

Planbeskrivelse
Planforslag med konsekvensutredning
202302 – Odland Næringspark
12.09.2024



Foto: Deler av planområde, gnr. bnr. 1/151 sett fra sør mot nord. Lagerhall til venstre, kontorbygning til høyre.

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Planrådgiver Jarle Stunes	Innsendt kommunen for adm. behandling
2	Planrådgiver Jarle Stunes	Endret etter tilbakemelding fra Tysvær kommune 02.09.24
3		

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet	4
Krav om konsekvensutredning	4
Kapittel 2: Planprosessen	4
Varsel om oppstart	4
Kapittel 3: Planstatus.....	5
Regional plan for Haugalandet	5
Kommuneplanens arealdel og bestemmelser	5
Gjeldende reguleringsplan	6
Reguleringsplaner i nærheten	7
Kapittel 4: Dagens situasjon	9
Planområdets beliggenhet:	9
Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	9
Dagens virksomhet:	12
Landskap	12
Grunnforhold.....	12
Kvikkleire	13
Naturverdier	13
Vannforekomst.....	14
Fremmede arter.....	14
Overvannshåndtering og forurensning	14
Klimagassutslipp.....	14
Friluftsliv	14
Kulturminner.....	14
Trafikkforhold	14
Barn og unges interesser.....	14
Teknisk infrastruktur.....	15
Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	16
Radon	16
Trafikkulykker	16
Spredning av fremmede arter.....	16
Forurensing Labbatvatnet.....	17
Kapittel 5: Planforslaget	18
Overordnet ide:.....	19
Arealbruk:.....	20

Tiltak:.....	20
Trafikkforhold:	22
Teknisk infrastruktur, VA-anlegg:	22
Universell utforming:.....	22
Virkninger utenfor planområdet:.....	22
Barn og unges interesser:.....	23
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS):.....	23
Naturmangfold:.....	23
§8 Kunnskapsgrunnlaget.....	23
§9 Føre-var prinsippet.....	24
§10 Samlet belastning.....	24
§11 Kostnader.....	24
§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.....	24
Kulturminner.....	24
Kulturmiljø	24
Lyd og støy:	24
Forurensning.....	25
Klimagassutslipp.....	25
Folkehelse:	25
Oppsummering.....	26
Kapittel 6: Konsekvensutredning.....	26
Kapittel 7: Referanser	28
Kapittel 8: Vedlegg.....	28

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

Planrådgiver Jarle Stunes, org.nr. 927.550.660, har på vegne av SO Vetrhus Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Odland Næringspark i Tysvær kommune.

Forslagstiller: SO Vetrhus Eiendom v/Svein Ove Vetrhus
Plankonsulent: Plankonsulent Jarle Stunes, telefon 950 48 778, e-post stunesjarle@gmail.com

Hovedintensjon med reguleringsarbeidet er å legge til rette for utvikling av dagens virksomhet innenfor Odland Næringspark, og effektivisere arealbruken innenfor området uten å omdisponere nye naturområder til utbyggingsformål.

I tillegg vil en legge til rette for at lokaler og utomhusarealer kan nyttes som øvingsområde knyttet til undervisning i videregående opplæring i regi av Rogaland fylkeskommune. Området kan også nyttes til aktiviteter i regi av Haugaland Motorklubb. Begge disse har tillatelse til sin drift fram til 2025 gjennom at det er gitt dispensasjon fra dagens reguleringsplan.

Området er i gjeldende reguleringsplan fra 1981 vist til industri, noe som i svært liten grad er i samsvar med dagens arealbruk og de tillatelser til utbygging som er gitt. Dette medfører at en utnyttelse av eiendommens potensiale og mulige bruk blir unødig komplisert relatert til plan- og bygningslovens bestemmelser.

For å sikre naturområdet mellom det etablerte næringsområdet og Labbavatnet, blir dette innarbeidet i planforslaget som naturområde sammen med en sone av selve Labbavatnet.

Krav om konsekvensutredning

Kommunen som planmyndighet har vurdert at tiltaket krever konsekvensutredning (KU). Kommunens begrunnelse for KU er basert på vedlegg II pkt. 10 a, (utvikling av industriområder) og 11 j (bygg for off. og privat tjenesteyting).

Kapittel 2: Planprosessen

Varsel om oppstart

Oppstartsmøte med Tysvær kommune ble avholdt 12.12.23. Møtereferat er vedlagt. Oppstart av planarbeid ble varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og med frist for innsending av merknader satt til 19.02.24. Oppstart av planarbeid ble kunngjort i Tysvær Bygdeblad og på kommunens nettsider.

Forslagstiller har mottatt 7 merknader per brev og e-post. Sammendrag av, og kommentarer til merknadene, følger i eget vedlegg.

Kapittel 3: Planstatus

Regional plan for Haugalandet

Planområdet er i planen vist til område for næringskategori 5, område for tynge industribedrifter utenfor by- og tettstedsstrukturen.

Dette må oppfattes som en registrering og videreføring av godkjent reguleringsplan for området. Denne planen ble godkjent i 1981, og gjenspeiler tanker om muligheter for industrietablering knyttet til utbygging av gassterminalen på Kårstø og det tilknyttede transportsystemet for gass.

Det er ikke gitt retningslinjer for arealutnyttelse og parkeringsdekning i den regionale planen.

Kommuneplanens arealdel og bestemmelser



Figur 1 Gjeldende kommuneplan. Kilde: kommunekart.com

Området er vist som nåværende næringsvirksomhet. R2 henviser til gjeldende reguleringsplan, PlanID 2004B.

Næringsområde er område som er nytta til industri, handverks- og lagerverksemd. Næringsverksemd som er nemnd som eige formål i lova, som til dømes kjøpesenter, forretning, tenesteyting, er ikkje rekna under næringsområde (kilde: føresegner kommuneplanen 2019-2031).

Utdrag fra relevante bestemmelser og retningslinjer:

6.6 Næringsområde

1. Formålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.
2. Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei blir til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad, offentleg eller privat tenesteyting, sentrumsområde, leikeplassar o.l. med tanke på støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
3. Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggjande omgjevnad. Buffersoner skal liggja innanfor areal som er sette av til byggjeformålet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
4. I framtidige næringsområde, og i utviding av eksisterande områder, skal det leggjast til rette for mjuke trafikantar, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.

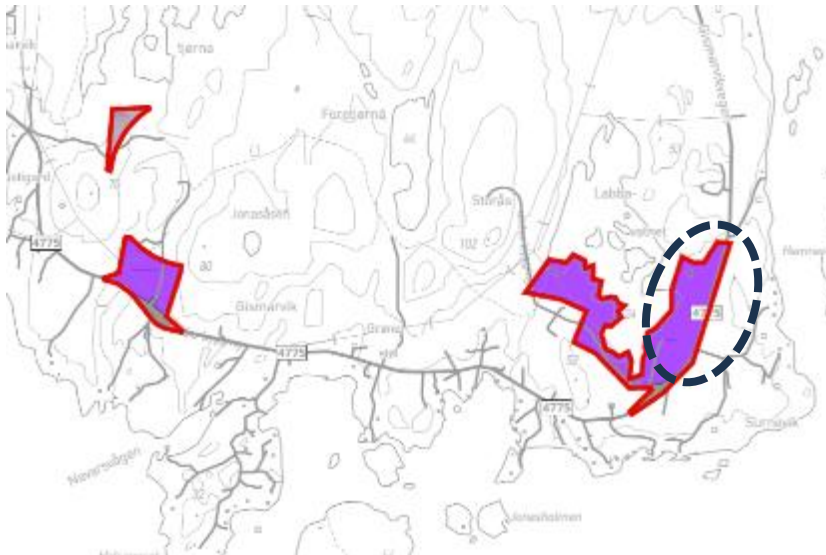
RETNINGSLINJER

8. I framtidige næringsområde, og i utviding av eksisterande områder, bør det leggjast til rette for **energireduserande tiltak**, og forsyning av til dømes vassboren varme og biovarme, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
9. Detaljreguleringar bør ta stilling til **visuelle uttrykk** som fargebruk, materialbruk, skilt og reklame, jf. pbl. 11-9 nr. 8.

Gjeldende reguleringsplan

Planområdet grenser til og er en del av følgende reguleringsplan:

- PlanID 20004B Rørledning Kalstø – Kårstø, vedtatt 17.09.81



Figur 2 Gjeldende plan, planID Rørledning Kalstø – Kårstø 20004B. Planområde er markert med stiplet linje.
Kilde: arealplaner.no

Plan 20004B er en eldre reguleringsplan som gjelder byggeområde for industri, trafikkområder, fareområder for gassrørledning og massedeponi. Planbestemmelser som gjelder for planområde i dag er følgende:

B. BESTEMMELSER SOM GJELDER INDUSTRIOMRÅDET

- § 7 Utforming og plassering av ulike anlegg skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Før det foretas utbygging av industriområdet skal det foreligge en bebyggelsesplan som viser tomtedeling og tilknytning til hovedvegnettet.
- § 8 Tillatt utnyttingsgrad er 0,5.
- § 9 Tillatt byggehøyde er 2 etasjer.
- § 10 Industriområder kan innhegnes med nettinggjerde (inntil 2,5 m høyt).

Reguleringsplaner i nærheten

- Plan 20004 Kondensatrørledning Sleipner, vedtatt 24.04.90

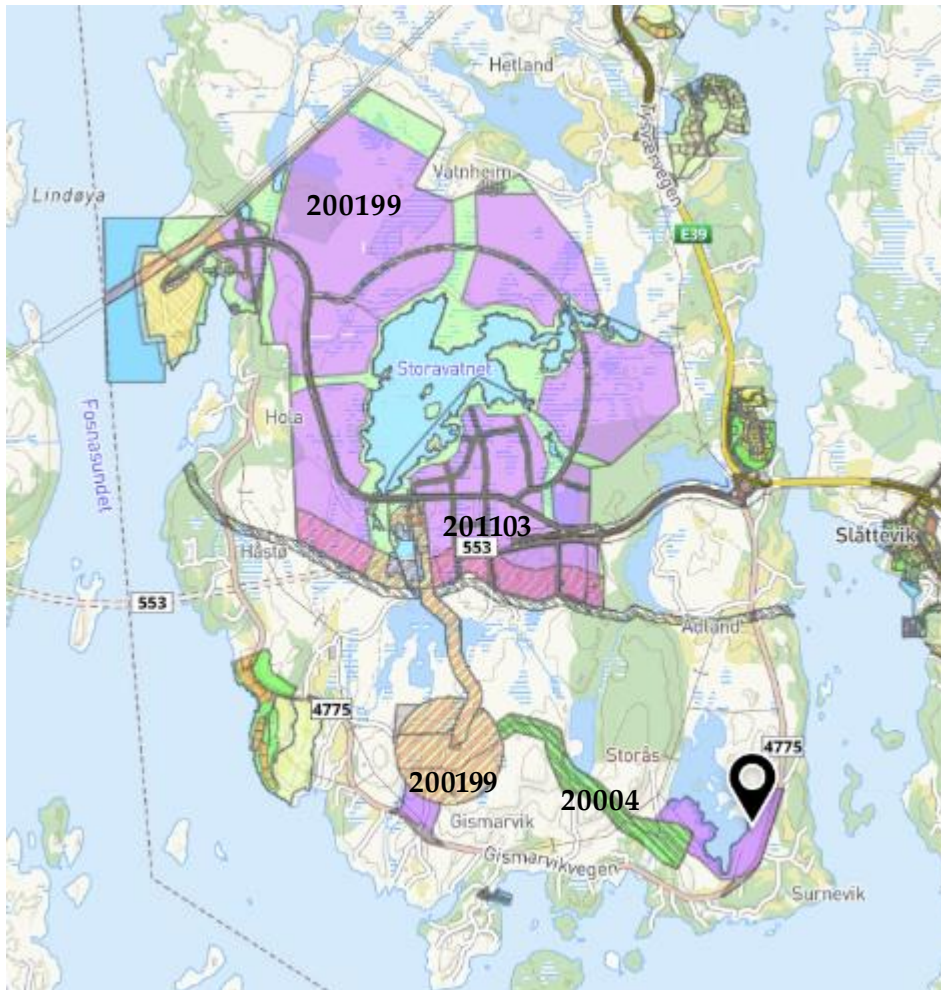
Planen gjelder fareområde for gassrørledningen som går fra over Gismarvikhalvøya.

- Plan 200199 Områdeplan for Haugaland Næringspark, vedtatt 19.03.13

Områdeplanen gjelder arealkrevende industri, lettere industri og kontorfunksjoner som skal understøtte etablert industrivirksomhet i parken.

- Plan 201103 Delområde 1 Haugaland Næringspark, vedtatt 19.03.23

Planen er en detaljregulering av delområde 1 i områdeplanen for Haugaland Næringspark.

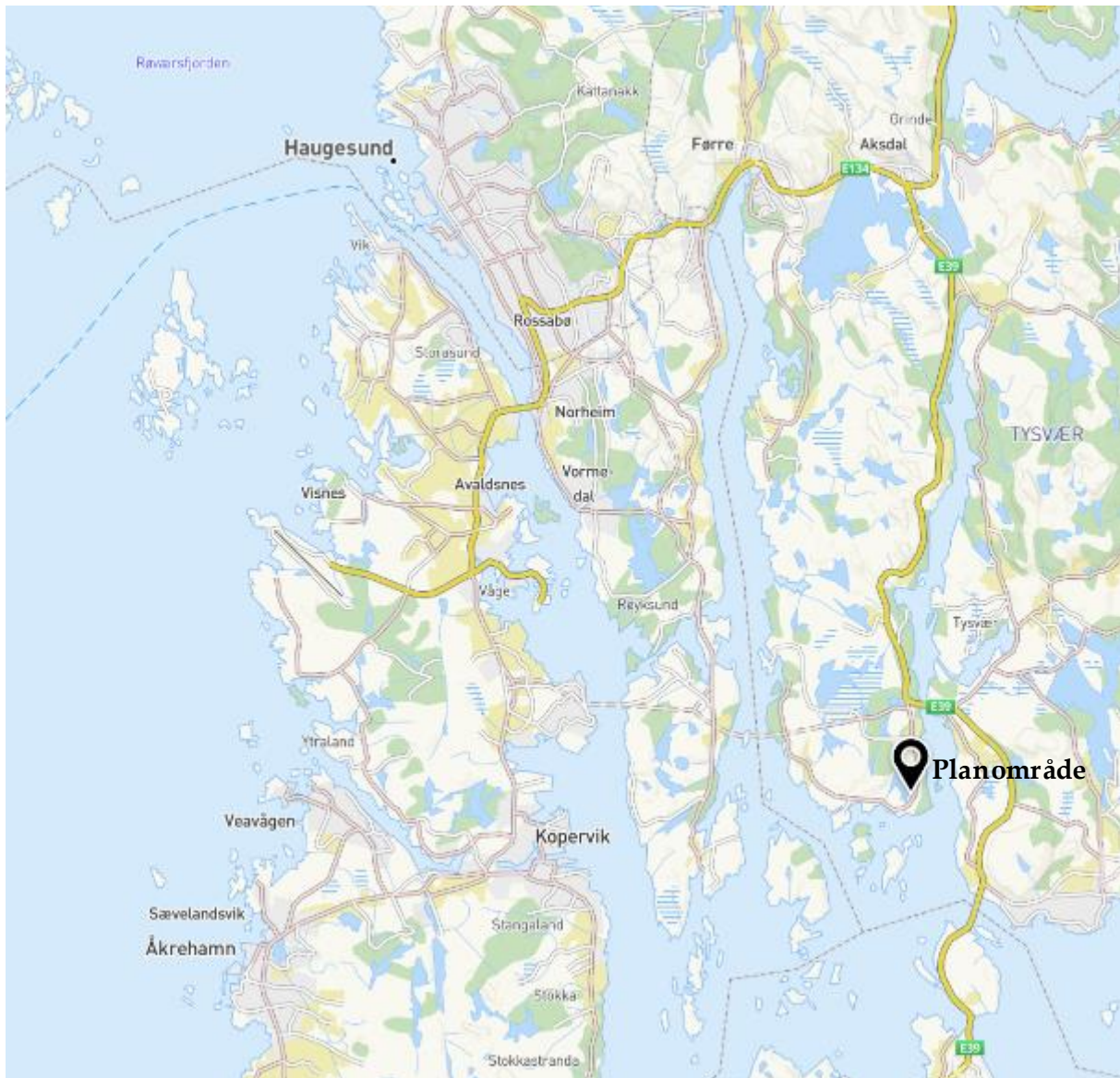


Figur 3 Oversikt over reguleringsplaner i nærheten. Kilde: kommunekart.
 Varslet planområde er markert med svart markør.

Kapittel 4: Dagens situasjon

Planområdets beliggenhet:

Område ligger sørøst på Gismarvikhalvøya. Planområdet ligger ca. 2km fra E39 og fv. 553, T-forbindelsen, som går videre til Karmøy og Haugesund.



Figur 4 Oversiktskart. Kilde: kommunekart. Planområde er markert med svart markør.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Område er i dag benyttet til næringsvirksomhet. I all hovedsak er området brukt til administrasjon, lager og logistikkvirksomhet.



Figur 5 Venstre: Flyfoto planområde datert 2024. Kilde: googlemaps. Høyre: Grunnkart med nye bygninger. Kilde: kommunekart

Området i sør ble planert ut i 1985, men lå brakk i mange år før det ble etablert bygninger rundt 1994. I dag benyttes den søndre delen i hovedsak til lagring.



Figur 6 Bilde av dagens situasjon, sett fra grensen mellom gnr. 1 bnr. 151 og 146. Den søndre delen av industriparken, som i hovedsak benyttes til lagring, ses i bakkant av asfaltert areal.



Figur 7 Bilde av dagens situasjon, sett fra sør mot grensen mellom gnr. 1 bnr. 151 og 146. Det er en ca. 3m høydeforskjell mellom tomtene.



Figur 8 Bilde av dagens situasjon, sett fra nord mot Labbovatnet.



Figur 9 Bilde av dagens situasjon, sett fra avkjørsel til eiendom gnr. 1 bnr. 151. Området er betydelig oppgradert i løpet av de siste årene og fremstår ryddig og strukturt.

Dagens virksomhet:

Dagens virksomhet innenfor planområdet er knyttet til administrative tjenester for SO Vetrhus AS, et konsern med ulike virksomheter. SO Vetrhus AS er morselskap for et av Norges største transportkonsern knyttet til tørrbulk. I tillegg har SO Vetrhus aktivitet innenfor forretningsutvikling, eiendomsutvikling, og kurs- og kompetanseutvikling innen transport- og entreprenørbransjen. Kurs- og kompetanseutviklingen skjer i regi av TK-gruppens ulike selskaper.

Per i dag er det 30 – 35 ansatte knyttet til den administrative virksomheten som SO Vetrhus AS har i dagens bygningsmasse innenfor planområdet..

Landskap

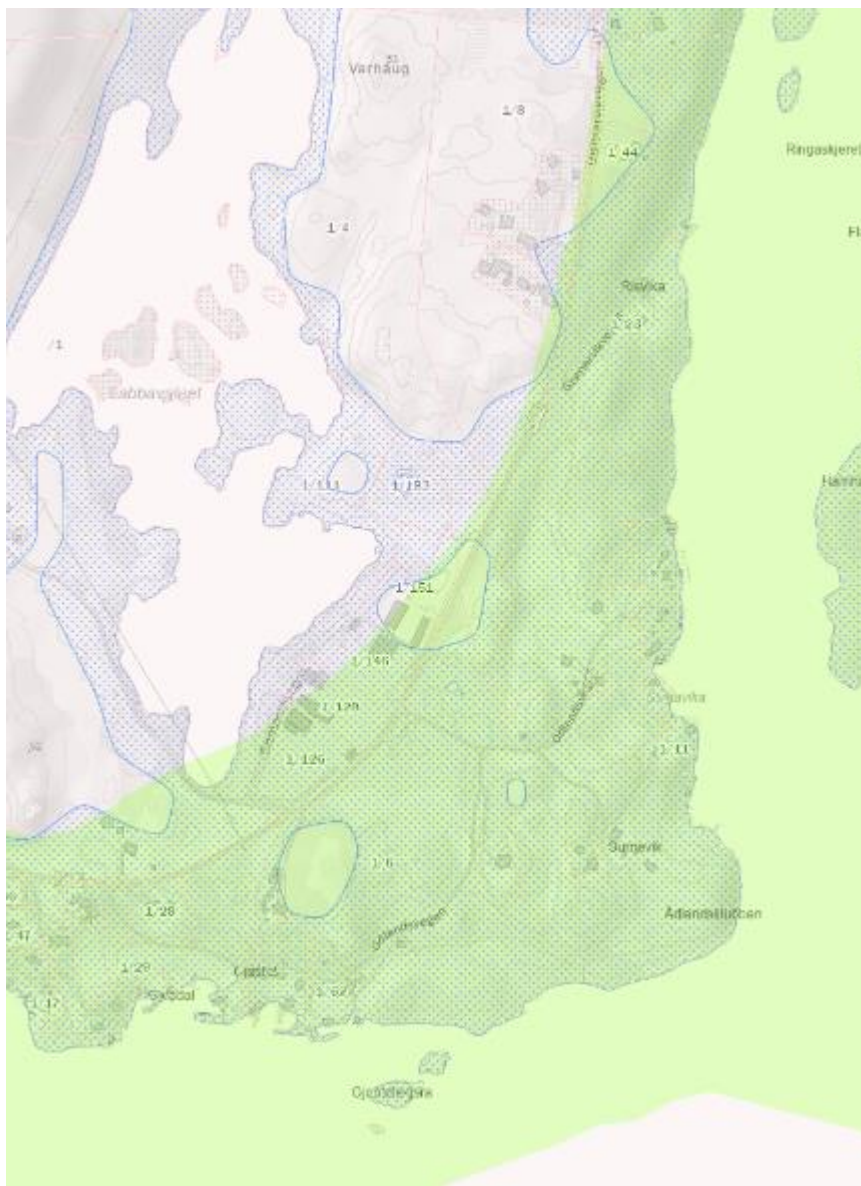
Området rundt Odland næringspark er preget av kulturlandskap og utmark. Planområdet utgjør en grå lomme i et ellers grønt område. Næringsområdet ligger midt i et kulturlandskap med litt spredt boligbebyggelse. Nærmeste bolighus ligger ca. 190 meter fra planområdet.

Grunnforhold

Basert på berggrunnskart fra NGU består berggrunnen i området av sure og harde bergarter som gneis. Område nærmest Labbavatnet er registrert med bart fjell, mens størstedelen av det opparbeidede næringsområdet er registrert med tynn morene (grønn farge på figur nedenfor).

Kvikkleire

I henhold til faresonekart på NVE-Atlas er det ingen tidligere kartlagte faresoner for kvikkleireskred i det aktuelle området. Deler av område ligger under marin grense og er derav registrert som et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette vurderes som mindre sannsynlig, da det i stor grad er fjell i dagen i området.



Figur 10 Løsmassekart og areal under marin grense. Grønn farge er tynn morene, lyserosa er bart fjell. Blå skravur er areal registrert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred basert på marin grense. Kilde: NVE Atlas

Naturverdier

I henhold til Naturbase er det ingen registreringer innenfor planområdet. Det er også liten sannsynlighet for at det finnes noe av særlig verdi innenfor næringsparken, da arealene i hovedsak er asfaltert og bebygde.

I tilknytning til sensitive artsdata er det registrert sensitive arter i influensområdet. Det er ikke snakk om hekkinger i nærområdet og nærmeste hekkplass ligger over 5 km fra tiltaket. Observasjonene er i hovedsak tilfeldige, men planområdet ligger nok innenfor området til

næringsssøk for ett eller flere par. Siden avstanden til hekkeplass er såpass stor, vil det ikke være noen fare for at støyende arbeid vil kunne påvirke arten i hekkeperioden. Tiltakene skal uansett forholde seg til gjeldende støykrav i T-1442.

Se notat for naturmangfold for mer informasjon knyttet til vurdering av dagens situasjon og hva som finnes av naturverdier i nærområdet.

Vannforekomst

Labbavatnet hører til vannforekomst 039-199-R, Førlandsfjorden bekkefelt. Se naturmangfoldnotat for mer informasjon.

Fremmede arter

Det er i nærområdet registrert fem artsregistreringer: pollpryd, platanlønn, bergfuru, bulkemispel og sitkagran. Se naturmangfoldnotat for mer informasjon.

Overvannshåndtering og forurensning

Labbavatnet ligger tett på eksisterende næringsområde. Overvannet på de harde flatene inne på området samles i en sluk med sandfang før det føres videre til ut i Labbatvatnet. Dette er en løsning som er godkjent ved utbygging av eksisterende bygninger. Det er ikke kjent at dagens aktivitet har forårsaket forurensning av vannet.

Det er ingen former for forurensning fra dagens administrative virksomhet. Det er tidligere gitt tillatelse til etablering av oljeutskiller knyttet til avløpsvann fra verksted og utvendig spyleplass. Avløpet fra oljesutskilleren er knyttet til kommunalt ledningsnett.

Klimagassutslipp

Dagens transport av arbeidstakere til området bidrar til klimagassutslipp. I takt med elektrifiseringen av bilparken, vil dette avta. Så lenge anleggsmaskiner drives med diesel bidrar disse til også til utslipp av klimagasser. Det er ingen produksjonsvirksomhet innenfor planområdet som har utslipp av klimagasser.

Friluftsliv

Området mellom næringsområdet og Labbatvatnet inngår i turområdet rundt Labbatvatnet. Det er ingen registreringer av bruksfrekvensen for dette området.

Kulturminner

Det er ingen registreringer i planområdet eller i nærheten.

Trafikkforhold

Fylkesveg 4775 går forbi området. Veggen er registrert med en årsdøgntrafikk på 400 i 2023, med 10% andel lange kjøretøy. Grunnlaget er basert på telling og skjønn.
(vegkart.atlas.vegvesen.no)

Barn og unges interesser

Det er registrert en lekeplass nord for område, i tilknytning til de 7 eneboligene som ligger i klynge ca. 350 m nord fra planområdet.

Dagens næringspark benyttes av ungdommer på ettermiddag og kveldstid, da Haugaland Motorklubb tilknyttet frivilligheten er etablert i en av hallene i parken. Det er gitt en midlertidig dispensasjon for bruken frem til 01.07.25.

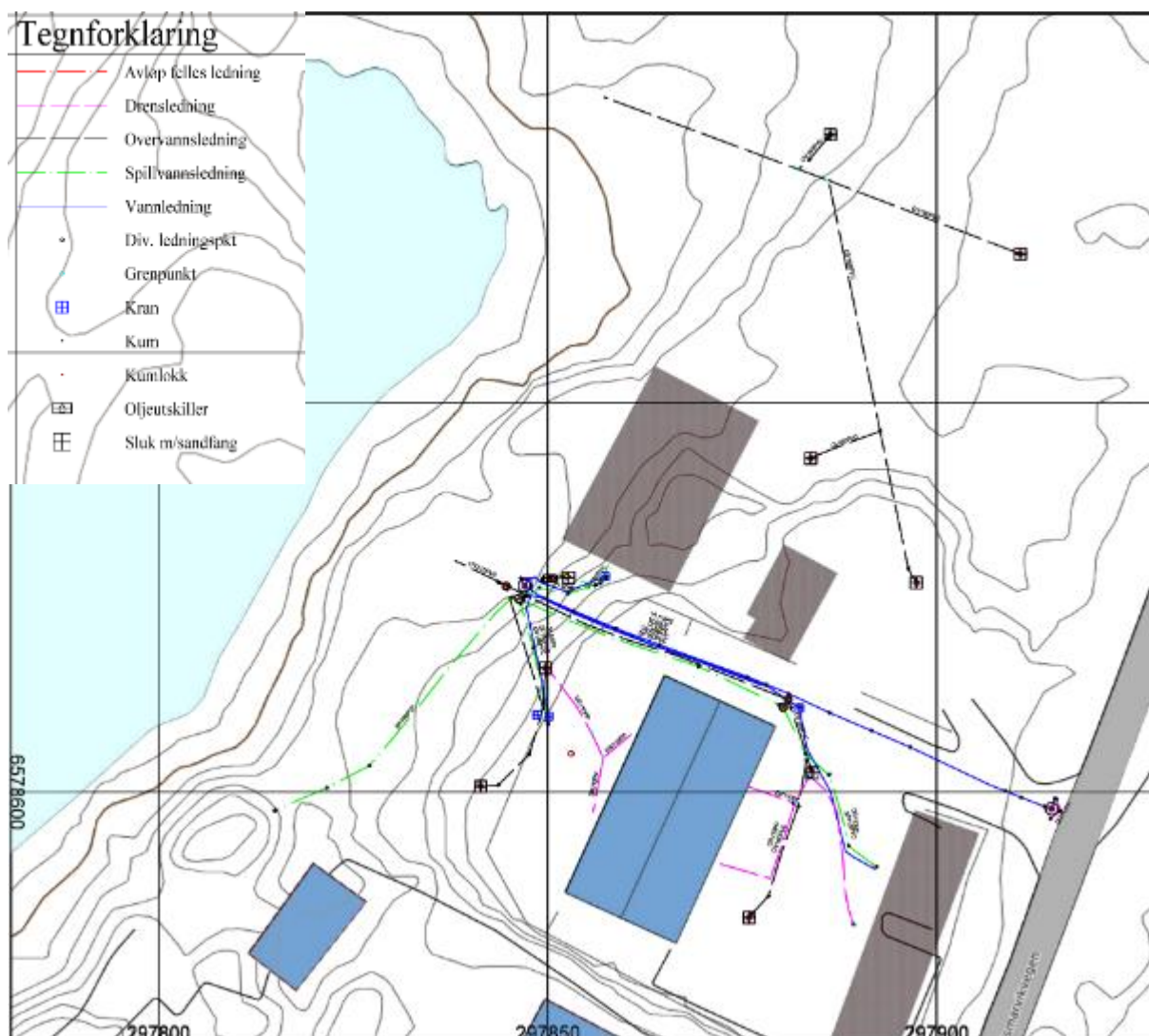
Det også gitt dispensasjon fram 01.03.2025 for etablering av praktisk opplæring for elever i anleggsteknikk Vg2 tilknyttet Haugaland videregående skole. Permanent bruk av området tilknyttet opplæring og aktiviteten som motorklubben driver, vil kreve endring av gjeldende reguleringsplan.

Teknisk infrastruktur

Fremtidig utbygging av området vil knytte seg til eksisterende, kommunalt teknisk anlegg som har tilstrekkelig kapasitet for utvidelsen.



Figur 11 Eksisterende kommunale ledninger. Blå strek er vannledning. Grønn strek er spillvannsledning. Rødt kryss er brannventil. Kilde: Birkeland



Figur 12 VA-anlegg asbuilgt for eiendom gnr.1 bnr. 151 som ble ferdigstilt i 2023. Kilde: Birkeland

Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Radon

Område er klassifisert som «høy aktsomhet» med tanke på radon. Avbøtende tiltak vil bli ivare tatt av TEK17 ved oppføring av nye bygninger

Trafikkulykker

Det er ingen trafikkulykker registrert i nærområdet. (Kilde: vegkart.atlas.vegvesen.no)

Spredning av fremmede arter

Det er ingen registreringer innenfor planområdet. Sør-vest for område er det registrert til sammen 5 artsregistreringer av fremmedarter; pollpryd, platanlønn, bergfuru, bulkemispel og sitkagran.

Av de registrerte fremmede artene er det svært sannsynlig at en finner både bulkemispel og sitkagran i områdene rundt næringsparken, da disse er svært utbredt i området. De andre fremmedartene har mer variabel utbredelse i området, så her er det mer usikkert om disse finnes rett ved næringsparken. Pollpryd er en alge som

finnes i saltvann, så den finnes ikke i nærheten av planområdet. (COWI notat naturmangfold)

Forurensing Labbavatnet

Vannkvaliteten i Labbavatnet er ikke kjent. Det er ingen registreringer av tidligere utslipp til Labbavatnet. Mulig påvirkning kan være avrenning fra industriområde.



Figur 13 Plankart datert 12.09.24.

Overordnet ide:

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for en utvikling av det etablerte næringsområdet på Odland.

Forslagsstiller har gjennom planforslaget tatt utgangspunkt i den virksomheten som Tysvær kommune gjennom dispensasjoner har godkjent. Dette er primært virksomhet knyttet til administrasjon, lager og annen logistikk virksomhet. Denne etablerte virksomheten innarbeides og videreføres i planen. Det er i forslaget til bestemmelser for området ikke åpnet for salgsaktivitet rettet mot allmennheten, eller utleie av kontorlokaler innenfor området.

Den sørlige delen av planområdet er vist til lagerformål i samsvar med dagens arealbruk.

Det er gitt tidsbegrenset dispensasjon for etablering av praktisk opplæring for anleggsmaskinførere innenfor området, og den frivillige virksomheten som Haugaland Motorklubb driver innenfor området. I denne forbindelse er det i utarbeidingen av planen vurdert og tatt stilling til disse tidsbegrensede dispensasjoner. Vurderingen er at det er hensiktsmessig og sterkt ønskelig fra de etablerte aktørene at dette blir innarbeidet i reguleringsplanen.

Dette innebærer at forslått arealbruk innenfor planområdet avviker fra regionalplan for Haugalandet og kommuneplanen for Tysvær. Dagens virksomhet innenfor området kan best karakteriseres som en virksomhet innenfor næringskategori 4, dersom virksomheten skal relateres til retningslinjene for næringsvirksomhet i regionalplanen. Næringskategori 4 er områder langs hovedvegnettet og i ytterkant av by-/tettstedsstrukturen med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet.

Praktisk opplæring av anleggsmaskinførere er en type virksomhet som ikke er nevnt i regionalplanen.

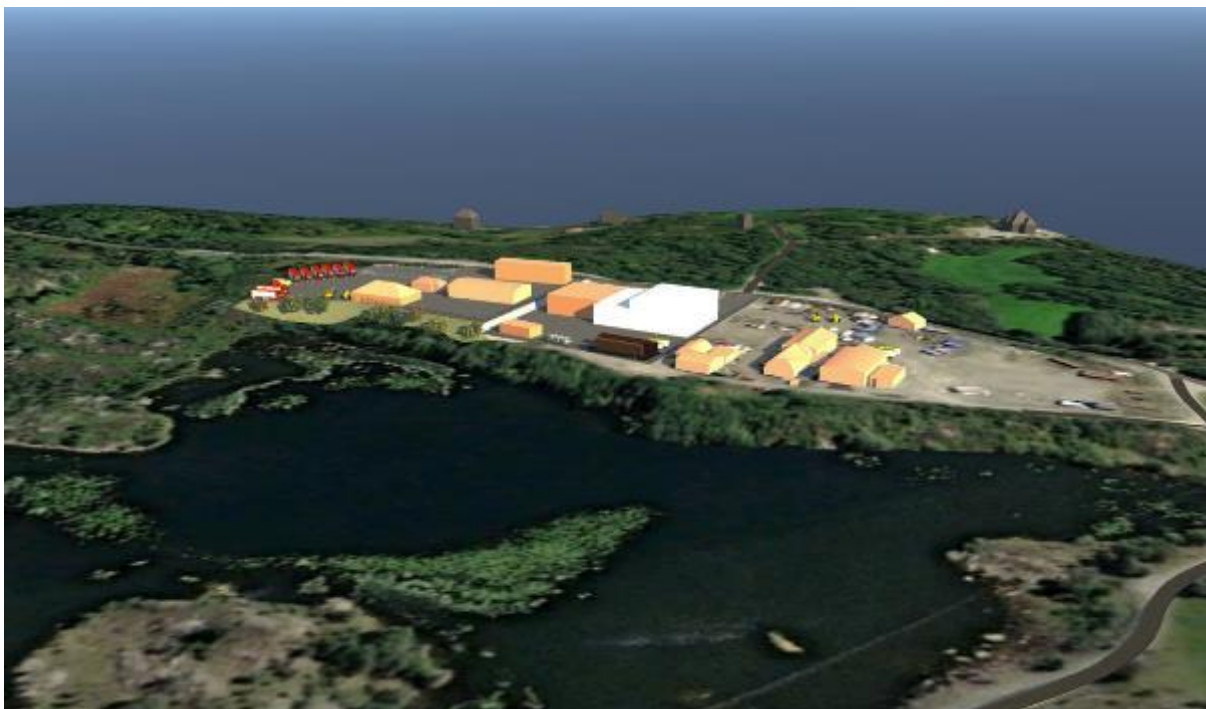
Hensikten med planen er også å sikre naturområdet mellom næringsparken og Labbatnet mot inngrep.

Arealbruk:

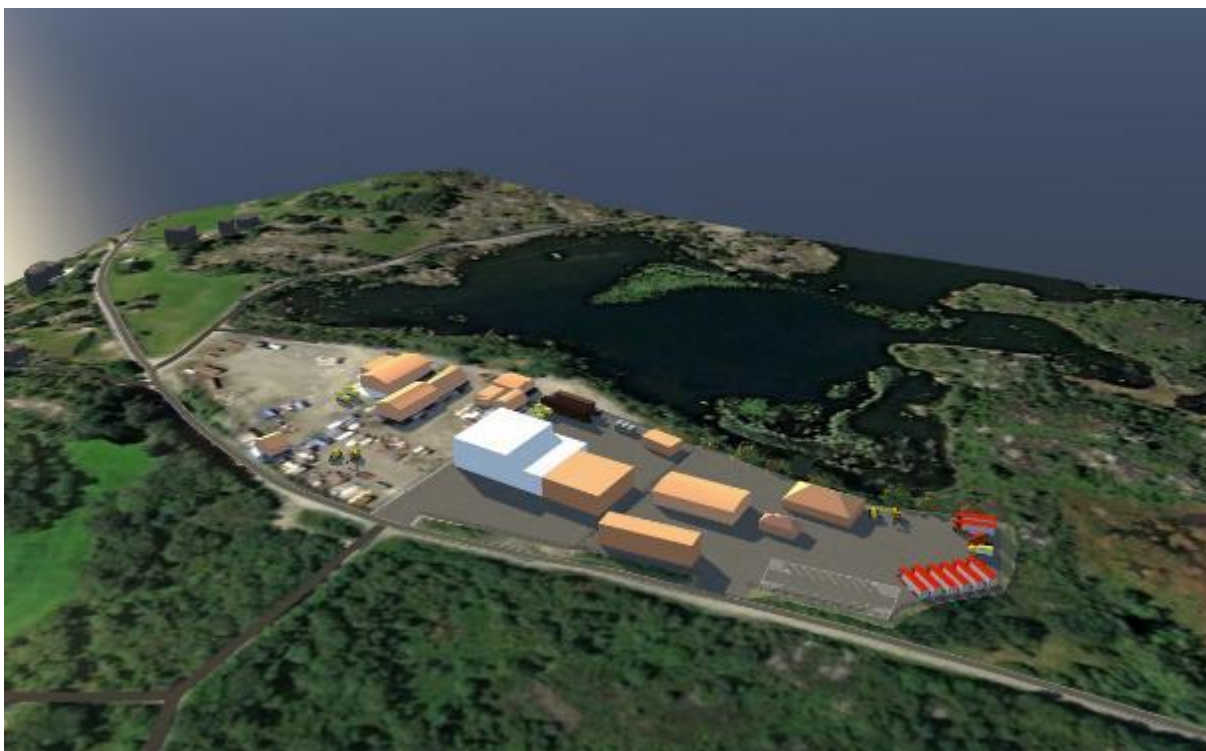
Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1350 - Lager	9.5
1824 - Næring/tjenesteyting	24.4
Sum areal denne kategori:	33.9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg	0.5
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	0.9
Sum areal denne kategori:	1.3
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6620 - Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	17.5
Sum areal denne kategori:	17.5
Totalt alle kategorier:	52.7

Tiltak:

Tiltak innenfor planområdet er en videre utvikling og effektivisering av arealbruken innenfor de områdene som allerede er omdisponert til utbyggingsformål.



Figur 14 Illustrasjon av mulig fremtidig utvidelse innenfor eiendom gnr.1 bnr.146, hvor en åpner opp for en høyere bebyggelse. Sett fra vest. Hvite bygg er fremtidige bygninger med høyde hhv. 8 og 12m. Oransje bygg er eksisterende bygningsmasse innenfor dagens næringspark. Mørkegrå bygg er nærmeste bolig- og fritidsbebyggelse.



Figur 15 Illustrasjon av mulig fremtidig utvidelse innenfor eiendom gnr.1 bnr.146, hvor en åpner opp for en høyere bebyggelse. Sett fra øst. Hvite bygg er fremtidige bygninger med høyde hhv. 8 og 12m. Oransje bygg er eksisterende bygningsmasse innenfor dagens næringspark. Mørkegrå bygg er nærmeste bolig- og fritidsbebyggelse.



Figur 16 Illustrasjon av mulig fremtidig utvidelse innenfor eiendom gnr.1 bnr.146, hvor en åpner opp for en høyere bebyggelse. Sett fra nord. Hvite bygg er fremtidige bygninger med høyde hhv. 8 og 12m. Oransje bygg er eksisterende bygningsmasse innenfor dagens næringspark. Mørkegrå bygg er nærmeste bolig- og fritidsbebyggelse.

Trafikkforhold:

Fylkesveg 4775 er adkomstveg til området. Dagens trafikk på veien er beregnet til 400 ÅDT med 10% lange kjøretøy. Fra fylkesvegen er det to eksisterende avkjørsler til næringsområdet. Den sørlige delen av det regulerte området har adkomst fra et kryss med kommunal veg. I planforslaget er krysset vist med frisikt i samsvar med N100. Selve vegarealet i krysset blir ivaretatt i gjeldende reguleringsplan. Byggegrense mot veg er tilpasset det som er bygd i området og kommunal vegnorm.

Det er vurdert at aktivitetsøkningen reguleringsplanen åpner for, kan nytte eksisterende trafikal infrastruktur.

Teknisk infrastruktur, VA-anlegg:

Framtidig utbygging i området skal skje gjennom utnyttelse av tilgrensende, eksisterende, kommunal infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet. Avklaring av tilknytning skjer gjennom teknisk plan i forbindelse med byggemelding. Det er ikke planlagt teknisk infrastruktur som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold.

Universell utforming:

I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at prinsipper for universell utforming skal legge til grunn for utbygging innenfor planområdet. Byggesøknad skal vise hvordan dette er løst.

Utbyggingsområdet er delt i to ulike terrengnivåer. Dersom det blir behov for å sikre kommunikasjon mellom disse nivåene, kan det bli aktuelt å etablere en utendørs heis for å sikre universell tilgjengelighet mellom nivåene.

Virkninger utenfor planområdet:

Den planlagte utbygging medfører en noe økt trafikk på fylkesvegen. Antall ansatte i administrasjonen til SO Vetrhus AS er planlagt økt med ca. 10 ansatte ved at ansatte i administrasjonen på Østlandet blir flyttet til Tysvær. Det er ikke planlagt publikumsrettet aktivitet innenfor området.

Barn og unges interesser:

I plan- og bygningsloven av 2008 er krav til ivaretagelse av barn og unges interesser i planleggingen styrket. Alle reguleringsplaner skal etter loven ta hensyn til barn og unge i sin planlegging, og må legge til rette for gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår. Planområdet består per i dag i hovedsak av bygg for administrasjon, lager og logistikkvirksomhet. Planforslaget endrer ikke denne bruken. Etablert næringsområde benyttes av barn og unge på ettermiddag/kveld i forbindelse med motorklubben. Planforslaget åpner for denne virksomheten kan videreføres. Område er ellers ikke egnet som arena for fri lek.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS):

Risikoforholdene i forbindelse med plantiltaket er i hovedsak knyttet til radongass, utbyggingstiltak og trafikkrisiko. Oppfølging gjennom å etterkomme krav i TEK og vedlikehold av etablert infrastruktur vil være med på å redusere sjansen for uønskede hendelser.

Se vedlagt ROS analyse for ytterligere informasjon.

Naturmangfold:

I henhold til Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder ved forvaltning av fast eiendom. §§ 8-12 omfatter prinsipper knyttet til; kunnskapsgrunnlaget, føre-var prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning, kostnadene ved miljøforringelse, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

COWI har gjort en vurdering av naturmangfold, se vedlagt notat (COWI, 04.2024).

*Realisering av tiltaket vil i noen grad kunne påvirke naturmangfoldet. Selve tiltaket innebærer ikke noen økning av utbyggingsarealet. I hovedsak er det bare endringer av bruken internt i næringsområdet. Noen av disse endringene kan føre til perioder med mer støy, og det er antatt at dette vil få **liten innvirkning på naturmangfoldet** rundt.*

COWI sin vurdering er at realisering av planen ikke er i konflikt med forvaltningsmålet for naturtyper og økosystem gitt i naturmangfoldloven § 4, eller forvaltningsmålet for arter i naturmangfoldloven § 5

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget er basert på eksisterende informasjon, sammensatt av opplysninger fra nasjonale databaser og offentlige rapporter.

Det er ikke registrert naturmangfold av stor verdi i planområdet, men det er noen registreringer av rødlistet fugl i tilknytning til Labbavatnet.

Selv om kunnskapsgrunnlaget for området er mangelfullt, vurderes det som tilstrekkelig fordi tiltaket ikke innebærer nye inngrep, og effekten på naturmangfoldet vil i hovedsak være arealbruksendring internt i næringsområde. Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere hvilke konsekvenser endring av formål kan medføre.

§9 Føre-var prinsippet

Det er noe usikkert om føre-var prinsippet kommer til anvendelse. Planområdet er ikke tidligere kartlagt, og områdene rundt er heller ikke kartlagt. Imidlertid er det meste av selve planområde asfalterte flater, slik at det er lite potensiale for å finne uoppdaga naturverdier.

§10 Samlet belastning

Planområdet utgjør en grå lomme i et ellers grønt område. Næringsområdet ligger midt i et kulturlandskap med litt spredt boligbebyggelse. Selve næringsområdet skal ikke utvides i denne detaljreguleringsplanen, og totalt sett blir areal avsatt til næringsformål innskrenket sammenlignet med reguleringsplanen fra 1981 som i dag gjelder for området. Slik sett vil ikke tiltaket føre til en større påvirkning, da det ikke åpner for videre utbygging av området. Myrområdet i nord, som tidligere var foreslått tatt inn, er ikke med i videre plan for området.

§11 Kostnader

Kostnadene knyttet til avbøtende tiltak bæres av tiltakshaver

§12 Miljøforvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå skade på naturmangfoldet skal de beste teknikker og løsninger benyttes ut fra en samfunnsmessig vurdering.

«Dersom det skal graves, flyttes på masser eller oppføres nye bygg, kan dette medføre spredning av fremmede, uønskede arter. Før slike tiltak utføres bør/må det gjennomføres registrering på området og ev. utarbeides en plan for håndtering av plantedeler og infiserte masser med fremmede arter». Dette ivaretas i planbestemmelsene.

Kulturminner

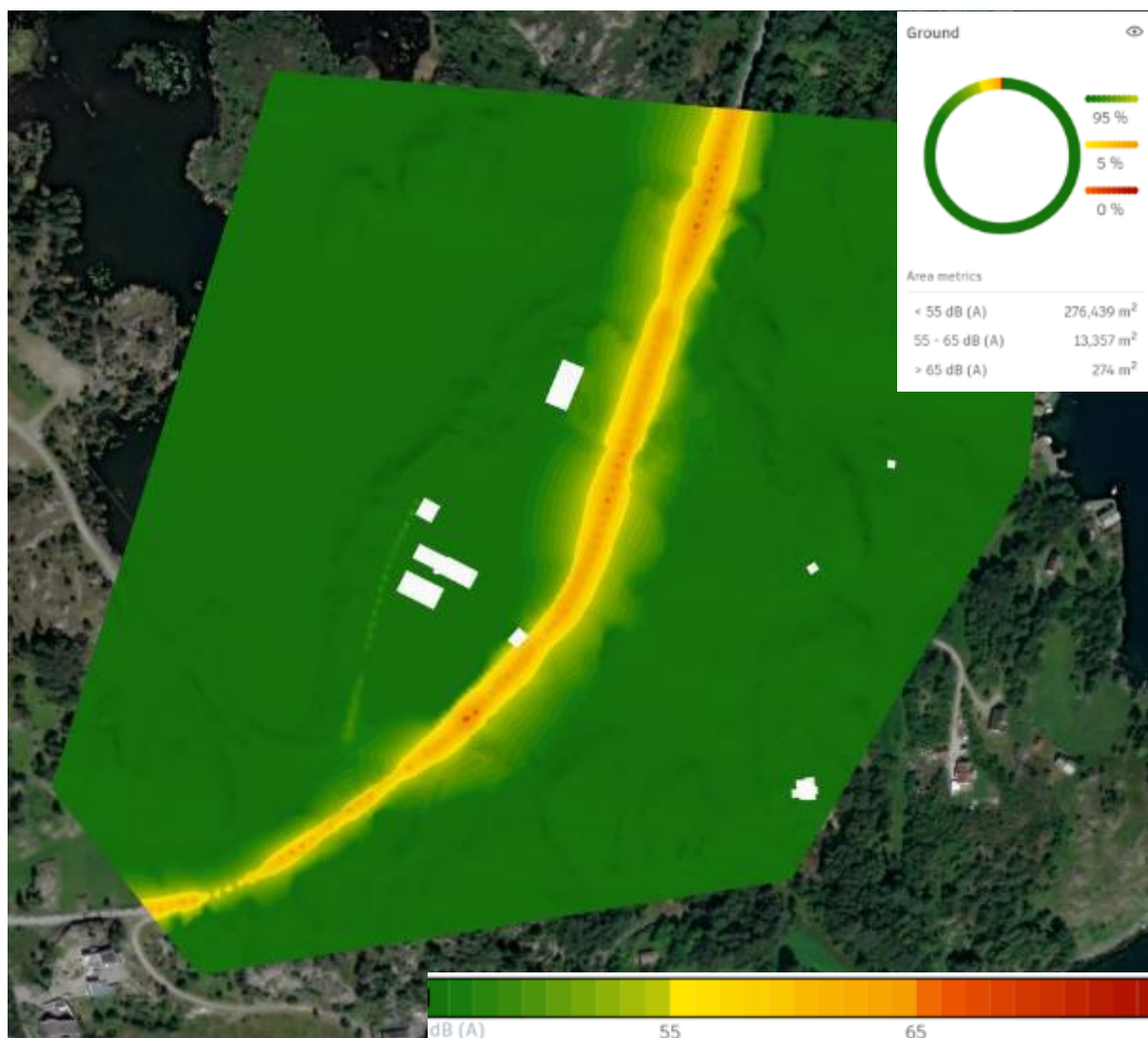
Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.

Kulturmiljø

Den planlagte utbyggingen ligger ikke i tilknytning til etablert kulturmiljø.

Lyd og støy:

Det er gjort en forenklet beregning av vegtrafikkstøy fra trafikken på fv. 4775 inkludert den beregnede trafikkveksten. Den viser at ingen boliger blir utsatt for støy som utløser behov for støyreducerende tiltak.



Figur 17 Støysonekart med ÅDT på 550 langs Fylkesveien, økt med 150 ÅDT ift. dagens trafikkmengde hentet fra vegkart SVV (stipulert 2023 – telling og skjønn). Det er også lagt inn 20 ÅDT inne på området (kommunal veg). Kilde: Autodesk Forma

Forurensning

Reguleringsplanen gir ikke åpning for å etablere forurensende virksomhet innenfor området.

Klimagassutslipp

Utslipp av klimagasser er knyttet den transport som aktiviteten innenfor planområdet genererer. Den økte aktiviteten gir i utgangspunktet økt utslipp av klimagasser, mens den generelle elektrifiseringen av transportsektoren virker i motsatt retning. Hva dette betyr for de samlede utslipp er det krevende å beregne. Under enhver omstendighet er her tale om små svært begrensede konsekvenser.

Folkehelse:

I utgangspunktet har etableringen av kontorer for administrativ virksomhet og opplæring ingen påvirkning på folkehelsen. Man kan selvfølgelig si at det er positivt for folkehelsen at folk har et arbeid i moderne lokaler og kan delta i undervisning som kvalifiserer for en attraktiv jobb i anleggsbransjen.

Den virksomheten som planen åpner for, og som har den mest direkte betydning for folkehelsen, er videreføring av aktiviteten til Haugaland motorklubb. Her får ungdom delta i aktiviteter som gir mestring i et miljø med fellesskap og sosialt samvær.

Oppsummering

Innholdet i planen viser at planforslaget legger til rette for virksomhet med svært begrensede negative konsekvenser.

Kapittel 6: Konsekvensutredning

En konsekvensutredning skal i innhold og omfang tilpasses den aktuelle planen, og være relevant for de beslutninger som skal tas.

Tysvær kommune har konkludert med at planforslaget skal konsekvensutredes i forhold til planer for tiltak omtalt i "Forskrift for konsekvensutredninger" vedlegg II, pkt. 10a, "Utviklingsprosjekter for industriområder", og pkt. 11j "Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål".

I KU-forskriftens §21 gis det en oversikt over de elementene eller temaene som skal identifiseres og utredes der det er beslutningsrelevant. I tilknytning til det foreliggende planforslaget har forslagsstiller konkludert med at følgende tema er relevante å utrede:

- Naturmangfold med vurdering av negativ påvirkning av fuglearter
- Trafikk med en vurdering av konsekvenser for fv. 4775
- Avrenning til tilgrensende vassdrag

I sin uttalelse til oppstart av planarbeidet, har plan-, miljø- og samfunnsavdelingen i Rogaland fylkeskommune konkludert med at de nevnte tema vil være temaene det er relevant å utrede.

Naturmangfold

Den framtidige utbygging vil foregå på arealer som fysisk er omdisponert fra naturområder til utbyggingsområder. Eventuelle konsekvenser for biologisk mangfold knyttet til arealer har derfor allerede skjedd. Det er stått igjen med å vurdere konsekvenser for fuglearter som er registrert i området rundt Labbatnet.

Dette er gjort i "Temarapport naturmangfold – Odland Næringspark 18.04.2024", utarbeidet av COWI. Her konkluderer en med følgende:

COWI sin vurdering er at realisering av planen ikke er i konflikt med forvaltningsmålet for naturtyper og økosystem gitt i naturmangfoldloven § 4, eller forvaltningsmålet for arter i naturmangfoldloven § 5.

Det vises for øvrig til vedlagte rapport.

Trafikk

Fylkesveg 4775 som er adkomsten til næringsområdet har i dag 400 ÅDT i beregnet trafikk. Økt trafikk på fylkesvegen knyttet til planforslaget vil være knyttet til tre ulike virksomheter:

- Økt aktivitet knyttet til næringsvirksomheten, administrasjon og logistikk
- Trafikk knyttet til den videregående opplæringen
- Trafikk knyttet til Haugaland Motorkubbs aktivitet

Kollektivtilbudet i området er så lite at dette kan man se bort fra. All transport vil skje med privatbil eller med felles transport organisert av de som driver virksomhet innenfor området.

SO Vetrhus har konkrete planer om å flytte deler av administrasjonen av sine logistikktenester til planområdet. Dette vil være rundt 10 arbeidsplasser. Antall ansatte vil dermed øke fra 30-35 til 40-45.

Ytterligere økning er det ikke konkrete planer om, men dersom en sier at antall ansatte dobles på sikt, vil altså antall ansatte øke med 30 – 35 ansatte.

Legger en til grunn en turproduksjon på 2,5 per ansatt (Kilde: Håndbok 713, Statens vegvesen) vil trafikken knyttet til den kjente økningen knyttet til antall ansatte medføre en økning på 30 ÅDT. Legger en til grunn en dobling av antall ansatte vil ÅDT øke med 75.

Det åpnes ikke i reguleringsplanen for publikumsrettet virksomhet innenfor planområdet. Den samlede turproduksjonen vil likevel være større enn det som er relatert til rene arbeidsreiser for de ansatte. (Vareleveranser, besøk, turer ut av kontoret). Et relevant estimat i denne forbindelse kan være samlet 3,5 turer per ansatt. (Håndbok 713). Samlet trafikkøkning vil på dette grunnlaget være 120 ÅDT.

Slik den videregående opplæringen innenfor planområdet er organisert, vil turproduksjonen være 2 turer de tre dagene elevene har praktisk undervisning. Elevene blir kjørt i felles buss fra og til skolen i Haugesund. Sier en at virksomheten i tillegg genererer 1-2 besøk disse dagene, øker ÅDT med 6 – 10.

Det er vanskelig å anslå hvor mye trafikk virksomheten som Haugaland Motorklubb genererer. Noen kommer med organisert felles transport, andre deltagere kommer med egen bil eller på moped eller til klubbkveldene som for tiden forgår 2 -3 kvelder i uka. Erfaringsmessig er det 10 kjøretøyer som kommer til klubbkveldene. Legger en dette til grunn genererer klubbens aktivitet 20 ÅDT disse dagene.

Summerer en effekten av økningen i aktivitet, blir det en samlet trafikkøkning på 140 – 150 ÅDT etter utbygging i planområdet. Dette utgjør en økning på vel 30% forhold til dagens trafikk.

Fylkesveg 4775 har varierende standard fram til krysset med T-forbindelsen. Det meste av strekningen er en 2-felts veg. Med et utgangspunkt på 400 ÅDT og med det beregnede tillegget, er kapasiteten på vegstrekning uproblematisk. (Statens vegvesen: Vegers kapasitet).

Avrenning til tilgrensende vassdrag

Det er etablert et overvannsanlegg med avrenning til Labbavatnet. Dette er godkjent i tidligere byggeprosjekter. Hele det potensielle utbyggingsområdet er asfaltert, og det planlegges ikke aktivitet innenfor området som vil øke avrenningen til Labbavatnet. Ei heller planlegges det virksomhet som vil forurense overvannet som ledes til Labbavatnet. De etablerte og godkjente løsninger for overvann, videreføres.

Kapittel 7: Referanser

1. **COWI AS**. *Temarapport naturmangfold – Odland Næringspark*. 18.04.2024
2. **Temakart-Rogaland** <https://www.temakart-rogaland.no/>
3. **Vegkart** <https://vegkart.atlas.vegvesen.no/>
4. **NVE Atlas** <https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>
5. **Kommunekart** <https://kommunekart.com/>
6. **Arealplan** <https://www.arealplaner.no/1146/arealplaner/50>

Kapittel 8: Vedlegg

1. Sammendrag og kommentarer til merknader
2. ROS-analyse
3. Notat naturmangfold, **COWI 04.2024**
4. Områdeanalyse, **Norkart 29.04.24**