

# Merknadshefte

Detaljregulering for deler av gnr. 51 bnr. 41,  
PLANID 202507

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

Utgave: Høring  
Dato: november 2025 – januar 2026

PlanID 1119-202507

## **Innhold**

Merknader til høring og offentlig ettersyn .....	3
Merknader til varsel om oppstart .....	12

# Merknader til høring og offentlig ettersyn

Varslingsdato: 4.november 2025

Frist: 5.januar 2026

Statsforvalteren i Rogaland fikk utvidet frist til 12. januar 2026

Merknadene er oppsummerte med hjelp av Hå kommunes automatiseringsverktøy som bruker kunstig intelligens fra OpenAI. Innholdet er kontrollert og justert av saksbehandler.

## 1. Rogaland fylkeskommune

**Dato:** 28. november 2025

**Journalnr.:** 25/41029

### Oppsummering av merknad:

#### Formelle innsigelser:

Rogaland fylkeskommune har ingen formelle innsigelser.

#### Merknader:

Fylkeskommunen sine merknader:

Manglende vurdering av alternative lokasjoner:

Det fremgår av merknadsheftet at alternative lokasjoner skulle vurderes som del av planarbeidet, men fylkeskommunen kan ikke se at dette er gjennomført og anbefaler at en slik vurdering inngår.

Atkomst og avkjørsel til fylkesvei fv. 504 (Buevegen) – krav etter N100:

Fylkeskommunen påpeker at avkjørselen i plankartet synes å videreføre dagens forhold uten tilstrekkelig målsetting av radier. Det er uklart om kravene i Statens vegvesens håndbok N100 er oppfylt. Avkjørselen må reguleres i tråd med N100, og den delen av fylkesveien som inngår i planområdet må samsvare med gjeldende reguleringsplan for fv. 504. Dersom N100 ikke ivaretas, kan ikke tekniske planer godkjennes.

#### Andre merknader:

Oppfølging av tidligere merknader:

Øvrige merknader fra uttalelsen til planoppstart anses i hovedsak som tilfredsstillende fulgt opp. Det trekkes positivt fram at planbestemmelsene sikrer tilbakeføring til LNF-formål dersom virksomheten opphører.

Kulturmiljø og landskap – Høg-Jæren:

Planområdet ligger innenfor et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Fylkeskommunen vurderer at landskapshensynet i hovedsak er godt ivaretatt gjennom konsekvensutredning og bestemmelser om tilpasset utforming, vegetasjon på tak og begrensnings av farger og materialbruk. Det anbefales at bygninger i størst mulig grad tilpasses landskapet med bruk av naturfarger som grønt, grått og brunt.

**Forslagstillers kommentar:**

TCO har vurdert andre lokasjoner og det er vanskelig å finne bedre alternativer og spesielt dersom disse ikke kan være i et eksisterende LNFR område. Det er behov for å være isolert fra annen bebyggelse og steder hvor det kan oppholde seg større mengder med personer.

Svar fra TCO 19.01.26: «Når det gjelder alternative lokasjoner har vi sett på et par alternativer internt, men finner ikke noe som vi kan se gir noen enklere prosess uten at det vil kreve mye større inngrep i natur og vil likevel ligge i LNF områder.»

Avkjørsel vil sjekkes opp mot gjeldende reguleringsplan for fv. 504 og i forhold til krav i N100. Målsatte radier legges inn i plankart.

Oppfølging av merknader:

Tas til etterretning

I samråd med saksbehandler vil det vurderes om fargebruk skal konkretiseres tydeligere i bestemmelser.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Tiltakshaver har vurdert flere alternative lokasjoner. Kommunedirektøren har forståelse for at det er vanskelig å finne ny som vil gi mindre inngrep i natur og i LNFR-områder og samtidig har god avstand til bebyggelse og infrastruktur.

Kommunedirektøren vurderer at krav i N100 er ivaretatt i det oppdaterte plankartet.

Bestemmelsen som regulerer fargevalg på tiltaket, er endret. Ny endret bestemmelse:

5.2.2 Utforming og estetikk Bebyggelsens visuelle utforming må være avdempet og ta hensyn til naturlandskapet det ligger i når det gjelder material- og fargebruk. Det er ikke tillatt med sterke farger eller reflekterende materialer. **Fargene skal fortrinnsvis være naturfarger som brunt og mørk grønn.** Nye bygg skal oppføres med **lite brennbar/ sedum** vegetasjon på tak

**2. Statens vegvesen**

**Dato:** 18. desember 2025

**Journalnr.:** 25/43626

**Oppsummering av merknad:**

**Formelle innsigelser:**

Statens vegvesen har ingen formelle innsigelser.

**Faglige råd:**

Statens vegvesen har 2 faglige råd:

**Arealformål LNFR og mangler i plankartet:**

Statens vegvesen stiller spørsmål ved om foreslått LNFR-formål er riktig for planlagt bruk, påpeker at hensynssone H190 er omtalt i bestemmelsene men ikke vist i plankartet, og at det ikke er avsatt eget areal til manøvrering slik ROS-analysen forutsetter.

**Risiko knyttet til brann/eksplosjon og påvirkning på fv. 504:**

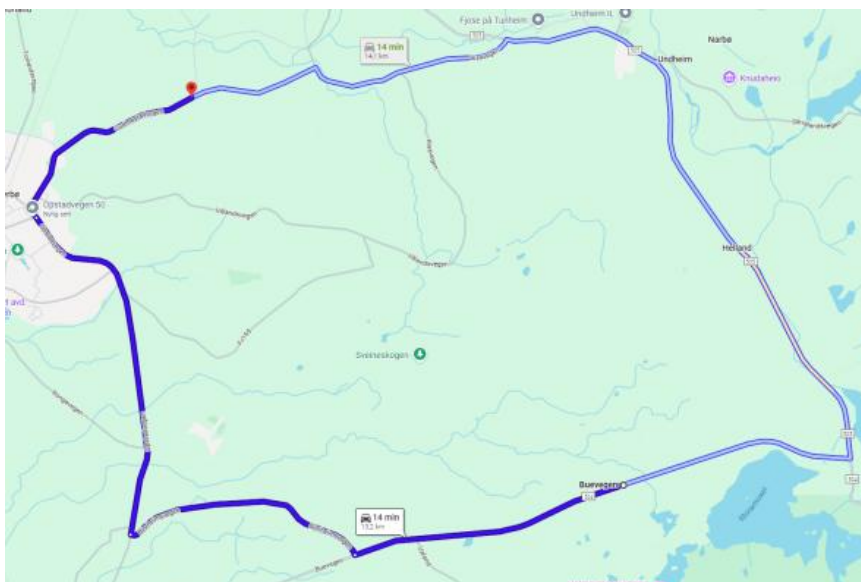
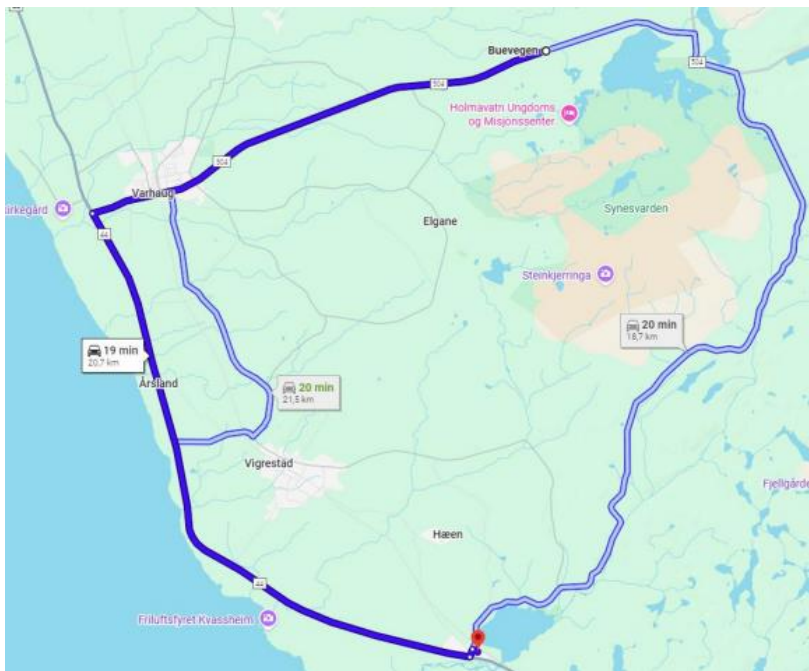
Statens vegvesen ber om at omfanget av hensynssonen vurderes nærmere, og at det beskrives hvordan en eventuell brann eller eksplosjon kan påvirke framkommeligheten på fylkesveg 504, inkludert vurdering av omkjøringsalternativer.

**Forslagstillers kommentar:**

I samråd med saksbehandler vil det vurderes om hensynssone skal legges inn i plankartet/ det regulerte planområdet. Det kan f.eks. vurderes at ved vurderingen av kommuneplanen at det legges inn en hensynssone i dette kartet.

Det legges inn kart med sporing i mobilitetsplan som viser at manøvrering er ivaretatt. Det er lagt inn byggesoner i plankart som sikrer at bebyggelse ikke vil komme i konflikt med manøvrering.

Offentlig vei, jernbane, kai og lignede kan ligge i midtre sone som er vist med sirkler på 2-400m fra anlegget i konsekvensutredningen. Utenfor ytre sone som er 400 m fra anlegget er det ingen begrensninger i bruken av arealene og de kan regulert til boligformål, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus etc. Hendelser ved anlegget vil ikke påvirke trafikkavviklingen på fv. 504. Det er gode omkjøringsmuligheter enten via fv. 505 og fv. 181 eller fv. 133 og fv. 44



**Kommunedirektørens kommentar:**

Området er regulert til LNFR område og det er kun tillatt med den aktuelle og eksisterende virksomheten her. Når denne opphører står det til bestemmelsene at området skal tilbakeføres.

Hensynsonen er lagt inn i plankartet og vil også bli tatt inn i kommuneplankartet

Fv 504 har en ÅDT på 1300 der 15 % er lange kjøretøy. Det fins flere mulige omkjøringsmuligheter hvis veien skulle bli midlertidig stengt. Vegen ligger over 330 meter fra området der selve virksomheten er lokalisert. Kommunedirektøren vurderer at sikringssoner er godt ivaretatt.

**3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

**Dato: 19. desember 2025**

**Journalnr.: 25/43669**

### **Oppsummering av merknad:**

#### **Formelle innsigelser:**

NVE har ingen formelle innsigelser.

#### **Faglige råd:**

NVE har ingen konkrete faglige råd til planforslaget, men gir generell veiledning.

#### **Andre merknader:**

Kommunens ansvar for NVEs saksområder:

NVE minner om at kommunen har ansvar for å vurdere og ivareta hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag, grunnvann og energianlegg i planarbeidet, uavhengig av om NVE gir konkret uttalelse.

Bruk av NVEs veiledere og kartverktøy:

NVE anbefaler at kommunens kartbaserte veileder for reguleringsplan og øvrige veiledere benyttes for å sikre at nasjonale og vesentlige regionale interesser er ivaretatt.

Innmelding av naturfareutredninger:

Naturfareutredninger bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE, og geotekniske grunnundersøkelser skal leveres til NGU via NADAG.

#### **Tilbud om bistand:**

NVE opplyser at de kan kontaktes dersom kommunen har behov for konkret faglig bistand i saken.

#### **Forslagstillers kommentar:**

Det er undersøkt og vurdert i ROS-analysen forholdet til flom- og skredfare, skredfare, overvann, vassdrag og grunnvann.

Det er lagt inn bestemmelser om flom, flomsikringstiltak erosjon og overvann i reguleringsbestemmelsene som skal sikre og ivareta dette

#### **Kommunedirektørens kommentar:**

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til flom- og skredfare, overvann, vassdrag, grunnvann og energianlegg er godt ivaretatt i planarbeidet.

#### **4. Knut Henrik Dagestad**

**(Eier/bruker av eiendom i nærheten av gnr./bnr. 51/41)**

**Dato:** 5. januar 2026

**Journalnr.:** 26/158 og 26/160

## Oppsummering av merknad:

### Merknader:

Tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag (pbl. § 1-8):

Planområdet ligger helt ned mot Steinsvatnet, kun ca. 7 meter fra vannkanten, og forslaget vurderes å være i strid med kravet om særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap i 100-metersbeltet.

Strid med kommuneplanens arealdel (LNFR-formål):

Området er LNFR-område der industriutbygging ikke er tillatt, og regulering til industri vurderes å være i strid med kommuneplanens bestemmelser (§ 3 og § 15).

Mangelfullt kunnskapsgrunnlag i naturmangfoldrapporten:

Naturfaglig rapport bygger kun på én befaring i juni 2025, noe som anses utilstrekkelig for å vurdere artsmangfold, særlig fugleliv knyttet til vår-, høsttrekk og overvintring.

Feil bruk av nullalternativ i konsekvensutredningen:

Nullalternativet er basert på videreføring av eksisterende bygg med dispensasjon, mens korrekt utgangspunkt burde vært tilbakeføring til opprinnelig natur, siden ny dispensasjon ikke vil bli gitt.

Utilstrekkelig vurdering av myrsnipe (art av nasjonal verdi):

Steinsvatnet inngår i det siste gjenværende leveområdet for myrsnipe i Rogaland og kystnære Sør-Norge, og planforslaget vurderes å kunne bidra til fragmentering og svekkelse av artens leveområder.

For lavt vurderte konsekvenser for fugleliv og naturmangfold:

Verdien av området, påvirkningsgrad og samlet belastning vurderes som for lav i konsekvensutredningen, blant annet som følge av mangelfullt datagrunnlag og feil nullalternativ.

Konflikt mellom landskapstiltak og biologisk mangfold:

Avbøtende tiltak som vegetasjonsskjerming vil kunne forringe levevilkårene for arter knyttet til åpent kulturlandskap, og uten slike tiltak vil landskapskonsekvensene bli større.

Anbefaling:

Innspill sender anbefaler at eksisterende bygg fjernes og at ny industrietablering ved Steinsvatnet ikke tillates, av hensyn til naturmangfold, landskap og spesielt myrsnipe.

Motstand mot foreslått lokalisering:

Dagestad viser til tidligere innsendt innspill og mener området er lite egnet for næringsformål, da det ligger innenfor LNFR-område.

Han støtter anbefalinger fra fylkeskommunen og Statsforvalteren om å vurdere alternative lokaliseringer.

**Forslag til alternative områder:**

Det foreslås at områder med eksisterende vindkraftutbygging kan være bedre egnet, da disse allerede er preget av store arealinngrep, har etablert infrastruktur og ligger i god avstand fra bebyggelse. Slike områder vurderes å gi færre negative konsekvenser for naturmiljø, kulturlandskap, naturmangfold og friluftsliv, samt bedre sikkerhetsavstand.

**Forslagstillers kommentar:**

Det er lagt inn krav til buffersone i bestemmelser.

Området er fortsatt regulert til LNFR område og det er kun tillatt med den aktuelle og eksisterende virksomheten her. Når denne opphører står det til bestemmelsene at området skal tilbakeføres.

Ecofact er engasjert til å utarbeide naturmangfoldrapport og de har stor kompetanse innenfor det aktuelle fagområdet slik at dette skal være godt ivaretatt med nødvendige kunnskapsgrunnlag, vurderinger og undersøkelser

Påstanden er ikke riktig. Det er benytter følgende o-alternativ i konsekvensutredningen: «Alternativ 0: Alternativet gjør at arealbruken ikke endres innenfor planområdet; eksisterende situasjon opphører og området tilbakeføres til landbruk.»

Ecofact er engasjert til å utarbeide naturmangfoldrapport og de har stor kompetanse innenfor det aktuelle fagområdet slik at dette skal være godt ivaretatt med nødvendige kunnskapsgrunnlag, vurderinger og undersøkelser.

Det vil være en begrenset bruk av vegetasjonsskjerming slik at dette vil ikke kunne være en problemstilling.

Det er ikke snakk om en ny industrietablering da virksomheten har vært i området i flere år. Det er heller ikke snakk om en utvidelse, men noen mindre endringer som skal forbedre forholdene for ansatte og en opprydding av eksisterende forhold inne på området slik at dette blir en bedring sett i forhold til omgivelsene

Alternative lokasjoner er vurdert. Det er i ROS-analysen beskrevet at det er krav om en sikkerhetssone på 400 m rundt anlegget i godkjenningen fra DSB. Dette innebærer at det ikke må befinne seg bygninger eller strukturer innenfor denne avstanden, noe som også vil omfatte vindmøller. Avstandskravene til vindmøller i Norge er primært knyttet til støy, der NVE anbefaler minimum 800 meter eller fire ganger turbinens totalhøyde fra bebyggelse, selv om dette kan variere. På TCO er det arbeidsplasser og støykravene vil derfor også gjelde her. I tillegg er det krav til sikkerhetssoner for is-kast (ofte 300–400 meter). Det er derfor krevende å finne andre egnede områder og å finne en egnet plassering innenfor området til en vindmøllepark

### **Kommunedirektørens kommentar:**

Buffersone til Steinsvatnet er ivaretatt i bestemmelsene  
Dagestad viser til en formulering i natur-registreringen, som muligens kan misforstås.

For at det ikke skal være tvil, er naturmangfoldrapporten gjennomgått og den og KU er oppdatert.

Kommunedirektøren vurderer naturmangfoldrapporten som grundig og at hensynet til landskaps- og naturverdier er godt ivaretatt i planforslaget.

Det er tatt ned skog mellom tiltaket og fylkesvegen. Det gir et åpnere landskap og det vil gi bedre leveforhold for arter som vil ha åpne kulturlandskap.

Tiltakshaver har vurdert flere alternative lokasjoner. Kommunedirektøren har forståelse for at det er vanskelig å finne ny som vil gi mindre inngrep i natur og i LNFR-områder og samtidig har god avstand til bebyggelse og infrastruktur.

## **5. Statsforvalteren i Rogaland**

**Dato:** 12. januar 2026.

**Journalnr.:** 26/1200

### **Oppsummering av merknad:**

#### **Formelle innsigelser:**

Statsforvalteren i Rogaland har ingen formelle innsigelser.

#### **Faglige råd:**

ROS-analyse og risiko for skog- og lyngbrann:

Statsforvalteren anbefaler at risiko knyttet til lagring på området tydeliggjøres bedre, og gir faglig råd om risikoreducerende tiltak som vegetasjonsrydding eller andre barrierer for å redusere brannfare, med henvisning til DSBs veileder.

#### **Andre merknader:**

Vurdering av alternative lokaliseringer:

Statsforvalteren viser til tidligere uttalelse og anbefaler at alternative lokaliseringer vurderes av hensyn til naturverdier, noe de mener ikke er tilstrekkelig gjort i planarbeidet.

Forholdet til overordnet plan (LNF-formål):

Det gis råd om å være kritisk til å vedta en reguleringsplan som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til LNF, og det minnes om kommuneplanens rolle som helhetlig og forutsigbart styringsverktøy.

Avrenning og forurensning til vassdrag:

Statsforvalteren vurderer at håndtering av avrenning og forurensning er tilfredsstillende ivare tatt gjennom planbestemmelsene.

Oppfølging av tidligere merknader:

Det opplyses at øvrige merknader fra uttalelse til oppstartvarsel i hovedsak er fulgt opp på en god måte.

**Forslagstillers kommentar:**

TCO svarer: «Vi vil ta en runde på risikoevaluering knyttet til skogbrann.» TCO svarer i e-post 19.01.26: «Vedrørende skjerming av innsyn ved bruke av vegetasjon har nabo nylig fjernet skog som grensen mot veien til anlegget, som åpner landskapet for arter som trives i åpne områder.»

TCO svarer i e-post 19.01: «Når det gjelder alternative lokasjoner har vi sett på et par alternativer internt, men finner ikke noe som vi kan se gir noen enklere prosess uten at det vil kreve mye større inngrep i natur og vil likevel ligge i LNF områder.»

Det er lagt inn en bestemmelse om tilbakeføring til LNFR som ivaretar og sikrer kommuneplans rolle som helhetlig og forutsigbart styringsverktøy: «Innenfor LNFR området tillates arealet brukt av eksisterende virksomhet fram til denne opphører.»

Tas til etterretning.

Tas til etterretning.

**Kommunedirektørens kommentar:**

TCO har sett på risikoevaluering for brann.

Hå brannvesen har vurdert risikoen knyttet til lynnbrann og tilgang til slokkevann er vurdert og VA- planen er oppdatert.

ROS- er oppdatert i hendelse 3 Lyng/skogbrann og hendelse og 6. Brann og redning

Kommunedirektøren har registrert at det er fjernet tre fra området mellom fylkesvegen og virksomheten. Dette gjør anlegget mer synlig, men samtidig gir det bedre leveforhold for mange arter. Samtidig som terrenget vil være

Tiltakshaver har vurdert flere alternative lokasjoner. Kommunedirektøren har forståelse for at det er vanskelig å finne ny som vil gi mindre inngrep i natur og i LNFR-områder og samtidig har god avstand til bebyggelse og infrastruktur.

# Merknader til varsel om oppstart

Varslingsdato: 16. mai 2025

Frist: 20. juni 2025

## 6. Statens vegvesen

Dato: 28. mai 2025

Journalnr.: 25/20467

### Oppsummering av merknad:

Statens vegvesen støtter opp om at trafikforhold, tilgjengelighet, parkeringsbehov, tilkomst og trafiksikkerhet skal vurderes i planforslaget. Veginfrastruktur skal planlegges i samsvar med gjeldende vegnormal N100. Vi minner om at behov for utbedring av adkomst fra fv. 504 må vurderes og avklares med Rogaland fylkeskommune.

### Forslagstillers kommentar:

Veginfrastruktur vil planlegges i samsvar med gjeldende veinormal. Eventuell utbedringer og adkomst fra fv. 504 vil vurderes og avklareres med fylkeskommunen

### Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren vurderer at innspillet er ivaretatt i planforslaget

## 7. Rogaland fylkeskommune

Dato: 6. juni 2025

Journalnr.: 25/25515

### Oppsummering av merknad:

#### Plassering

Fylkesdirektøren vurderer dagens plassering som akseptabel, men vil likevel anbefale at det i planarbeidet blir vurdert flytting til alternative lokasjoner, både i Hå og i nabokommuner.

### Miljø- og naturverdier og konsekvensutredning

Steinsvatnet ligger i et landskapsområde, og er kilden til Tvihaugåna/Tvihugbekken som er del av Nordre Varhaugselva (028-48-R i Vann-Nett). Bekken er registrert med moderat økologisk tilstand og behov for konkrete tiltak for å oppnå miljømål om god tilstand. I eller i nærheten av planområdet er det viktige naturtyper og registrert naturskog. Registreringene viser at det er flere naturverdier i området, og det er derfor bra og viktig at det gjennomføres konsekvensutredning for naturmangfold og

naturressurser. Det må også sikres at videre drift ikke fører til at vannet eller bekken blir ytterligere forringet. I planinitiativet listes det opp temaer som skal konsekvensutredes. Det står imidlertid ikke noe om metodikk for gjennomføring av utredningene. Dette burde blitt tydeligere redegjort for i oppstarten.

### **Kulturmiljø**

Planområdet ligger innenfor Høg-Jæren, et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse, markert i Regionalplan for kulturmiljø 2023- 2035. Høg-Jæren er et flott kulturlandskap med spor fra jordbruk langt tilbake i tid, med lynchheier og beitelandskap. Det framstår på mange måter som Jæren gjorde før oppdyrkingen skjøt fart i siste halvdel av 1800-tallet. Planområdet er i nordre del av dette landskapet. Det er ikke registrert særlige viktige enkeltminner i planområdet. Planen må ta hensyn til landskapsverdiene, og dette må vurderes i konsekvensutredningen.

### **Samferdsel**

Planområdet har adkomst fra fv. 504, Buevegen. Selve fylkesvegen er regulert i egen plan. Adkomsten fra fylkesvegen må reguleres og opparbeides i tråd med krav i vegnormalene. Sikt må reguleres i tråd med vegnormalene og målsettes på plankartet og sikres i bestemmelsene. Vi anbefaler at plangrensen settes i vegkant fv. 504, men at frisiktsoner inngår i planområdet. Regulert areal til annen veggrunn langs fylkesvegen må videreføres. Tekniske tiltak for alle tiltak som berører fylkesvegen (her avkjørsel med frisiktsoner) må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Det må sikres i bestemmelsene. Det lagres eksplosiver på området, og det er derfor nødvendig med sikkerhetsavstand

### **Forslagstillers kommentar:**

#### **Plassering**

Det vil i planarbeidet fortas en vurdering av lokasjonsplassering.

#### **Miljø- og naturverdier og konsekvensutredning**

Konsekvensutredningen vil utføres med anerkjent metodikk innenfor de aktuelle fagområdene.

Videre drift vil ta hensyn til at vann og bekk ikke forringes. Det vil vurderes å legge inn bestemmelser om dette i reguleringsplanen. Det foretas en egen utredning av naturverdier i området.

### **Kulturmiljø**

Aktuelle landskapsverdier vil vurderes og utredes. Planen vil ta hensyn til det som fremkommer i utredningene.

### **Samferdsel**

Adkomsten med krysset til fv. 504 vil reguleres og opparbeides i tråd med krav i veinormaler. Plangrensen ved fv. 504 settes i samråd med fylkeskommunen og vegvesenet. Alle tekniske tiltak som berører fylkesvegen vil sendes til fylkeskommunen for gjennomsyn. Dette vil sikres i bestemmelsene. Kravet til sikkerhetsavstand er ivarettatt med at plasseringen av TCO nettopp er plassert der det nå reguleres. Lagringstillatelse fra myndigheter vil også ivareta dette og det legges inn et krav om lagringstillatelse i bestemmelsene.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Det er laget konsekvensutredning med tema: friluftsliv, landskap, kulturminner og kulturmiljø, naturmangfold, jordvern og ulykkesrisiko. Konklusjonene fra konsekvensutredningen er tatt inn i planforslaget.

Det er lagt inn bestemmelser som ivaretar merknader om samferdsel og sikkerhetsavstand/lagringstillatelse

**8. Statsforvalteren i Rogaland**

**Dato:** 20. juni år 2025

**Journalnr.:** 25/25515

**Oppsummering av merknad:**

**Plassering**

Vi stiller oss bak Rogaland fylkeskommune sine vurderinger i denne saken. Regionalplanens føringer knytta til utbygging i LNFR-områder er tydelige. På s. 79 i regional plan for Jæren og Søre Ryfylke står det at kommunene skal etterstrebe at sammenhengende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt viktige kulturminneområder skal bevares. Vi viser også til føringer i samme regionalplan om «rett virksomhet på rett sted». Vi anbefaler at det i planarbeidet vurderes flytting til en annen lokasjon.

**Natur**

Ettersom tiltaksområdet ligger svært nær Steinsvatnet, vil vi påpeke at det må sikres i planforslaget at det ikke skal forekomme avrenninger til Steinsvatnet i anleggsperioden. Det er også registrert flere andre naturverdier i området. Det skal som del av planarbeidet utarbeides en konsekvensutredning for naturmangfold og naturressurser. Vi vil ta stilling til denne når planforslaget kommer på høring.

**Forslagstillers kommentar:**

**Plassering**

Det vil i planarbeidet fortas en vurdering av lokasjonsplassering.

**Natur**

Videre drift vil ta hensyn til at vann og bekk ikke forringes i forhold til avrenning fra området. Det vil vurderes å legge inn bestemmelser om dette i reguleringsplanen. Det foretas en egen utredning av naturverdier i området. Dette vil bli en del av temaene som vurderes i konsekvensutredningen.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Naturmangfold er et eget tema i konsekvensutredningen.

Det tillates ikke forurensende utslipp i Steinsvatnet. Det er tatt inn en bestemmelse som regulerer.

## Norges vassdrag- og energidirektorat

**Dato:** 20. juni 2025

**Journalnr.:** 25/23228

### Oppsummering av merknad:

NVEs konkrete innspill

Fra NVE Atlas ser vi at deler av planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom. Arealene kan være utsatt for skade fra overvann. Arealene grenser til Steinsvatnet. God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra naturfarer som flom og overvann. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene.

Plan- og bygningsloven setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette. Fare knyttet til flom og overvann må vurderes og avklares som en del av planarbeidet.

Det fremgår av rundskriv H-5/18 [Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#), Kommunal- og moderniseringsdepartementet (s. 12) at forholdet til sikkerhet må være avklart på siste plannivå og ikke utsettes til byggesak.

### Flom

Reell flomfare må avklares og tas hensyn til. Se TEK 17 § 7-2 for hvilken sikkerhetsklasse tiltak faller inn i. Tiltak kan planlegges i god avstand fra potensiell flomfare. Da vil det ikke være behov for videre utredning av flomfaren. Reell flomfare må avklares og tas hensyn til. Se TEK 17 § 7-2 for hvilken sikkerhetsklasse tiltak faller inn i. Se [NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak for mer informasjon om videre fremgangsmåte](#). For en avklaring av flomfaren kan det være nødvendig med beregninger i en hydraulisk modell. Dersom det avdekkes behov for evt. risikoreducerende tiltak må dette tas inn i planen. Ser mer på fane 5 og 6 i [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#).

### Overvann

Kommunen må ta stilling til tilstrekkelig sikkerhet mot fare og skade fra overvann. Se også NVEs anbefaling i kapittel 4.1 i NVEs overvannsveileder. For de aktuelle arealene er det viktig å kartlegge og ha oversikt over hvor overvannet renner. I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene, evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier. Flomveier bør merkes av i plankartet med arealformål, evt. hensynsone og tilknyttede bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot fare for flom og skade fra overvann. Vi viser til [NVE Veileder 2/2023: Kartlegging av fare fra overvann](#) og [NVEs overvannsveileder](#), spesielt kap. 4.5 om hvordan overvann kan innarbeides i reguleringsplaner. Se mer på fane 3 og 4 i [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#).

### Kantsone

Sonen mellom vann og land som består av leveområder som varierer fra det våte til

det tørre, er et viktig levested for mange av våre plante- og dyrearter. Denne variasjonen i habitater gjør at sonen har et særlig høyt artsmangfold. I tillegg fungerer vassdragene med kantsonen som en nødvendig vandringskorridor i områder der menneskelige inngrep ellers har delt opp artenes naturlige leveområder. Vassdragenes artsinventar og økologiske funksjon er mange steder lite kjent. Inngrep i og langs vassdrag kan innebære uopprettelige tap av habitater og svekkelse av dyre- og planteliv, økosystemer, landskapsverdier med mer. Vannressursloven §11 har en egen bestemmelse om kantvegetasjonen: *Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.*

Kommunen kan fastsette bredden på kantvegetasjonen. Vi viser [til NVEs veileder 2/2019 Kantvegetasjon langs vassdrag](#) for hvordan denne bredden kan fastsettes, betydningen av kantvegetasjon langs vassdrag, skjøtsel av kantsonen mm. Se også [Kantvegetasjon - Skjøtselsveilederen \(utgitt 2025\)](#)

#### **Forslagstillers kommentar:**

Det er kun en mindre del av planområdet som ligger innenfor aktsomhetsområde flom. I kommunens egen kartbase er området ikke markert og heller ikke i Temakart Rogaland. Steinsvatnet ligger på kote 246,7. Området til TCO ligger mellom 247,66 til 247.60 med et svakt fall mot Steinsvatnet mot sørøst. Dvs. at planområdet der TCO ligger er planert tilnærmet helt flatt og ligger 0,9 m høyere enn Steinsvatnet. Det er sannsynlig at det sørøstre hjørnet som er vist som et aktsomhetsområde er satt ut ifra tidligere koter (før området til TCO ble planert ut), da det er samme avstand rundt hele vatnet som er vist med aktsomhetsområde flom

#### **Flom**

Fare for flom vurderes i VA-rammeplan og i ROS-analyse hvor sikkerhetsklasse settes. En eventuell flomsone legges inn i plankartet. Det er eksisterende bebyggelse på eiendommen som ligger utenfor aktsomhetsområde flom. Planlagt ny bebyggelse legges utenfor aktsomhetsområdet.

#### **Overvann**

Området er relativt lite og det er ikke større mengder med avrenning av overvann fra området. I dag ledes dette åpent ned mot Steinsvatnet og gjennom godt drenert steinmasse som lå opprinnelig langs Steinsvatnet. Håndtering av overvann vurderes og ses på i VA-rammeplan og det legges inn eventuelt inn noe i reguleringsbestemmelser basert på rapporten.

#### **Kantsone**

Det skal ikke foretas noen inngrep ned mot Steinsvatnet. Eksisterende område mellom planområdet og Steinsvatnet består av grasmark og morenemasse. Grasmarken og morenemassen har god infiltrasjonsevne. Det er ikke utslipp av forurenset overvann fra området og det er tatt vannprøver i Steinsvatnet som dokumenterer dette.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Kommunedirektøren vurderer at VA er godt ivaretatt i VA rammeplanen. Det samme er flomfaren. Kantsonen er ivaretatt med en egen bestemmelse.