

Merknadshefte

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

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

**Utgave: oppstartsvarsel
Dato: mai-juni 2025**

PlanID 1119-202507

Innhold

Merknader til varsel om oppstart	3
--	---

Merknader til varsel om oppstart

Varslingsdato: 16. mai 2025

Frist: 20. juni 2025

1. Statens vegvesen

Dato: 28. mai 2025

Journalnr.: 25/20467

Oppsummering av merknad:

Statens vegvesen støtter opp om at trafikkforhold, 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 ivarettatt i planforslaget

2. 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 frisktsoner inngår i planområdet. Regulert areal til annen veggrunn langs fylkesvegen må videreføres. Tekniske tiltak for alle tiltak som berører fylkesvegen (her avkjørsel med frisktsoner) 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

3. 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. risikoreduserende 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.