mot at deres eiendom gnr. 24 bnr. 3 er tatt inn i planområdet, da tiltakene i planen ikke krever inngrep på deres grunn. - Tidligere avståelse av jord: De viser til at de tidligere har avgitt jord til omkjøringsveien basert på tillit til kommunen og en muntlig avtale om at eiendommen ikke skulle berøres ytterligere. - Langsiktig jordvern: Eiendommen ligger innenfor langsiktig jordverngrense i kommuneplanen, og de mener det strider mot både kommunale og nasjonale jordvernmål å regulere denne jorda uten konkret behov. - Produktivt areal viktig for driften: Arealet som inngår i planen er fulldyrket jord av stor betydning for gårdsdriften, og usikkerhet om fremtidig bruk vil svekke både økonomi og investeringsmuligheter. - Motstrid med kommunens jordvernpolitikk: De viser til Hå kommunes mål om å redusere omdisponering av dyrka jord og mener innlemmingen bryter med dette. - Ikke behov for regulering dokumentert: Kommunen har selv bekreftet at det ikke er planlagt tiltak på eiendommen og at planområdet kan snevres inn senere, og avsender mener dette bør gjøres nå. Anita Torland og Ove og Irene Torland ber om at deres eiendom tas ut av planområdet, og om videre informasjon i saken.		

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt delvis til følge.

Planområdet er nå snevret inn og omfatter kun en liten del av eiendom gnr. 24 bnr. 3 vest for Torlandsvegen. Denne delen er tatt med for å sikre frisikt til avkjørselen fra naboens eiendom gnr. 25 bnr. 52 i sør. Avkjørselen har dårlig sikt på grunn av vegetasjon både mot sør og mot deres eiendom i nord, der trær står i konflikt med frisiktsonen. For å opprettholde tilstrekkelig sikt må trærne langs Torlandsvegen fjernes. Derfor er en liten del av deres eiendom fortsatt regulert som o_AVG (offentlig annen veggrunn - grøntareal) og privat LNFR i planforslaget.

Innsender viser til en e-post kommunen har sendt til Jone Bringedal, og siterer utdrag de mener stammer fra denne. Kommunen kan ikke se at dette innholdet er sendt.

Vedlegg

Innkomne innspill til planprosessen er vedlagt.