

PLANBESKRIVELSE

OMRÅDEPLAN FOR GRØDALAND NÆRINGSOMRÅDE
REVISJON – SAK 25/5607

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	10
4.1	Varsel om oppstart av planen og planprogram	10
4.2	Parallelt planarbeid	10
4.3	Tidligere vedtak i plansaken	11
4.4	Førstegangsbehandling og Høringsforslag	11
4.5	Planvedtak	12
4.6	Endringslogg	13
5	Om planen	15
5.1	Planlagt arealbruk	15
5.2	Hvilke løsninger åpner planen og formålene for?	17
5.3	Hvilke tiltak skal redusere risiko og sårbarheten for uønskete hendelser? ..	23
5.4	Rekkefølgebestemmelser	24
6	Virkningene av planen	25
6.1	Overordnede føringer	25
6.2	Naturmangfold	26
6.3	Kultur	27
6.4	Friluftsliv og rekreasjon	28
6.5	Landskap	28
6.6	Jordressurser	28
6.7	Forurensning	28
6.8	Samlet konsekvens for KU-tema	29

6.9	Barns interesser	29
6.10	Trafikkforhold	29
6.11	Teknisk infrastruktur	30
6.12	ROS-tema	31
6.13	Konsekvenser for næringsinteresser.....	31
6.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen	31
7	Krav og hensyn til planarbeidet.....	32
7.1	Nasjonale forventninger.....	32
7.2	Jordvernmål.....	32
7.3	Statlige planretningslinjer (SPR) og bestemmelser (SPB).....	32
7.4	Regionale føringer	33
7.5	Kommunale føringer	35
7.6	Temaplaner	36
8	Eksisterende situasjon før ny plan	36
8.1	Arealbruk og stedets karakter.....	36
8.2	Landskap.....	39
8.3	Natur.....	41
8.4	Kulturminner og kulturmiljø	41
8.5	Rekreasjon og friluftsliv	42
8.6	Landbruk	42
8.7	Vegtrafikkforhold.....	42
8.8	Barns interesser	43
8.9	Sosial infrastruktur.....	43
8.10	Næring	44
8.11	Teknisk infrastruktur	44
8.12	Grunnforhold	45
8.13	Støyforhold.....	45
8.14	Luftforurensning	45
8.15	Risiko- og sårbarhet (før ny plan).....	45
9	Flere analyser og utredninger	46
9.1	Rundkjøringsløsning.....	46
10	Vedlegg	47

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 Grødaland. Samtidig ble arbeidet med ny områdeplan for Kviamarka 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 Grødaland næringsområde med 69 dekar for plasskrevende næring som driver med avfallshåndtering og behandling av avfallsprodukt, samt kommunalteknisk renseanlegg for avløps- og overvann.
- kunne etablere energi-/biogassanlegg på Grødaland.
- avsette trasé for fjernvarme- og CO₂-rør opp til Kviamarka næringsområde.
- tilrettelegge for friluftslivet med nye forbindelser mellom Jærstrendene og Grødalandsstemmen.
- vie hensyn til Jærstrendene som viktig kultur- og landskapsområde og naturvernområde.
- bedre natur- og miljøtilstanden i Grødalandsbekken ved omlegging.
- erstatte områdereguleringsplan til Grødalad næringsområde (planID 1123) og reguleringsplan for Rv 44 parsell kryss ved Grødaland (planID 1052).
- tilpasse adkomstveg til reguleringsplan for fv44 parsell kryss ved Grødaland (planID 1052A).

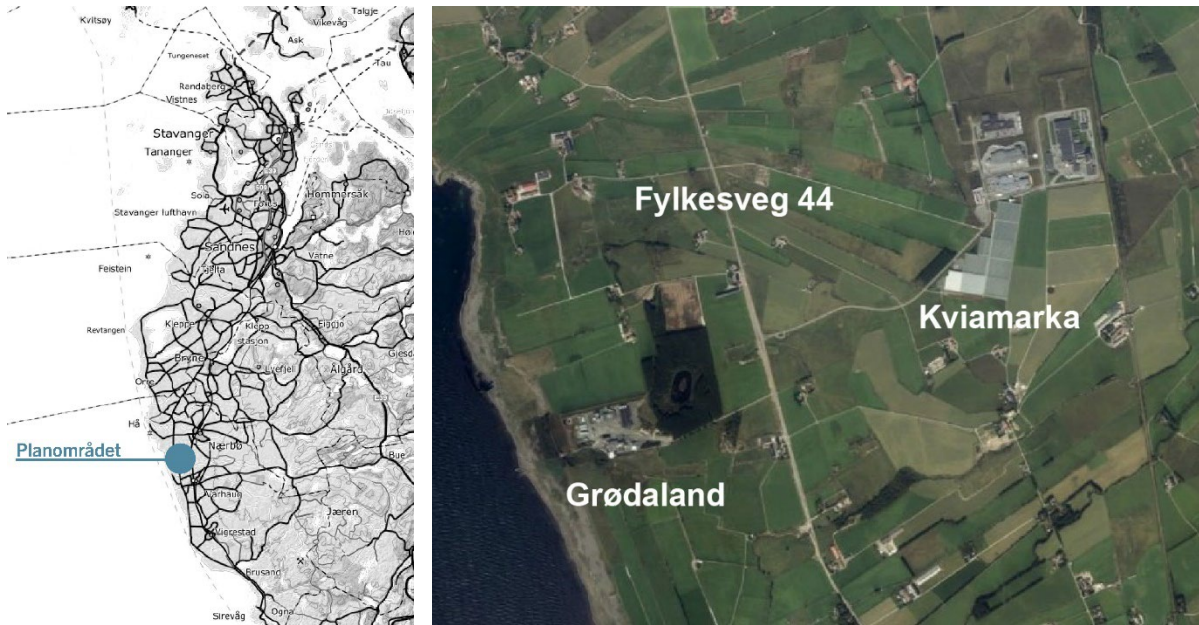
2.3 HVEM HAR LAGET PLANEN?

Hå komune (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 Grødaland næringsområde ligger i Hå kommune, ca. 4 km sørvest for Nærbø, mellom fylkesveg 44 og Jærestrendene landskapsvernområde ved Hummerskjæret.



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. 250 dekar.

2.6 EIERFORHOLD

Planområdet omfatter hovedsakelig 14/2 (inkl. festenummer 1-6), 41/1, 41/2 og 14/3 og 8. I tillegg er deler av planområdet på gnr./bnr. 14/4 og 6, 41/16 og 41/6 og 17.

Eiendommene er privat eide av foretak og privatpersoner.

Varslet planområde var hadde flere eiendommer.

2.7 UTREDNINGSKRAV

Lovverket 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:

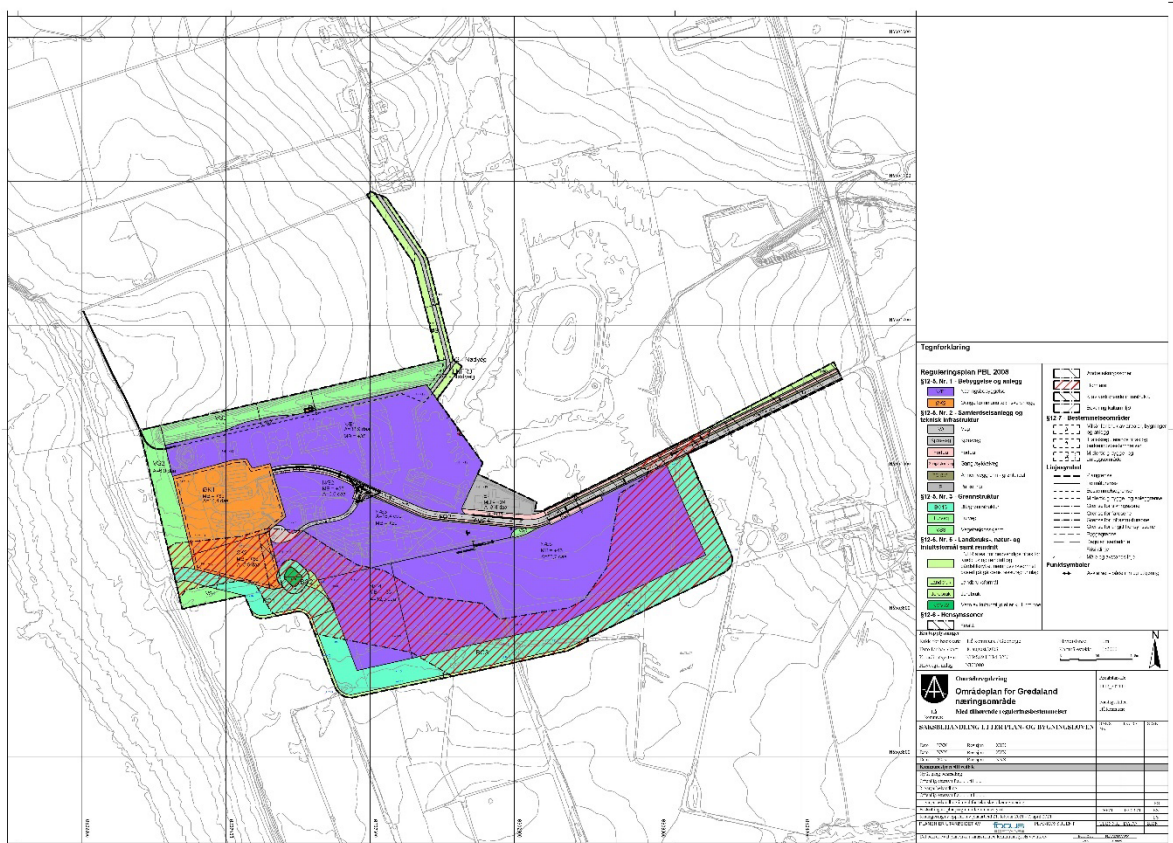
- Grunnundersøkelser
- Skredrapport
- Flomrapport
- Overvannsrapport
- Støyrappport
- Trafikkanalyse
- Vegprosjektering

3 Oppsummering

3.1 OM PLANEN

Hovedgrepene i planen er å:

- fortette og videreutvikle eksisterende næringsbebyggelsesområder.
- utvide næringsområdet med nesten 69 dekar til næringsbebyggelse
- utvide arealet til IVAR sitt renseanlegg med 1,1 dekar.
- kunne bygge biogassanlegg med byggehøyder på 26 meter og 36 meter i delfelt NÆ5.
- etablere felles parkeringsplass med 60 bilparkeringsplasser som er til næringsområdet og sambruk med friluftslivaktiviteter ved Grødalandsstemmen og Jærstrendene.
- justere vegstrukturen med fokus på trafiksikkerhet mer tilrettelagt for myke trafikanter.
- bidra til forbindelser for turgåere på øst- og vestsiden av Grødalandsstemmen.
- legge om Grødalandsbekken og gi plass til virkemiddel som kan bedre miljøtilstanden.



Figur 2: Plankartet til områdeplan for Grødaland næringsområde, planID 202105.

Områdene som er regulert til næringsbebyggelse er for plasskrevende næringsbebyggelse for virksomheter som driver med avfallshåndtering, behandling av avfallsprodukter, mottaksanlegg for matavfall, energigjenvinningsanlegg og

forbrenningsanlegg. I tillegg til tilhørende funksjoner som parkering, kontor og overnattingsfunksjon.

Områdene som er regulert til øvrige kommunaltekniske anlegg er til renseanlegg for avløpsvann og tilhørende kontor (administrasjon), parkering og overnattingsfunksjon.

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. 20 meter. Takflater skal støtte biologisk mangfold eller energiproduksjon med solceller.

De nye næringsområdene er planlagt sør for eksisterende områder og fører til at Grødalandsbekken må legges om. ØK2 er også utvidet noe mot sør. Omlegging av Grødalandsbekken skal skje innenfor avsatt blå/grønnstruktur som er mellom 19-32 meter bred, slik at det er plass til tiltak som kantvegetasjon for å kunne bedre miljøtilstanden i bekken.

Vegetasjonsskjerm er påkrevd mot offentlig vei og landbruksområder for feltene NÆ4 og 5.

Parkering for biler er planlagt i felles parkeringsanlegg, men noe parkering er tillatt innenfor delfeltene. IVAR IKS har unntak for dette i sine delfelter NÆ1, ØK1 og -2 av sikkerhetsmessige hensyn. Sykkelparkering skal være under tak og nær inngangsparti. Parkeringsdekning for bil følger enhver tids gjeldende norm i kommuneplanen. Sykkelparkering er satt til å være minst 20% av antall bilparkeringsplasser for å passe overens med antall ansatte sannsynligvis reiser med sykkel.

Vegstrukturen tar utgangspunkt i eksisterende veg, med mindre endringer slik at kryssene i området blir mer vinkelrette. Det er også lagt opp fortau og gang- og sykkelveg langs kjørevegene for å øke trafikksikkerheten. I tillegg er det regulert plass til to busslommer ved siden av felles parkeringsanlegg (P1 og P2).

Det er planlagt nødveg fra nordsiden slik at nødetater kan komme inn til området dersom hovedadkomsten via Nordsjøvegen blir blokkert. Nødveg kan etableres på regulert nødveg over landbruksområde eller via skogsveg gjennom Grødalandsskogen.

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

Det er satt rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding av vegkrysset i plan 1052A (Nordsjøvegen x fylkesveg 44, omlegging av Grødalandsbekken, etablering av vegetasjonsskjerm, etablering av felles parkeringsområde og nødveg.

3.2 VIRKNINGENE AV PLANEN

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

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

Samlet konsekvens for planforslaget er vurdert til å være middels negativ (betydelig miljøskade). Dette er hovedsakelig på grunn av virkningene disse vil ha på friluftslivopplevelsene ved Jærstrendene og Stemmen, samt på grunn av redusert infrastruktur for naturmangfold og nedbygging av naturbeitemark og dyrka mark sørøst i planområdet.

Planen strider mot [nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#) på områder som handler om nedbygging av dyrka mark og natur, men tar vare på myrområdene på Grødaland. Dessuten legger planen opp til fortetting ved å innføre krav om høyere minste utnyttingsgrad på byggetomtene og felles parkering for mer kompakt utvikling av næringsområdet. Vegstrukturen er tydeligere og gir et tryggere trafikkbilde. Planen bidrar til videreutvikling av virksomhetene på Grødaland og bedre utnyttelse av ressurser. Et biogassanlegg kan redusere utslipp av klimagasser på grunn av mindre lagringstid av gjødsel ifølge [landbruksdirektoratet](#). Ny gang- og sykkelveg, fortau og turveg bidrar til økt bruk av friluftslivområdene i nærheten av planområdet.

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

1. Sterk vind
2. Overvann
3. Flom og erosjon i vassdrag
4. Brann-, skogbrann-, og eksplosjonsfare
5. Svikt i avløps- og overvannshåndteringen
6. Trafikkulykker
7. Støyforurensning
8. Luftforurensning
9. Grunn- og vannforurensning
10. Terror og sabotasje

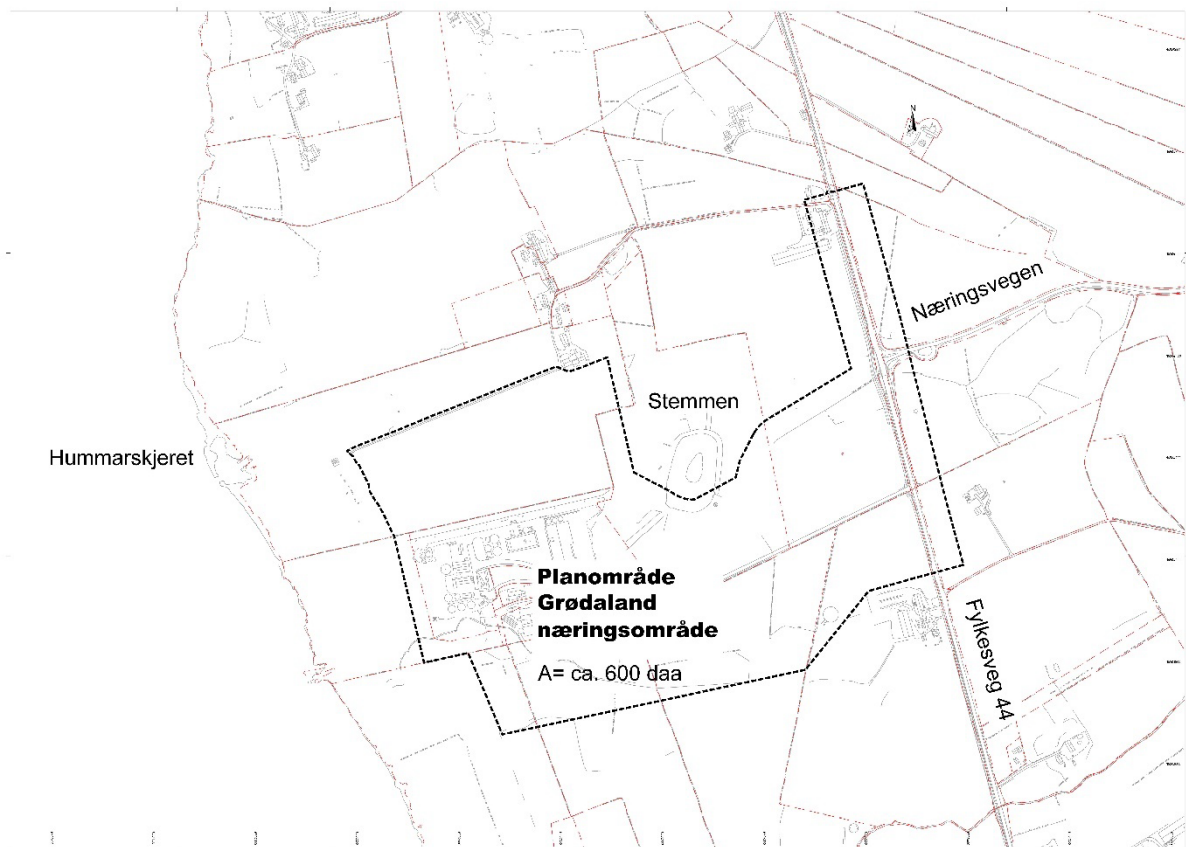
Samlet sett viser analysen at området har middels til lav risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø. ROS-analysen foreslår tiltak som reduserer risikoen. De fleste er innarbeidet i planforslaget og noen må følges videre opp av byggesak og andre instanser.

4 Planprosessen

4.1 VARSEL OM OPPSTART AV PLANEN OG PLANPROGRAM

Arbeidet med ny områdeplan for Grødaland næringsområde ble varslet 21. februar 2021 med frist for å komme med merknad 7. april 2021. Sammen med oppstartsvarket ble forslag til planprogram sendt ut på høring.

Varslet planområde var på 600 dekar.



Figur 3: Planavgrensningen ved varsel om oppstart.

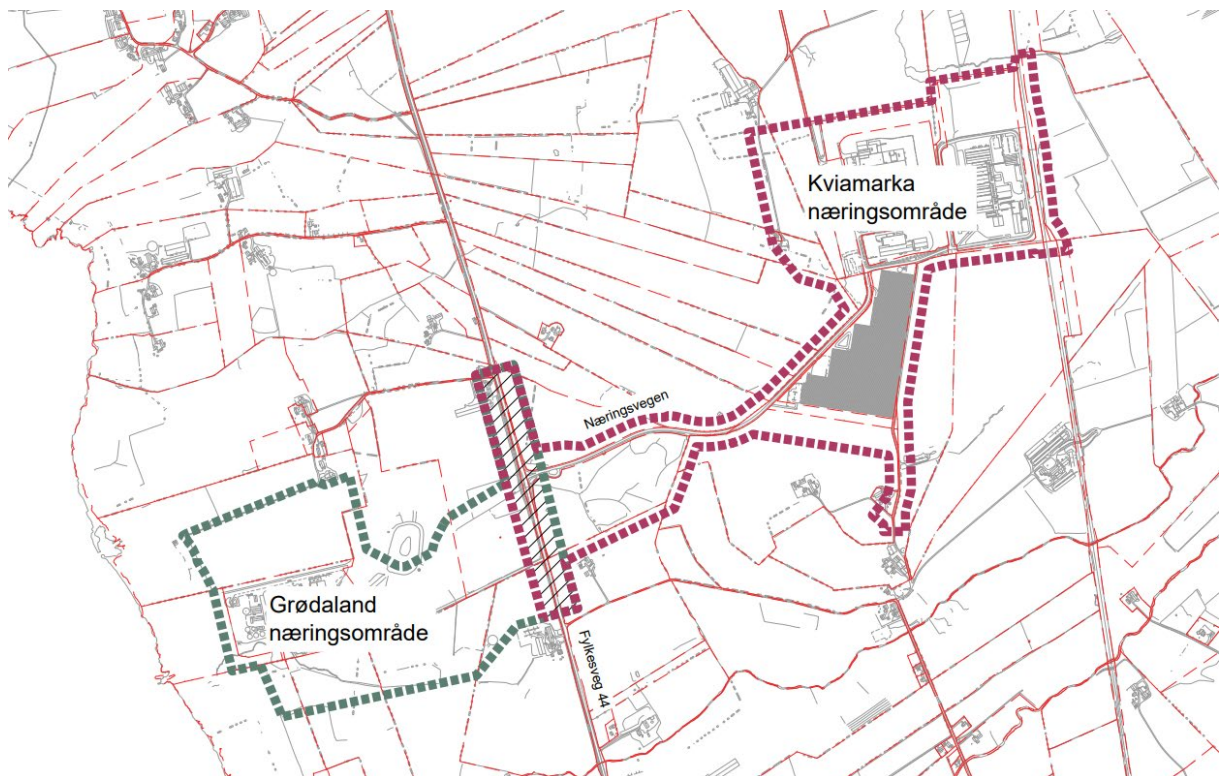
Det er mottatt 19 merknader. De innkomne innspillene er oppsummerte i merknadsheftet. Dokumentet inneholder også kommunedirektørens kommentarer til merknadene. Merknader som var til planprogrammet ble behandlet samtidig som planprogrammet ble fastsatt.

Planprogrammet ble fastsatt i kommunestyrets møte 2. september 2021 i [sak 50/21](#).

4.2 PARALLELT PLANARBEID

Denne planen er utarbeidet samtidig med områdeplan for Kviamarka næringsområde og Hå kommuneplan 2023-2036. I høringsforslaget til ny kommuneplan, som ble

sendt ut i desember 2022, viste et tidlig forslag til utvidet næringsområde på Grødaland.



Figur 4: Sammenhengen mellom områdeplanene Grødaland og Kviamarka.

4.3 TIDLIGERE VEDTAK I PLANSAKEN

Det har ikke vært egne temasaker i dette planarbeidet ut over sakene i kommuneplanarbeidet som har omfattet Grødaland.

4.4 FØRSTEGANGSBEHANDLING OG HØRINGSFORSLAG

Første forslag til ny plan ble lagt fram til politisk behandling i utvalg for tekniske saker 28. september 2023 som vedtok å legge det ut på høring i [USAM-sak 87/23](#) og KS-sak 91/23. Høringsperioden var mellom 14. oktober og 1. desember 2023. Planforslaget fikk 14 innspill.

Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv kom med innsigelser til planen. Innsigelsene ble behandlet i [USAM-sak 9/24](#) som gav føringer for drøftingsmøtet. Hå kommune hadde drøftingsmøte med Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune 6. februar 2024 der innsigelsene ble løste. Planforslaget ble revidert som følge av innspillene og innsigelsene.

Revidert planforslag ble lagt fram til ny førstegangsbehandling i utvalg for samfunn 30. mai 2024 som vedtok å legge revidert planforslag ut på høring i [USAM-sak 42/24](#). Høringsperioden var mellom 3. juni og 8. august 2024. Revidert planforslag fikk 12 innspill. Rogaland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv kom med én

1119-202105

Planbeskrivelse

administrativ innsigelse som gjaldt noen tekniske detaljer i plankartets tegnforklaring og i bestemmelsene. Innsigelsen har blitt løst ved å rette feilene.

4.5 PLANVEDTAK

Områdeplan for Grødaland næringsområde ble andregangsbehandlet i utvalg for samfunn 5. september 2024 i sak 65/24 og endelig vedtatt av kommunestyret i sak 81/24.

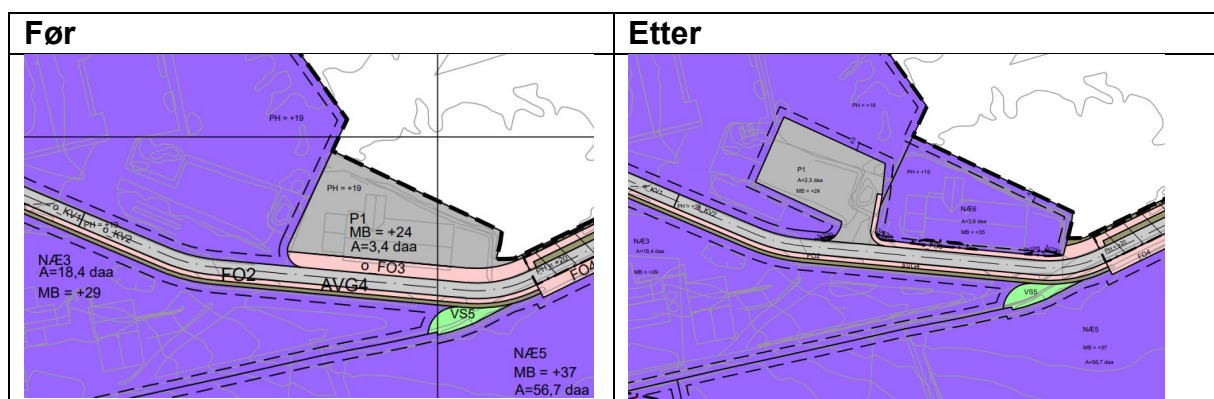
4.6 ENDRINGSLOGG

4.6.1 Planendring etter forenklet prosess – sak 24/5974

Planendring etter forenklet prosess vedtatt 27. februar 2025.

Endringen innebærer:

- Felt P1 (felles parkering) på 3,4 daa endrer formål til næringsbebyggelse (felt NÆ6).
- Felt P1 flyttes til felt NÆ1 hvor 2,4 daa endrer formål fra næringsbebyggelse til parkering.
- Mulighet for bussholdeplass på fortau o_FO3 utgår, da 0,4 daa av fortauet endrer formål til næringsbebyggelse og inngår i felt NÆ6. Fortauet beholder bredde på 2,5 meter.
- 31 m² av felt P1 endrer formål til annen veggrunn – grøntareal.
- Endring i bestemmelsene punkt 2.6 bokstav a punkt 5 om at nytt felt NÆ6 er unntatt krav til parkering om bruk av felles anlegg m.m.
- Endring i bestemmelse 3.1.1 bokstav a om at i felt NÆ6 er det tillatt med lager/verksted.
- Endring i bestemmelse 3.1.1 bokstav h om at felt NÆ6 er unntatt krav om vegetasjonsfelt, da det er behov for manøvreringsareal rundt eksisterende bygg.
- Endring i bestemmelse 3.2.3 om ny situasjon for fortau FO3, og at fortauet kan være nedsenket.
- Mindre presisering og korrigerings i bestemmelsene for P1, i bestemmelsespunkt 3.2.4.
- Endring i rekkefølgebestemmelse 6.1 om at NÆ6 er unntatt kravet om opparbeidelse av krysset Nordsjøvegen x fylkesveg 44 i plan 1052A.
- Endring i rekkefølgebestemmelse 6.2 om at fortau FO4 skal opparbeides med buskur og -lomme, istedenfor FO3, før nye tiltak i NÆ4 og -5 kan tas i bruk.



Bilder av gjeldende plankart (før) og forslag til endring (etter).

4.6.2 Planendring etter forenklet prosess – sak 25/5607

Planendringen er etter forenklet prosess. Høringsforslaget ble sendt 3. november 2025. Planvedtaket ble fattet 4. desember 2025.

Endringen innebærer at bestemmelse 2.8 bokstav d underpunkt i:

- **endres fra:** «Luktimmisjonen ved omkringliggende boliger eller friluftsområder skal ikke overstige 1 ouE/m³, angitt som maksimal månedlig 99 prosent timefraktil (frekvens og midling). Luktemner skal heller ikke påvirke produksjonsprosesser ved nabobedrifter og luktimmisjonen ved omkringliggende virksomheter skal ikke overstige 2 ouE/m³.»
- **og blir til:** Luktimmisjonen ved omkringliggende boliger eller friluftsområder skal ikke overstige 1 ouE/m³, angitt som maksimal månedlig 99 prosent timefraktil (frekvens og midling). Kravet gjelder per virksomhet. Hver virksomhet har ansvaret for å kartlegge og dokumentere sin forurensning i tråd med kravet. Ved avvik skal virksomheten beskrive avbøtende tiltak som skal redusere forurensningen framover. Dokumentasjon skal sendes til kommunen årlig.

Kommunedirektørens vurdering:

Intensjonen med kravet til luktimmisjon i planbestemmelsene ble satt for å sikre en samlet luktblastning på omgivelsene fra næringsvirksomheter innenfor planområdet. Hensikten var å ivareta omkringliggende boliger. Det ble derfor satt luktimmisjonskrav:

- ved omkringliggende boliger
- ved nabovirksomheter

Når kravet ble satt ble det ikke i stor nok grad tatt hensyn til eksisterende virksomheter. Det viser seg derfor at luktimmisjonskravet ved nabovirksomhet er krevende å oppfylle. Dette skyldes at eksisterende virksomheter har eldre utslippstillatelser. Bestemmelsen kan påvirke hvilke nye virksomheter eller tiltak som kan etableres i næringsområdet. Det er heller ikke mulig å justere samlet belastning internt i området ved etablering av nye virksomheter, da eksisterende virksomheter har egne utslippstillatelser. Kommunedirektøren har derfor vedtatt at dette kravet tas bort, da det hovedsakelig kun påvirker internt i planområdet. Kravet til luktpåvirkning på omkringliggende boliger vil fortsatt gjelde og ivareta hensynet til næringsområdets omgivelser.

Bestemmelsene angir nå hvordan kravet til luktimmisjon ved boliger/friluftslivområder skal dokumenteres og hvor ofte disse undersøkelsene skal gjennomføres. Hjemmelen for dette kravet er i pbl § 12-7 nr. 12. Årsaken til at dokumentasjonen skal være for hver virksomhet skyldes at det kan være utfordrende å anslå nabovirksomhetenes påvirkninger i målingene/simuleringene som gjennomføres ved slike undersøkelser. For mer informasjon, les planvedtaket.

5 Om planen

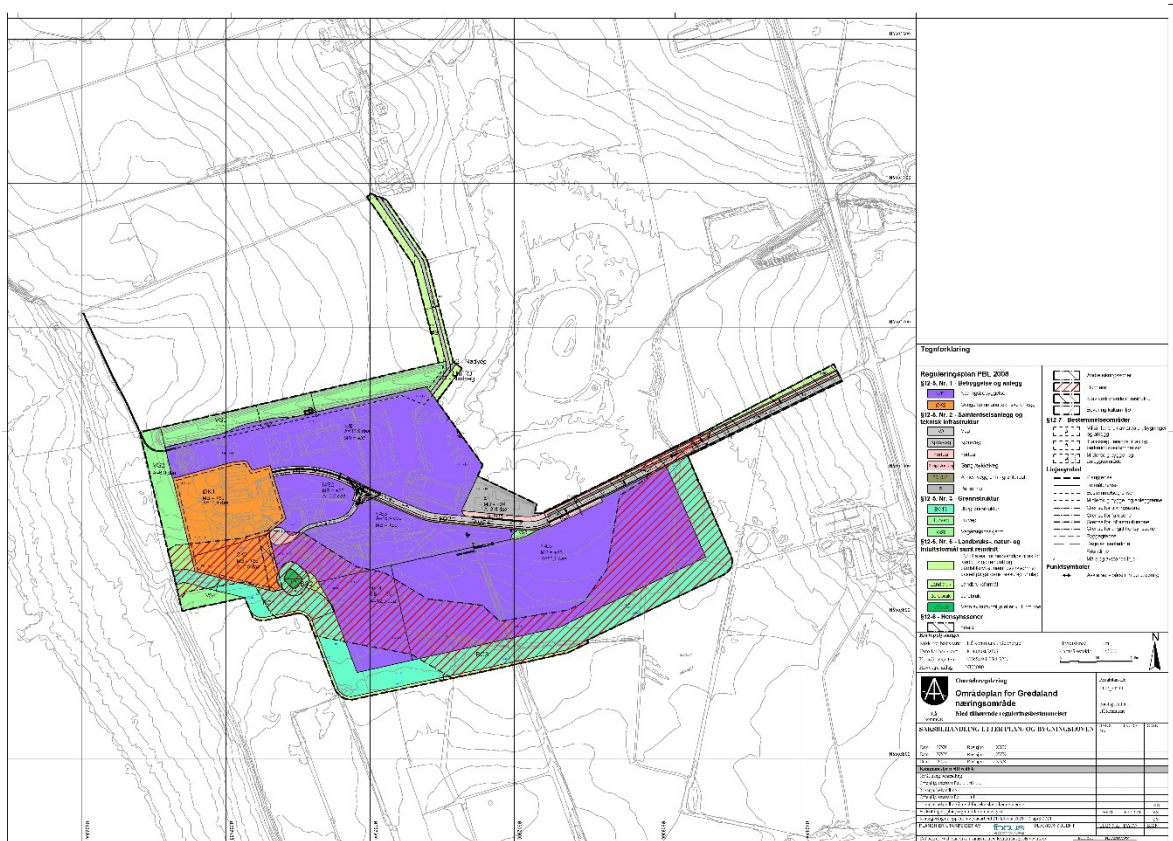
Dette kapittelet beskriver forslaget til ny områdeplan på Grødaland næringsområde. Hvis du trenger bli kjent med situasjonen før ny plan, kan du lese kap. 8 Eksisterende situasjon før ny plan.

5.1 PLANLAGT AREALBRUK

Hovedgrepene i planen er å:

- fortette og videreutvikle eksisterende næringsbebyggelsesområder.
- utvide næringsområdet med 69 dekar til næringsbebyggelse
- utvide arealet til IVAR sitt renseanlegg med 1,1 dekar.
- etablere felles parkeringsplass med 60 bilparkeringsplasser som er til næringsområdet og sambruk med friluftslivaktiviteter ved Grødalandsstemmen og Jærstrendene.
- innføre en ny vegstruktur med fokus på trafikkssikkerhet mer tilrettelagt for myke trafikanter.
- bidra til forbindelser på øst- og vestsiden av Grødalandsstemmen.
- legge om Grødalandsbekken og gi plass til virkemiddel som kan bedre miljøtilstanden.

Planen viderefører i stor grad eksisterende reguleringsformål fra plan 1123 Grødalaland næringsområde som ble vedtatt i 2013. Vegstruktur og bekkeløpet er endret fra denne planen.



Figur 5: Plankartet til områdeplan for Grødaland næringsområde, planID 202105.

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 (5)	132,7	NÆ
1510 - Energianlegg	0,1	EA
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (2)	20,3	ØK
Sum areal denne kategori:	153,1	
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)	Feltkode
2010 - Veg (5)	3,6	V
2011 - Kjøreveg (3)	5,7	KV
2012 - Fortau (4)	2,4	FO
2015 - Gang-/sykkelveg (2)	1,6	GS
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (4)	3,5	AVG
2080 - Parkering	3,4	P
Sum areal denne kategori:	20,3	
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)	Feltkode
3002 – Blå/grønnstruktur (3)	33,0	BG
3060 - Vegetasjonsskjerm (3)	19,3	VS
Sum areal denne kategori:	52,4	
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)	Feltkode
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (4)	5,7	LNFR
5110 - Landbruksformål	2,2	L
5600-Vern av kulturmiljø eller kulturminner	0,4	KMV
Sum areal denne kategori:	8,3	
Totalt alle kategorier: 234,0		

5.2 HVILKE LØSNINGER ÅPNER PLANEN OG FORMÅLENE FOR?

5.2.1 Næringsbebyggelse (NÆ)

Områdene som er regulert til næringsbebyggelsesområdene er til plasskrevende virksomheter som driver med avfallshåndtering, behandling av avfallsprodukter, mottaksanlegg for matavfall, energigjenvinningsanlegg og forbrenningsanlegg. Dvs. at biogassanlegg er tillatt. Felt NÆ6 er til lager/verksted.

Områdene kan bygges ut med 70 prosent bebygd areal (BYA). På grunn av fokus på fortetting er det krav om minst 40 prosent bruksareal (BRA) på områdene som bygges ut. Planen legger opp til trinnvis utbygging ved at de framtidige byggetrinnene vises på situasjonskart/-plan.

Sammen med kravet til utnyttingsgrad på maksimalt 70 %-BYA, er det satt maksimale byggehøyder for å styre utbyggingen. I næringsbebyggelsesområdene er det lagt opp til bygg på ca. 20 meter høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er tilsvarende som i plan 1123 som denne planen erstatter. Dette er styrt ved at bestemmelsene henviser til plankartet som angir maks byggehøyder (kotehøyder) og retningsgivende terrenghøyder (kotehøyder). På felt NÆ5 åpner byggehøydene for opptil 26 meter for råtnetanker og 36 meter for LBG-tanker, etter høringsinnspill fra BioJæren til kommuneplanarbeidet mottatt 18. januar 2023 (journalnr. 23/2090).

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 friluftsliv- og landskapsområdene Jærstrendene og Grødalandsstemmen.

Mellom felt NÆ1 og NÆ2 er det regulert inn felles veg og fortau for adkomst til feltene NÆ1, NÆ2, NÆ3 og ØK1. Hensikten er å sikre atkomst til alle delfelt i planområdet.

Delfeltene NÆ4 og NÆ5 er nye næringsområder på Grødaland sør for eksisterende utbygde næringsområder. Utbygging av NÆ4 og NÆ5 krever at Grødalandsbekken må legges om. Omlegging av bekken er planlagt innenfor formålet blå/grønnstruktur. Etableringen av delfeltene NÆ4 krever etablering av adkomstveg via NÆ3 eller NÆ5, siden NÆ4 ikke ligger inntil adkomstvegen til næringsområdet (Nordsjøvegen).

Bildene under viser et eksempel på hvordan et eventuelt biogassanlegg kan bli seende ut, selv om eksemplene er basert på et tidligere planforslag.



Figur 6: Skissert forslag til biogassanlegg utarbeidet av BioJæren/Prosjektil.



Figur 7: Skissert forslag til biogassanlegg utarbeidet av BioJæren/Prosjektil.

Parkeringsmulighetene for biler til ansatte og besøkende i næringsområdene er planlagt å ligge i felles parkeringsanlegg på felt P1. Innenfor delfeltene NÆ2-5 er det likevel tillatt med noe parkering. For NÆ2 og NÆ3, som er eksisterende næringsområder, er tidligere avsatte parkeringsplasser blitt redusert i planen selv om flere er videreført slik situasjonen var før denne planen. For NÆ4 og NÆ5 er mesteparten av parkeringsbehovet for bil planlagt løst i P1. For NÆ1 er det tillatt med parkering på egen grunn og dette er sett i sammenheng med ØK1 og -2, som av

sikkerhetsmessige årsaker har behov for å ha egen parkering nær administrasjonsbygget.

Sykkelparkering for virksomhetene kan derimot skje internt på feltet. Disse skal være under tak og nær inngangsparti. Det er også tillatt å ha sykkelparkeringen innendørs, men da forutsatt at parkeringen er enkel å bruke.

For feltene NÆ4 og -5 er det krav til vegetasjonsskjerm mot offentlig veg KV3 og landbruksområdene. Dette er satt som rekkefølgekrav.

5.2.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)

Områdene som er regulert til øvrige kommunaltekniske anlegg er til renseanlegg for avløpsvann og tilhørende kontor (administrasjon), parkering og overnattingsfunksjon.

Områdene kan bygges ut med 70 prosent bebygd areal (BYA). På grunn av fokus på fortetting er det krav om minst 60 prosent bruksareal (BRA) på områdene som bygges ut. Planen legger opp til trinnvis utbygging ved at de framtidige byggetrinnene vises på situasjonskart/-plan.

Sammen med kravet til utnyttingsgrad på maksimalt 70 %-BYA, er det satt maksimale byggehøyder for å styre utbyggingen. I områdene er det lagt opp til bygg på ca. 20 meter høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er tilsvarende som i plan 1123 som denne planen erstatter. Dette er styrt ved at bestemmelsene henviser til plankartet som angir maks byggehøyder (kotehøyder) og retningsgivende terrenghøyder (kotehøyder).

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 friluftsliv- og landskapsområdene Jærstrendene og Grødalandsstemmen.

Utbygging i delfelt ØK2 krever at Grødalandsbekken legges om. Delfeltet ØK2 er økt i størrelse sammenligna med tidligere plan 1123.

Parkeringsmulighetene for biler til ansatte og besøkende er planlagt plassert internt i delfeltet. Dette er fordi IVAR IKS ønsker å ha parkeringen nær sitt administrasjonsbygg og kunne styre ferdselen inne på sitt eget område (inkludert NÆ1). Dette er på grunn av sikkerhetsmessige hensyn.

Sykkelparkering kan skje internt på feltet. Disse skal være under tak og nær inngangsparti. Det er også tillatt å ha sykkelparkeringen innendørs, men da forutsatt at parkeringen er enkel å bruke.

Adkomst til ØK1 og -2 er sikret via felles veg V1 i forlengelse av offentlig kjøreveg o_KV1.

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 Vegstruktur

Kjørevegene o_KV1-KV3 er offentlige (kommunale) veger og danner hovedadkomstveg til delfeltene i planområdet. O_KV3 må tilpasse seg planlagt vegkryss i plan 1052A.

KV1-3 er utformet i tråd med Statens vegvesen sin håndbok N100 veg og gateutforming, vegtype L1 Lokale veger, og fartsgrense på 30 km/t. Planen legger dermed opp til at fartsgrensen på Nordsjøvegen må settes ned fra 60 km/t. Vegløsningene er tilrettelagte for modulvogntog.

Vegstrukturen i planen er hovedsakelig en videreføring av eksisterende vegnett. For å gjøre kryssene og vegnettet mer vinkelrett og dermed lettere å lese trafikkbildet, er det regulert vegetasjonsskjem/grønnstruktur ved eksisterende innkjørsel til Biosirk (delfelt NÆ3), slik at innkjørselen må flyttes og hindre ny utkjørsel i svingen. Det er også lagt til fortau og gang- og sykkelveg langs vegene for økt trafikksikkerhet og slik at ansatte og andre besøkende skal kunne gå gjennom næringsområdet.

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.

5.2.5 Nødveg og midlertidig anleggsbelte

Nord for næringsområdet er det regulert veg for nødeter i feltene V1-3. Dette skal være en alternativ adkomstveg til næringsområdet i tilfelle hovedadkomsten fra Nordsjøvegen blir stengt/blokkert på grunn av en uønsket hendelse. Alternativt så kan skogsveg via Grødalandsskogen benyttes. Inne på NÆ1 er det lagt inn bestemmelsesområde som sikrer adkomst for nødeter. Inni bestemmelsesområdet er det ikke tillatt å plassere gjenstander som hindrer adkomst for nødeter.

Det er krav om bom/sperring. Hensikten med sperren er å unngå at næringstransport bruker vegen, da den kun er ment for nødeter, og næringstransport vil være skjemmende for kulturmiljøet Grødalandstunet i nord.



Figur 8: Utsnitt fra plankartet som viser nødveg som er med i plankartet.

Langs nødvegene er det satt av midlertidig anleggsbelte i plankartet over LNFR-formålene for å kunne bygge vegen. Områdene som er viste som midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, mellomlagring av masser, samt parkering av anleggsmaskiner. Etter anleggsperioden og nødvegen er ferdigstilt, skal området tilbakeføres med samme landbruksmessige kvalitet og bestemmelsesområdene oppheves fra plankartet og bestemmelsene.

5.2.6 Parkeringsløsninger

Parkeringsdekningen for biler skal følge kommuneplanen. Vi har valgt denne dekningen siden vi antar at framtidige overordna planer legger opp til maksimal dekning og ikke minste dekning framover. Vi har også lagt til grunn forventet trafikkmengde som forespeilt i trafikknotat.

For sykkelparkering er kravet at det skal etableres minst 20 % parkeringsplasser for sykkel som det er for bil, slik at ansatte har et reelt valg for å velge sykkel til jobb. Dimensjoneringen tar hensyn til at de fleste reise med bil til jobb på grunn av lokaliseringen utenfor tettsted. Sykkelparkering kan etableres på egen tomt for å fremme sykkel som transportmiddel.

Avsatt plass til bilparkering i plankartet på bakkeplan er basert på framtidig estimert trafikkmengde fra virksomhetene og framskrevet trafikkmengde for 2045. Deler av parkeringsbehovet for bil kan dekkes internt i delfeltene og det er hovedsakelig eksisterende antall plasser som er tillatt. Resterende plasser må dekkes i felles parkeringsanlegg ved P1. Delfeltene NÆ1 og ØK1 og -2 er unntatt dette kravet.

Parkeringsområdet P1 er plassert på tidligere regulert næringsbebyggelse hvor eksisterende pelseri ligger på gnr./bnr./fnr. 14/2/2. Felles parkeringsanlegg får dermed en sentral plassering for næringsområdet på Grødaland. Parkeringsområdet skal være både for ansatte, gjester av næringsområdet og besøkende av

friluftslivområdet Grødalandsstemmen. Parkeringsområdet P1 er planlagt for 10 offentlige/allment tilgjengelige parkeringsplasser til bil, og 50 bilparkeringsplasser på bakkeplan for næringsområdet. Ved behov for flere passer åpner planen opp for å bygge parkeringshus på P1. Området skal også fungere som snuplass for busser. Det er også plass til sykkelparkering på bakkeplan.

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.

5.2.7 Bussholdeplass

I fortausområdene FO3 og -4 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 eller friluftslivområdene skal kunne komme med buss
- at virksomhetene selv eller sammen skal kunne tilby sine ansatte buss som reisemiddel til/fra jobb.

5.2.8 Vegetasjonsskjerm

Planen inneholder både områder med vegetasjonsskjerm-formål og krav i bestemmelsene som gjelder innenfor byggeområdene NÆ1-5 og ØK1-2. Inni disse områdene er det tillatt med voller. Det er krav om å etablere vegetasjonsskjerm i feltene NÆ4 og NÆ5 mot offentlig veg Nordsjøvegen (KV2 og KV3) og mot landbruksområdene i sør, øst og vest.

Hensikten med vegetasjonsskjermene er å dempe fjernvirkningen av bebyggelsen ut i landskapsrommet og å skjule materiell og gjenstander som lagres ute og kan være skjemmende.

5.2.9 Blå/grønnstruktur

De foreslåtte utbyggingsområdene NÆ4, NÆ5 og utvidelsen til renseanlegget på ØK2 og NÆ3, er lagt over eksisterende trasé for Grødalandsbekken. Derfor er det behov for å legge om bekken.

Ved omlegging av bekken skal den flyttes inn i regulert formål til blå/grønnstruktur. Den blå/grønne strukturen er mellom 18 til 32 meter bred for å ha plass til skråninger ved endret trasé gjennom terrenget, utvide bekken for å redusere flomfaren og ha plass til kantvegetasjon for å hindre avrenning fra landbruket. Disse områdene skal legges til rette for natur og dyreliv, ikke for mennesker.

Omlegging av vassdrag krever søknad til Statsforvalteren eller NVE, jf. NVE sin «veileder til vannressursloven og NVEs behandling av vassdrags- og grunnvannstiltak» og Landbruksdirektoratet sin «Veileder til forskrift om nydyrking». Områdeplanen forutsetter at det følger en miljøplan til denne søknaden som tar hensyn til kravene som gjelder for blå/grønnstrukturen, slik at stedlig vegetasjon og dyreliv blir ivarettatt.

5.2.10 Landbruk, natur og friluftsmål

Innenfor L1, som ligger sør for regulert blå/grønnstruktur, er det tillatt å etablere traktorveg. Denne vegen skal erstatte traktor-/landbruksveg som ligger langs eksisterende Grødalandsbekk.

I planen er det også avsatt andre LNFR-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 Fare for flom og flomsone H320

Langs Grødalandsbekken er det fare for flom. Byggeområdene NÆ3, NÆ4, NÆ5 og ØK2 er flomutsatte. NVE sin aktsomhetssone for flom er avsatt i plankartet som sone H320. Bestemmelsene har krav til etablering av tiltak innenfor H320 som skal forebygge sjansen for at det blir flom på disse områdene.

Tilhørende flomrapport foreslår tiltak som å:

- utvide bekken
- heve terrenget
- bygge jordvoller for å beskytte lavereliggende områder/bygg

Planen krever at bygg/tiltak blir dimensjonert for 200 årsflom (sikkerhetsklasse F2) i tråd med byggeteknisk forskrift.

5.3.2 Brann-, skogbrann-, og eksplosjonsfare

Planområdet ligger nær skog og mark som øker brannfaren i tørkeperioder. Dessuten håndterer renseanlegg og biogassanlegg farlige stoff og avfall.

For å redusere risikoen for brann eller konsekvensen av den, er regulert inn nødveg fra nordsiden av adkomstområdet og det er krav om dokumentering av brannvannskapasitet.

5.3.3 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 flytter avkjørselen til Biosirk for vinkelrett kryss for bedre sikt i kryssene.

5.3.4 Støyforurensning

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

5.3.5 Luftforurensning

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

5.3.6 Grunn- og vannforurensning

Virksomhetene i planområdet kan oppbevare kjemikalier og andre kilder som kan gi akutt forurensning. Grødalandsbekken har moderat miljøtilstand som følge av avrenning fra landbruket. Risikoreduserende tiltak i planen er at miljøplan eller lignende skal være utarbeidet før omlegging av bekken, samt krav til kantvegetasjon langs bekken.

5.4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før igangsettingstillatelse skal krysset Nordsjøvegen x fylkesveg 44 i plan 1052A være etablert. Bakgrunnen for dette er at det er behov for utbedring av krysset basert på eksisterende aktivitet. Det er gitt unntak for renseanlegget i ØK1 og -2, da det er kritisk infrastruktur.

Før igangsettingstillatelse for bygging i ØK2, NÆ3, NÆ4 og/eller NÆ5 skal Grødalandsbekken være ferdig lagt om og egen tillatelse for omlegging av Grødalandsbekken skal dokumenteres. Traktorveg på sørsiden av bekken skal også være erstattet. Skjøtelsplan for Grødalandsbekken skal også foreligge.

Før brukstillatelse skal vegetasjonsskjermer i tråd med reguleringsplanen på omsøkt tomt være etablert, slik at lagring av utstyr og materiell utendørs ikke virker skjemmende på sine omgivelser og bebyggelsen blir mindre dominerende.

Før brukstillatelse skal offentlige kjøreveger o_KV2-3, fortau o_FO2-3 og o_GS1-2 være opparbeidet. Kravet er satt for å forbedre trafikksikkerheten i næringsområdet. Før brukstillatelse skal den forholdsmessige andelen i parkeringsanlegget på felles parkeringsanlegg i P1 være etablert. Nye parkeringsplasser for bil skal først anlegges i felles parkeringsanlegg før det kan etableres nye internt i delfeltet. Hensikten er å fremme at det felles parkeringsanlegget og offentlige parkeringsområdet blir etablert og at delfeltene opparbeides med høy tetthet.

Før brukstillatelse skal nødveg fra nordsiden av næringsområdet være etablert. Kravet er satt siden både eksisterende og framtidige virksomheter utløser et behov for bedre redningsmuligheter i næringsområdet.

Før brukstillatelse skal adkomst til NÆ4 være sikret via NÆ3 eller NÆ5 før nye tiltak i NÆ4 og NÆ5. Kravet er satt for å sikre adkomstveg til NÆ4.

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. Konklusjonen i planarbeidet og konsekvensutredningen er at alternativ 1 har lavest samlet konsekvens framfor alternativ 2 og 3.

I konsekvensutredningen finner du mer informasjon om konsekvensene de ulike alternativene har.

6.1 OVERORDNEDE FØRINGER

6.1.1 Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene ønsker næringsutvikling ved tettstedene. På Grødaland næringsområde håndterer virksomhetene avfallsprodukter som kan komme i konflikt med tettsteder.

Planlagt utbygging er avklart i forhold til rasfare. Utbyggingen vil skje i aktsomhetssone for flomsone, men det er kort avstand til havet og det er lagt til flere tiltak i planen som skal hindre flomfare på nye de nye utbyggingsområdene. Planlagt utbygging er derfor vurdert å oppfylle kravene til samfunnssikkerhet.

6.1.2 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Grødaland næringsområde samsvarer med regionalplanen ved å være tilrettelagt for kategori 3 arealkrevende næring. Arealkrevende næringer har få ansatte i forhold til arealbruken. Dermed er fordelene av å ha et kollektivtilbud mindre. Grødaland næringsområde ligger langs hovedinfrastruktur (fylkesveg 44) og er sentralt plassert i forhold til området virksomhetene håndterer. Planen legger opp til lav parkeringsdekning for bil per areal. Ved å kreve felles parkeringsanlegg bidrar planen til fortetting og høy utnytting på byggeområdene. Kommunedirektøren mener derfor at reguleringsplanen er i tråd med retningslinjene i regionalplanen.

6.1.3 Jordvernmål

Planen fører til at 69 dekar landbruksareal blir bygd ned. I tillegg blir ca. 30 dekar endra fra LNFR-formål til blå/grønnstruktur. Planlagt tiltak strider dermed med nasjonalt jordvernmål. Planen har likevel krav til avbøtende tiltak om håndtering av matjord og et biogassanlegg kan bidra til å redusere utslipp av klimagasser på grunn av mindre lagringstid av gjødsla ifølge [landbruksdirektoratet](#) og kunne øke landbruksproduksjonen i kommunen og regionen. Fortetting på eksisterende næringsarealer bidrar og til mindre nedbygging av dyrka mark.

6.1.4 Kommunale 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 Grødalands 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 - stor negativ konsekvens på naturmangfoldverdier som følge av omlegging av Grødalandsbekken, utbygging nær stranden, noe nedbygging/berøring av naturbeitemarkområder og noe reduserte trekkmuligheter mellom leveområder. Likevel kan omlegging av bekken forbedre miljøtilstanden i bekken ved å kreve kantvegetasjon og andre tiltak som motvirker avrenning fra landbruket og som fremmer dyreliv.

6.2.1 Kommunedirektørens vurdering av planens forhold til naturmangfoldloven §§ 8-12

Fullstendig vurdering av planen etter naturmangfoldloven finnes i vedlegget 202105 Notat - Vurdering etter NMFL – Grødalands.

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. Jæren generelt, også dette spesifikke område er under stor påvirkning av gjødsel og avrenning. Grødalandsbekken har fått kategorisering moderat økologisk tilstand, med stor grad av avrenning fra fulldyrket mark. 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 naturmangfoldloven § 49

Områdeplan for Grødalands næringsområde ligger nær og grenser til [Jærstrendene landskapsvernområde med tilhørende verneforskrift](#).

Områdeplanen legger ikke opp til tiltak innenfor verneområdet.

Ved omlegging av Grødalandsbekken blir utløpet fortsatt på samme sted. Selv om Grødalandsbekken som flomvei kommer til å kunne øke avrenningen (ved slike

hendelser), mener kommunedirektøren at de formålene verneområdet skal ivareta ikke blir berørt av dette. Dessuten vil Grødalandsbekken bli opparbeidet slik at den er for natur, ikke for mennesker. Dermed bidrar den ikke til økt ferdsel i verneområdet.

Utvidelsen av næringsområdet er over 100 meter fra verneområdet, dersom blå/grønnstrukturen regnes med i avstanden. Blå/grønnstrukturen bidrar til bedre buffersone mellom verneområdet og næringsområdet. Det er også krav til vegetasjonsskjerm. Dessuten er utvidelsene på motsatt side av der de viktigste kulturlandskapsverdiene er på Grødaland. Eksisterende næringsområde som ligger mot disse viktige kulturlandskapsverdiene har hovedsakelig de samme utnyttingsgradene/rammene som tidligere plansituasjon. Denne planen endrer derfor ikke situasjonen for verneområdet. Det er satt krav til utforming som tar hensyn til landskapet.

Planen legger ikke opp til direkte økt ferdsel til verneområdet, men til bedre tilgjengelighet for Grødalandsstemmen.

Kommunedirektøren mener derfor at tiltakene i planen tar hensyn til verneverdiene.

6.2.3 Kommunedirektørens vurdering av planens forhold til vannforskriften § 12

Grødalandsbekken er viktig for biologisk mangfold, men har moderat økologisk tilstand på grunn av avrenning fra dyrket mark. Bekken mangler kantsoner, noe som fører til direkte avrenning fra landbruket. Utvidelse og omlegging av bekken kan påvirke naturmangfoldet og vannmiljøet, med mindre det tas hensyn til avbøtende tiltak. Ved omlegging og utvidelse må det kreves brede soner for kantvegetasjon i tråd med NVEs retningslinjer. Deler av disse buffersonene må være nedsenket til flomvann. Bekken må utformes slik at vannhastigheten ikke blir for lav på grunn av gjengroing, og at vannmengden og dybden på bekken er gunstig for fisk. Disse tiltakene er vurdert til å forbedre bekkenes tilstand.

6.3 KULTUR

Konsekvensutredningen konkluderer med at alternativ 1 (planforslaget) vil kunne gi middels negativ konsekvens (betydelig miljøskade) på kulturarvverdier. De største endringene skjer mot sør hvor det er færre kulturminner. Likevel kan høyere utnyttelse av eksisterende næringsområde som har nærhet til strandsonen og Grødalandstunet i nord, visuelt påvirke opplevelsen av kulturmiljø-/minneverdiene.

Samtidig må det nevnes at Grødalandstunet og andre sjørelaterte kulturminner i området har egen avsatt kulturmiljøsone som skal ivareta disse. Planen har ikke tiltak i kulturmiljøsonen, utenom nødvegen. Men nødvegen skal ikke være asfaltert og vil derfor bli et dempet anlegg som vil ha liten innvirkning på opplevelsen av kulturmiljøsonen.

Sommeren 2023 gjennomførte Rogaland fylkeskommune arkeologiske undersøkelser på de nye utbyggingsområdene på sørsiden. De har gitt

tilbakemelding om at det ikke ble gjort funn. 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 middels negativ konsekvens (betydlig miljøskade) på friluftslivverdier. Årsaken er tilsvarende som for kulturminner at økt utbygging kan påvirke opplevelsen av friluftslivområdene Jærstrendene, men også Stemmen. Kravet om vegetasjonsskjerm vil redusere konsekvensen noe mot Grødalandsstemmen.

Planen har også fordeler for friluftslivområdet Grødalandsstemmen. Planlagt offentlig parkering, busslommer og fortau/gang- og sykkelvegløsninger vil gjøre friluftslivområdet mer tilgjengelige for besøkende turgåere.

Planen legger ikke opp til turveg fra Grødalandsstemmen, slik første høringsutkast av planen gjorde. Likevel er det fortsatt en turvei oppå jordvollen nord for næringsområdet.

6.5 LANDSKAP

Konsekvensutredningen konkluderer med at alternativ 1 (planforslaget) vil kunne gi middels negativ konsekvens (betydelig miljøskade) på landskapet som følge av visuelt dominerende bygninger som forstyrrer landskapet. Det er spesielt på grunn av tillatt høyere utnyttelse i eksisterende næringsområde. Deler av utvidelsen mot sør åpner også for større byggehøyder.

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

6.6 JORDRESSURSER

Konsekvensene av alternativ 1 (planforslaget) gir stor negativ konsekvens (alvorlig miljøskade) som følge av nedbygging på ca. 70 dekar landsbruksjord med stor KU-verdi.

Utvidelsene vil være svært negative for jordvernet, men muligheten for et nytt biogassanlegg kan bidra til økt landbruksproduksjon ellers i kommunen og regionen. Planen legger også opp til flere synergieffekter med Kviamarka med fjernvarme og utvidelsesmuligheter for renseanlegget for (industri)avløpsvann.

6.7 FORURENSNING

Konsekvensen av planforslaget (alternativ 1) er:

- Noe miljøskade for vannforurensning, som følge av at utbyggingen vil endre bekkeløpet til Grødalandsbekken som kan påvirke vannkvaliteten og at anleggsperioden øker sjansen for forurensning av vannet.
- Ubetydelig miljøskade for luftforurensning, som følge av anlegg for behandling av avfallsprodukt som ikke innebærer forbrenning vil sannsynligvis gi lite utslipp og at biogassanlegg kan ha noe utslipp av CO og NOX til luft.

- 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.
- Ubetydelig miljøskade for støyforurensning, som følge av marginal økning i støynivå fra industri og økt trafikk ved nærmeste bolig, samt god margin til døgnekvivalent støykrav, samt krav på natt.

Planbestemmelsene inneholder flere tiltak mot ovennevnte forurensningsforhold.

6.8 SAMLET KONSEKVENNS FOR KU-TEMA

Samlet konsekvens for planforslaget er vurdert til å være middels negativ (betydelig miljøskade). Dette er hovedsakelig på grunn av virkningene disse vil ha på friluftslivopplevelsene ved Jærstrendene og Stemmen, samt på grunn av redusert infrastruktur for naturmangfold og nedbygging av naturbeitemark og dyrka mark sørøst i planområdet.

6.9 BARNES INTERESSER

Planen ligger ikke i tettbygd strøk eller ved spredt boligfelt med lekeplasser. Grødalandsstemmen blir brukt til friluftsliv og aktiviteter som barn bruker (f.eks. speider). Kongevegen langs Jærstrendene blir brukt til sommertur for skoler i regionen. Planen påvirker i svært liten grad disse aktivitetene og områdene kan fortsatt brukes til disse aktivitetene. Planen støtter opp om mer bruk av disse rekreasjonsområdene ved å legge til rette for sykkelparkering, offentlig bilparkering som turgåere kan bruke, og holdeplasser til buss. Mer fortau og gang- og sykkelveger gjør områdene mer tilgjengelige for barn på en tryggere måte enn eksisterende situasjon. Siden næringsområdet ikke påvirker nærmiljøer og oppvekstmiljø, og fortsatt kan bruke friluftslivområdene, mener kommunedirektøren at barns interesser er ivaretatt i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

6.10 TRAFIKKFORHOLD

Planlagt bebyggelse vil øke trafikkmengdene. Beregninger er baserte på hva virksomhetene forventer av trafikk og framskrivninger. Endringene i internvegstruktur tar hensyn til økningen. Planarbeidet har dessuten avklart at planlagt kryssløsning i plan 1052A også håndterer denne økningen. Rekkefølgekravene sikrer at behov for forbedret trafikksikkerhet blir utført før flere nye tiltak kan etableres i næringsområdet.

Tiltak i internvegen som øker trafikksikkerheten i næringsområdet:

- Småendringer i vegstrukturen fremmer mer vinkelrette kryss, selv om hovedinternvegen har samme trasé.
- Nedsatt fartsgrense på Nordsjøvegen
- Etablering av fortau og gang- og sykkelveger.

Økt trafikksikkerhet gjelder både for myke trafikanter, men også muligheten for å lese trafikkbildet for harde trafikanter som kjører bil og vogntog.

Å blande industrivirksomhet og tunge kjøretøy med andre brukere kan skape konflikt. Plasseringen av parkeringsanlegget og løsningene for fortau og gang- og sykkelveg gjør at besøkende kan ferdes til Grødalandsstemmen og parkeringsområdet uten å komme i spesiell konflikt med næringsområdet og tunge kjøretøy.

Det er vanskelig å kunne forutsi hvor mye parkering som arealkrevende næring har behov for. Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke og høringsforslaget til Hå kommuneplan 2023-2036 sine parkeringsnormer setter kun krav til maksimal parkeringsdekning. De 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 for arealkrevende næring så vil ikke økning i trafikkmengde og behovet for parkeringsplasser nødvendigvis henge direkte sammen med utnyttingsgraden. Slike anlegg har som regel få ansatte og avhenger i stor grad av type virksomhet. Vi mener derfor at dimensjonering av bilparkering er bedre å basere seg på trafikkdata og samtidig bruke plangrep som styrer plassering og størrelse på parkeringsanlegg slik at det er en form for fleksibilitet til virksomhetene. Planens parkeringsmuligheter på bakkeplan er derfor i utgangspunktet basert på trafikkdata. Eventuelt større behov parkering kan løses i et parkeringshus, men det har også med seg en stor kostnad. Dermed kan planen gi insentiv til andre mobilitetsmuligheter. Derfor er kravet til sykkelparkering satt til å være minst 20% av antallet parkeringsplasser for bil. På denne måten mener vi at kravet henger bedre sammen med antall ansatte som trolig kommer til å sykle til jobben. Parkeringsnormen for sykkel i overordna planer ville ført til et vesentlig mer overdrevet antall plasser som det ikke er behov for.

IVAR IKS er gitt unntak fra felles parkeringsanlegg da de av sikkerhetsmessige årsaker ønsker å kunne styre hvor ansatte og gjester ferdes på området. Derfor ønsker de parkering nær sitt eget administrasjonsbygg. Det er likevel satt krav om at overflateparkering skal være så kompakt som mulig. Etter hvert vil behovet for IVAR IKS bli at de må redusere antall plasser eller ha parkeringen innebygd sammen med næringsbygg.

Nye busslommer er positive for å eventuelt kunne etablere nytt framtidig kollektivtilbud til næringsområdet og kan bidra til at virksomhetene selv vil etablere et tilbud til sine ansatte fframfor å etablere mer bilparkering i bygg.

6.11TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planen viderefører i stor grad eksisterende vann- og avløpsanlegg, selv om det kan bli behov for å legge om noe av infrastrukturen hvor tidligere landbruksområde er endret til utbyggingsområde. Dette gjelder også gassledninger i området. I plankartet er det satt av infrastruktursoner H410 som skal være for offentlig og felles infrastruktur som VA-nett og fjernvarmenett i planområdet. For eksisterende infrastruktur som kommer innenfor nye områder som kan bli bebygde (NÆ eller ØK), er det satt av H190-soner som sørger for at infrastrukturen blir hensyntatt og med krav om å bli flyttet ved nye bygningstiltak.

Planen setter krav om at kommunen sin VA-norm / Norsk vannstandard skal følges for vann-, avløp- og overvannshåndtering.

For energi vil planen bidra til at fjernvarme kan legges inn for infrastrukturene.

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 Grødaland eller Kviamarka. Planen har avsatt 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 seg og utvide anleggene sine, samt kunne bygge biogassanlegg som er et stort behov for i landbrukskommunen Hå.

Næringsinteresser får den økonomiske kostnaden med å etablere veger og parkering, samt opparbeide egen tomt. Nytt biogassanlegg kan medføre økonomiske konsekvenser som følge av eventuelt behov for økt vann- og avløpskapasitet.

6.14 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

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

- utarbeiding av reguleringsplan (områdeplan)
- eventuelt erverv og salg av nye næringstomter på sørsiden av næringsområdet
- bygging av offentlig samferdsel
- bygging og omlegging av teknisk infrastruktur

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 \(1994\)](#)

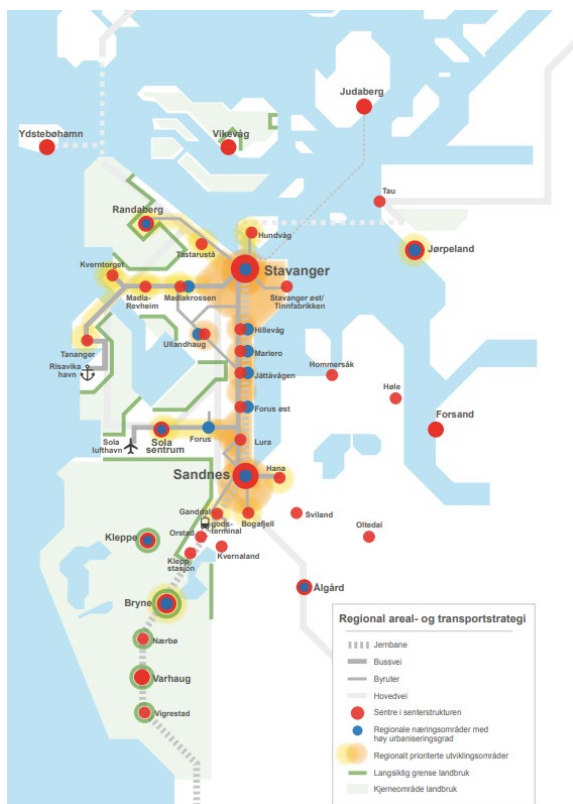
Det er for tiden ingen statlige bestemmelser (SPB).

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 9: Regional areal- og transportstrategi



Figur 10: Regionalt prioriterte utviklingsområder

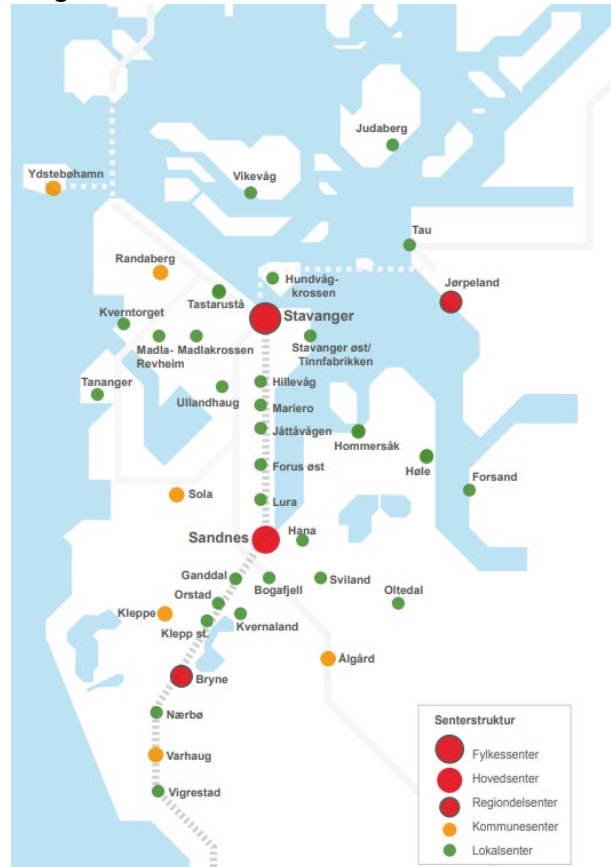
Strategien «rett virksomhet på rett sted» innebærer «at næringsvirksomheter finner lokalisering i næringsområder som passer med virksomhetens areal- og transportbehov». Planen deler virksomheter inn i 3 kategorier:

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

Planen har også bestemmelser om lokalisering av varehandel.



Figur 11: Regionale næringsområder



Figur 12: 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 Grødalene og er nært regionalt næringsområde – Kviamarka. Grødalene næringsområde vurderes å være arealkrevende virksomhet – kategori 3. Næringsområder i kategori 3 skal lokaliseres nær hovedinfrastruktur og kan ha lavere tilgjengelighet for gåing, sykling, og kollektivtransport, samt lav parkeringsdekning for bil per areal.

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

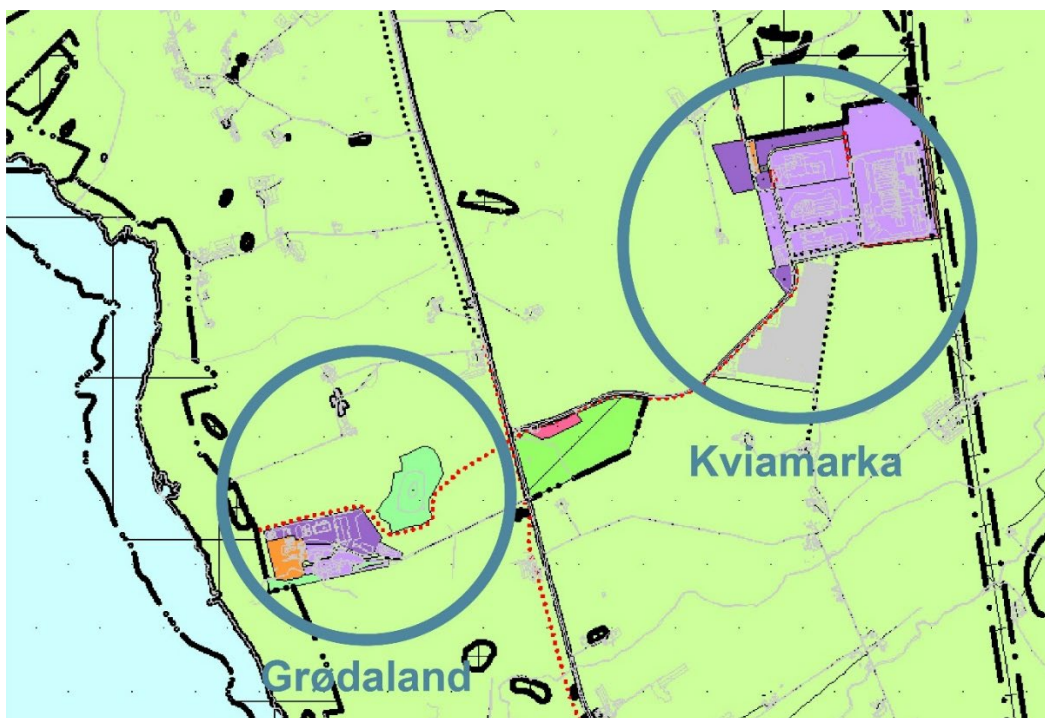
- [Regionalplan for grønn industri](#)
- Jordvernstrategi for matfylket Rogaland
- Regionalplan for folkehelse i Rogaland
- Regional plan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2024
- Regional plan for inkluderende samfunn 2010- 2014

- 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 gjeldende kommuneplan for 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 gjennom planområdet fra fv. 44 til stranden. Tilgrensende strandsone (Jærstrendene) er båndlagt etter lov om naturvern. Parkeringsnorm for industri/næring er 1,5 p-plasser per 100 m².



Figur 13: Utsnitt fra plankartet i kommuneplan 2014-2028

Kommuneplanen blir for tiden revidert. I nytt forslag til Hå kommuneplan 2023-2036 er det foreslått nytt framtidig næringsområde på Grødaland på srsiden i tråd med denne reguleringsplanen. I ny kommuneplan er fortsatt næring et satsingsområde i kommunens arealstrategi.

7.6 TEMAPLANER

- Plan for turnett i Hå kommune

8 Eksisterende situasjon før ny plan

8.1 AREALBRUK OG STEDETS KARAKTER

Planområdet består i stor grad av store industribygg og store asflaterte flater for lagring og navigasjonsareal til kjøretøy. Deler av næringsområdet der planen legger opp til utvidelser er i bruk som landsbruksområde.

Planområdet grenser mot landbruksområder mot nord, sør og øst. Mot vest ligger planområdet langs Jærestrendene som både er landskapsvernområde og nasjonalt viktig landskapsområde, jf. Temakart Rogaland og Vakre landskap i Rogaland. Kongevegen går langs stranden. Mot nord grenser området mot tjernet og skogen Stemmen (også kjent som Grødalandsstemmen). Planområdet ligger nært opp mot Grødalandstunet.

Grødaland næringsområde har adkomst fra fylkesveg 44 øst for planområdet.



Figur 14: Grødaland næringsområde sett fra nord



Figur 15: Grødaland næringsområde sett fra nord



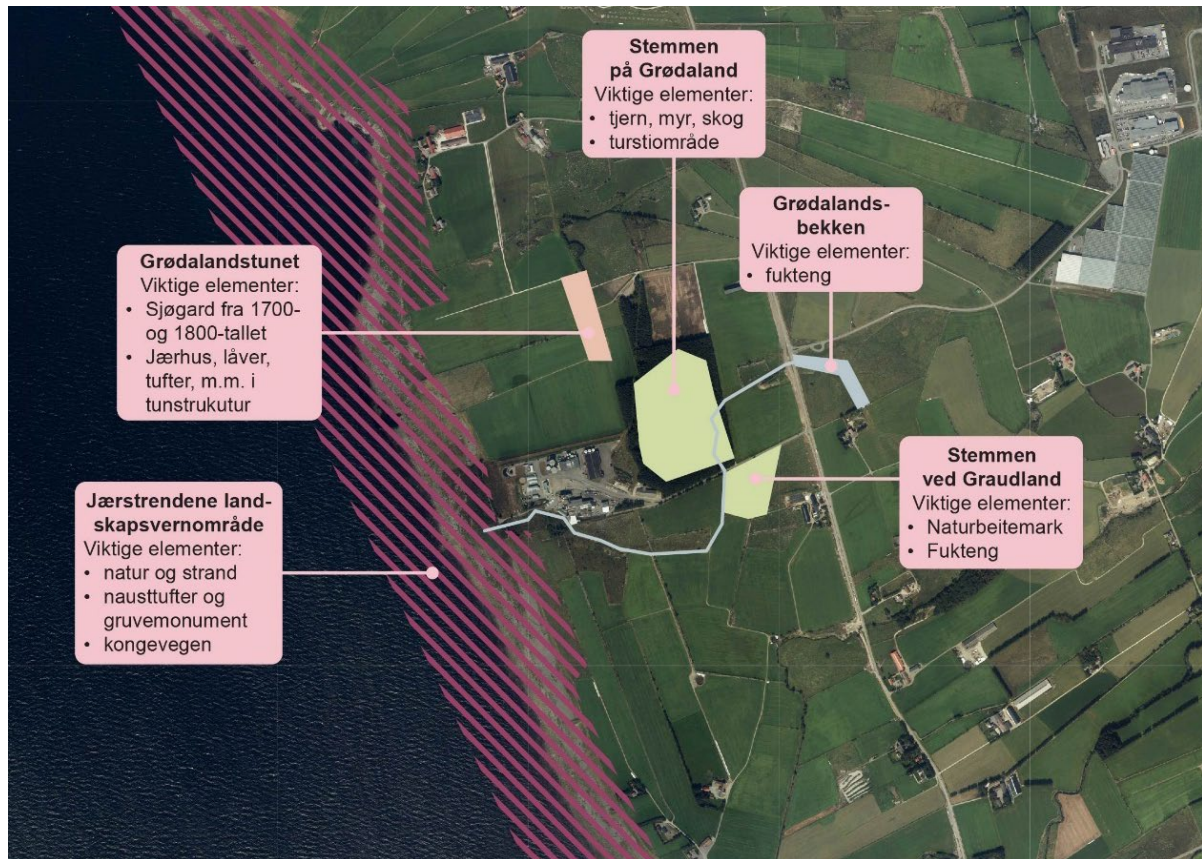
Figur 16: Grødaland næringsområde sett fra sør



Figur 17: Grødaland næringsområde sett fra sør ved havet



Figur 18: Grødlandsstemmen



Figur 19: Viktige miljøverdier i og i nærheten av planområdet

8.2 LANDSKAP

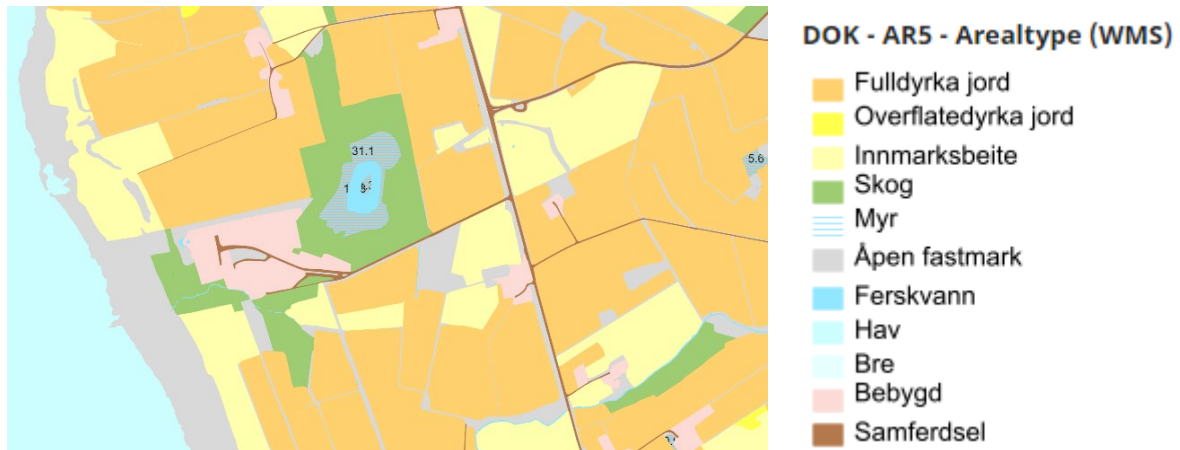
Planområdet ligger på Grødaland ligger nede ved havet, tett inntil Jærstrendene med landbruksområder mot nord, sør og øst. Fylkesveg 44 går gjennom østre del av planområdet.

Planområdet er lokalisert innenfor landskapsregionen *slettelandskapet på låg-Jæren* og ligger inntil Jærstrendene som både er landskapsvernområde og registrert som meget vakkert landskap (nasjonalt viktig) ifølge Vakre landskap i Rogaland. Området er del av både *eksponert ytre kystslettelandskap med jordbruksdominans* og *kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans*, jf. Temakart Rogaland.

Terrenget i planområdet skråner med helning fra øst ned til vest mot havet. Terrenget ligger mellom kote +27 og +9 med omtrent helningsforhold på 1:55.

Utbyggingsområdet grenser til landbruksområder, strand (Jærstrendene), og skog (Stemmen). Landskapet består av spredt bebyggelse, utenom utbyggingsområdet som har tettere og større bebyggelse.

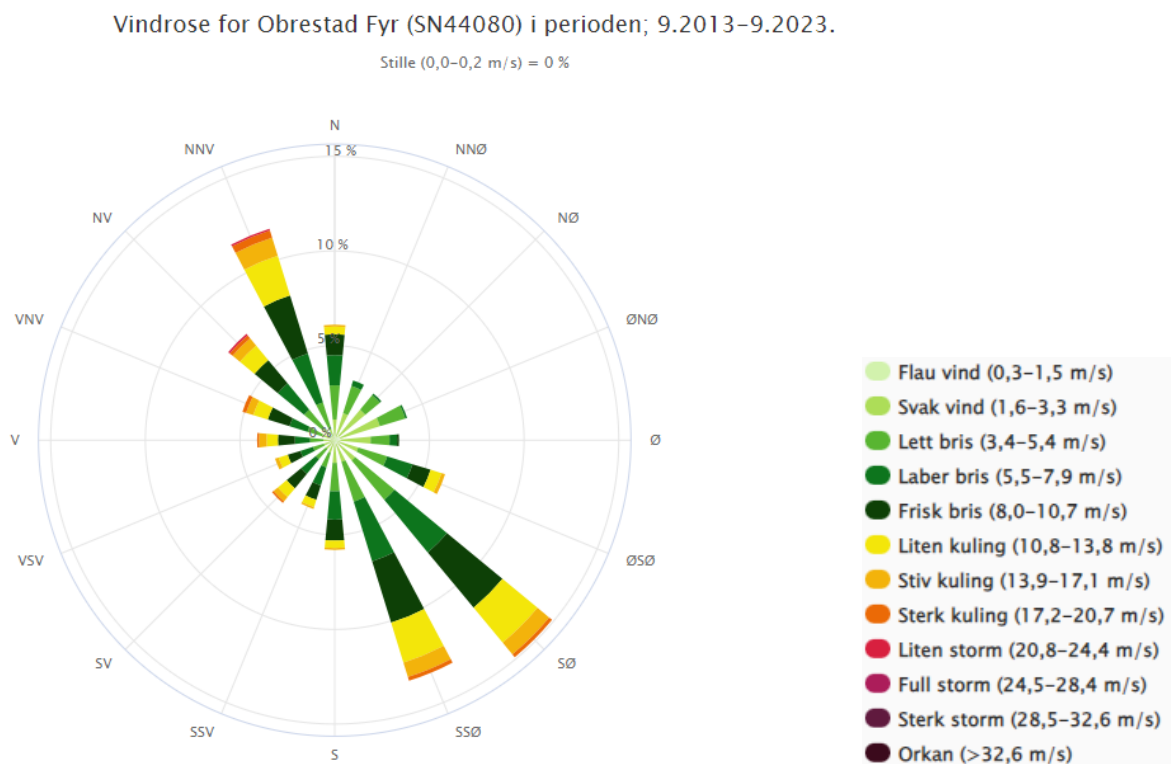
Store deler av området består av landbruk med noe mindre skog i nordøst. Området er åpent og solrikt, med gode solforhold fra flere retninger.



Figur 20: AR5 arealbruk

Klimaet i det aktuelle området er typisk kystklima med forholdsvis jevn temperatur og høy luftfuktighet. Planområdet ligger langs 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 Grødaland 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.



Figur 21: Vindrose fra Obrestad fyr (Hentet fra Norsk Klimaservicesenter)

8.3 NATUR

Eksisterende næringsområde har lite naturverdier. Men det er observert og registrert arter av nasjonal interesse, som svartrødstjert, gråmåke, gulspurv, stær, heipipelerke, gråtrost, musvåk, vandrefalk, svartbak.

Hvor næringsområdet er planlagt utvidet, finnes naturbeitemark, fukteng. I tillegg går Grødalandsbekken gjennom dette området og har moderat miljøtilstand som følge av avrenning fra dyrket mark, jf. [Vann-nett](#). Det er også observert nær truet gresshoppesanger og fremmedarten klustersvineblom.

Utenfor planområdet er det spesielt Jærestrendene landskapsvernområde som inneholder fastmarkssystemer og våtmarkssystemer osv. Her finnes også flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Grødalandsstemmen som er skogsområdet øst for næringsområdet, er registrert med naturlig fisketomme innsjøer og tjern. Det er også myr/sump i området. Grødalandsstemmen er viktig leveområde for flere dyrearter.

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

8.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Planområdet ligger innefor avsatt sone for «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse» (KULA) i delområdet Jærkysten.

Innenfor planområdet er følgende kulturarvverdier registrert:

- Automatisk fredet bosetning-aktivitetsområde (ID: [14383](#)) ligger sørvest for allerede utbygd næringsområde, sør for Grødalandsbekken.
- Innhegning registrert med uavklart vernestatus (ID: [5033](#)) som ligger nord for næringsområdet ved nødveg (alternativ 1).

Andre viktige kulturarvverdier i nærheten av planområdet, er spesielt:

- Grødalandsstunet som ligger nord for planområdet. Det er i dag et gårdsmuseum som viser hvordan folk på sjøgardane på Jæren bodde og levde i 1700- og 1800-tallet. Grødalandsstunet er del av kulturmiljø av regional interesse.
- Nausttuffer fra 1800-tallet ved Hummarskjeret.
- Gruve-monument som minner om gruvefelt fra slutten av 1800-tallet etter boringer etter kobber. Monumentet ligger like i nærheten av ovennevnte nausttuffer.
- Kongevegen som er en sti langs jærkysten som er gammel ridevei over Jæren.

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

Rogaland fylkeskommune har gjennomført arkeologiske registreringer på Grødaland på søndre del av planområdet hvor nye utvidelser er planlagt. De har ikke gjort funn av kulturminner.

8.5 REKREASJON OG FRILUFTSLIV

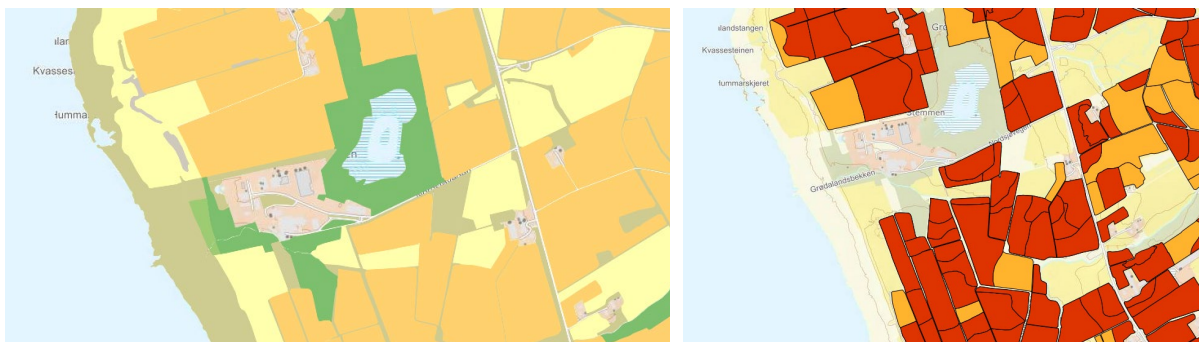
Grødaland næringsområde ligger tett inntil to svært viktige friluftslivsområder:

- [Jærstrendene og kongevegen](#) er svært attraktivt rekreasjons- og friluftslivsområder lokalt og regionalt.
- [Grødalandsstemmen og Grødalandstunet](#) er mye brukte turområder.

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

8.6 LANDBRUK

Eksisterende næringsområder er bebygde. Planlagt utvidelse mot sør i planområdet er registrert som skog (som i senere tid er fjernet), innmarksbeite, fulldyrka mark og åpen fastmark. Jordkvaliteten på det fulldyrka arealet er svært godt.



Figur 22: 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 Grødaland er via avkjørsel/kryss på fylkesveg 44 og via Nordsjøvegen inn til Grødaland næringsområde. Fylkesveg 44 har en fartsgrense på 80 km/t og ÅDT på 7000-8000 kjøretøy per døgn (Statens vegvesen, 2022). Nordsjøvegen er kommunal, har en ÅDT på 310 kjøretøy per døgn og har en fartsgrense på 60 km/t, jf. Trafikknotat datert 5. juli 2023.

Avkjørselen til Grødaland ligger rett sør for avkjørsel til Kviamark næringsområde.

Krysset Fylkesveg 44 x Nordsjøvegen er regulert i plan 1052A Fv.44 parsell kryss ved Grødaland der det er regulert et venstresvingefelt med en lengde på 55 meter.

Internt i næringsområdet er det noe utydelig skille mellom Nordsjøvegen som hovedinternveg vs veger inni delfeltene, samt at avkjørslene ikke samsvarer helt med reguleringsplan 1123. Dermed kan vegsituasjonen internt i næringsområdet være noe uoversiktlig ved ankomst til næringsområdet.

8.7.2 Ulykkessituasjon

Trafikksikkerhet og ulykkessituasjon er utredet i eget trafikknotat.

«I perioden 1979-2019 er registrert 18 trafikkuulykker 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 trafikkuulykker 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

Langs fylkesveg 44 er det gang- og sykkelveg og undergang for å krysse fylkesveg 44 og kunne komme seg til bussholdeplass på østsiden av fylkesveg 44.

Langs adkomstvegen til Grødaland, Næringsvegen, mangler det fortau eller gang- og sykkelveg som skiller kjøretøy fra myke trafikanter. Eventuell langsgående parkering kan gi uoversiktlige situasjoner langs vegen. Blandingen av tunge kjøretøy og besøkende til Grødlandsstemmen derfor bli og være konfliktfullt.

Trafikknotat peker også på at inn-/utkjørsel til Grødaland krysser gang- og sykkelvegen langs fylkesveg 44 og skaper enda et konfliktpunkt mellom myke trafikanter og tunge kjøretøy.

8.7.4 Kollektivtilbud

Det er flere skoleskyssbusser som stopper langs fylkesveg 44 ved Grødaland/Kviamarka ifølge [Kolumbus sine nettsider](#).

Grødaland næringsområde ligger ellers ikke langs kollektivtilbud/-trasé.

8.7.5 Veglys og elektro

Det er etablert trafikklys langs fylkesveg 44. Langs Nordsjøvegen ned til Grødaland 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 Grødlandsstemmen som blir brukt til friluftslivsområde, tur- og løpsområde, jakt, og skøyteområde på vinterstid, jf. innspill til planoppstart fra Grødlandsstemmen Vel. 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 industrivirksomheter som driver med avfallshåndtering eller håndtering av avfallsprodukter. Bedrifter i området er:

- IVAR avfalls- og renseanlegg
- Solør Bioenergi
- Biosirk (tidligere Norsk Protein Grødaland)

Næringsområdet på Grødaland ligger i nærhet til Kviamarka næringsområde for næringsmiddelproduksjon.

BioJæren har signalisert et ønske om å etablere nytt biogassanlegg på Grødaland som skal behandle 650 000 tonn husdyrgjødsel.

Jæren Pelseri har feste på gnr./bnr./fnr. 14/2/2.

8.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR

8.11.1 Overvann

Det ligger overvannsledning med selvfall fra øst mot vest i som håndterer overvann for næringsområdet og har utslipp i Grødalandsbekken sørvest i næringsområdet. Rørene ble etablert i 1991.

8.11.2 Vann og avløp

VA-infrastrukturen ligger i stor grad i eksisterende vegnett.

Ved Nordsjøvegen inn til næringsområdet ligger det to vannledninger med utvendige dimensjoner på Ø 110 og Ø160, og kommer fra vannledning langs fylkesveg 44.

Nordøst for næringsområdet gjennom Grødalandsstemmen ligger en spillvannsledning med dimensjon Ø 63, og en vannledning med dimensjon Ø 160.

Sørøst for IVAR sitt renseanlegg kommer to interkommunale spillvannledninger med innvendige dimensjoner på Ø400. Ledningene ligger langs Grødalandsbekken der det er planlagt utvidelse av næringsområdet. Den ene kommer fra Kviamarka.

«IVAR renseanlegg på Grødaland er et biologisk/kjemisk renseanlegg. Hver dag mottar anlegget avløpsvann fra Varhaug og industri-avløpsvann fra Kviamarka næringsmiddelpark og Norsk Protein AS. Anlegget har kapasitet til å motta avløp fra 150 000 personer.» Jf. [Nettsiden til IVAR](#). IVAR sitt renseanlegg har utslipp til sjøen. IVAR sitt anlegg behandler for det meste industriavløpsvann.

8.11.3 Andre

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

8.12GRUNNFORHOLD

Hovedbergarten i området er løsmasser (moreneavsetning), torv og myr ved Grødalandsstemmen og marin strandavsetning i strandsonen.

Det er gjennomført grunnundersøkelser på området hvor det er planlagt utvidelser. Undersøkelsene ble gjennomført desember 2022 og hensikten var å avklare fare for kvikkleireskred. Konklusjonen fra geoteknisk rapport og områdestabilitetsvurdering er at: Ut ifra gjeldende opplysninger er det konkludert med at det er svært usannsynlig at kvikkleire/sprøbruddmateriale forekommer innenfor planområdet. Det anbefales imidlertid at det utføres supplerende undersøkelser ifb. med lokalstabilitet for utgravinger og oppfyllinger på tomten. (Jf. Notat om områdestabilitet)

For mer informasjon om grunnforhold, les:

- Geoteknisk datarapport Grødaland
- Notat om områdestabilitet

8.13STØYFORHOLD

Området er støyutsatt, både fra trafikk og virksomhetenes aktiviteter på Grødaland. Ifølge støykart fra Temakart-Rogaland fra fv.44 Nordsjøvegen ligger enkelte bygninger forholdsvis innenfor gul støysone. Dette er som følge av Nordsjøvegens trafikkmengde og fartsgrense.

8.14LUFTFORURENSNING

Ifølge Miljøstatus.no er hovedforekomstene av luftforurensning fra industri og vegtrafikk. Industrivirksomhetene i planområdet som avgir utslipp til luft er de landbaserte virksomhetene Solør Bioenergi AS og Biosirk Norge AS. Utslipp til luft skjer også langs Jærkysten vest for planområdet fra industrivirksomhet i Kviamarka og Varhaug. Begge virksomhetene registrerer utslipp til myndighet og utfører kontrollrapporter.

Et kart over det årlige bakgrunnskonsentrasjoner av luftforurensning i Norge, laget av Norsk institutt for luftforskning, viser lave konsentrasjoner for PM10, PM2.5 og NO2 i det aktuelle området. Med hensyn til de relativt lave bakgrunnskonsentrasjonene, jf. www.luftkvalitet.miljodirektoratet.no/kart, og trafikkmengden kan det konkluderes med at dagens luftkvalitet i planområdet er tilfredsstillende.

8.15RISIKO- 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

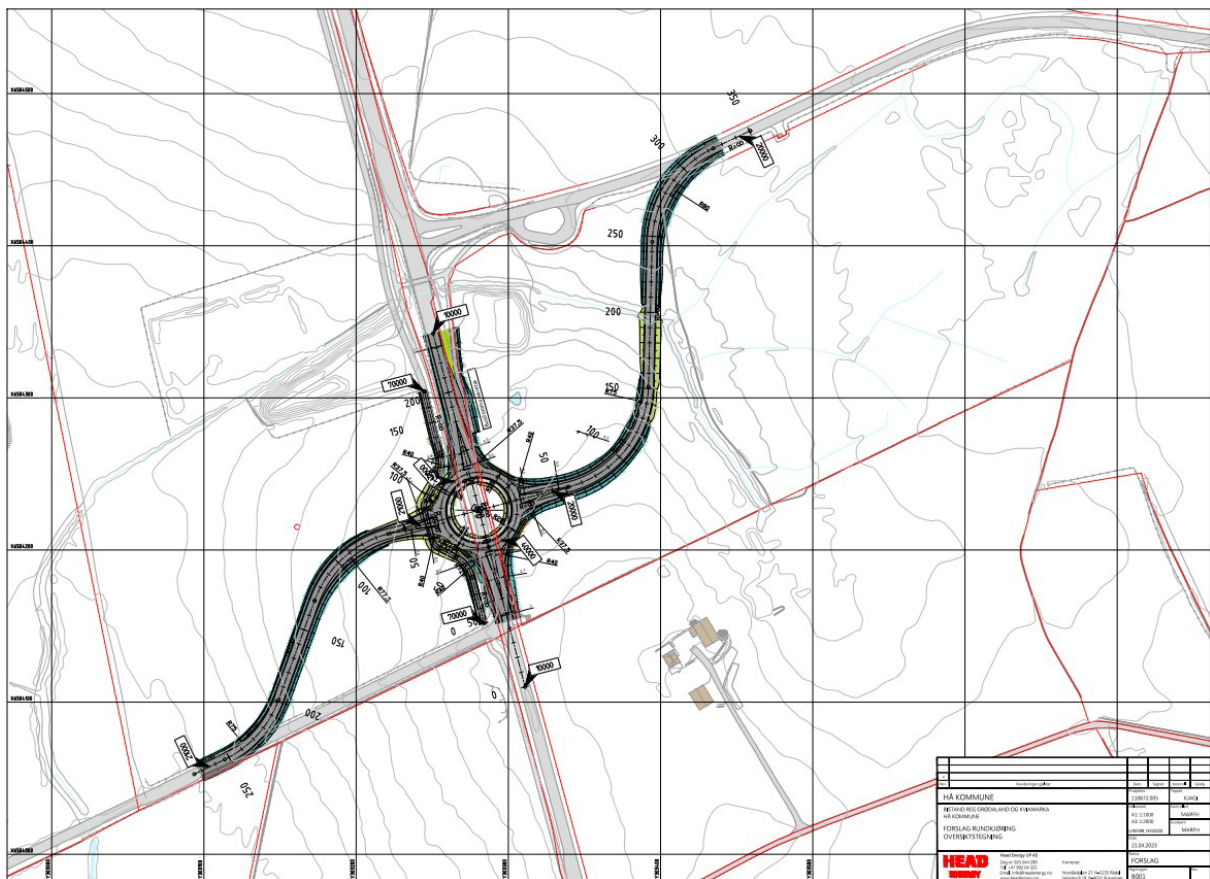
Grunnlagsutredninger til planen:

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

9.1 RUNDKJØRINGSLØSNING

Rundkjøring med avkjørsler til Kviamarka og Grødaland næringsområder har blitt vurdert i planarbeidet, da det kunne berørt færre eiendommer/partier 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 23: Skissert rundkjøringsløsning med avkjørsler til næringsområdene Kviamarka og Grødaland.

10 Vedlegg

Plandokumenter:

1. 202105 Plankart
2. 202105 Bestemmelser
3. 202105 ROS-analyse
4. 202105 Konsekvensutredning
5. 202105 Notat - Vurdering etter NMFL – Grødaland
6. 202105 KU Forurensning – rev april 2024
7. 202105 Trafikknotat 05.07.23
8. 202105 Støyrapport - Områdeplan for Grødaland og Kviamarka næringsområder - revidert
9. 202105 Overvannsrapport Grødaland og Kviamarka - rev april 2024
10. 202105 Flomrapport for Grødaland og Kviamarka næringsområder - rev april 2024
11. 202105 Geoteknisk datarapport Grødaland 2023-24-02
12. 202105 Notat områdestabilitet Grødaland 2023-04-02
13. 202105 Planprogram OPL Grødaland (fastsatt) 2021-09-02_01
14. 202105 Merknadshefte 2023-04-26_01
15. 202105 Merknader i fulltekst - høring 2024
16. 202105 Merknader i full tekst – høring 2023
17. 202105 Merknader i full tekst – Varsel om oppstart