

HAUGALAND NÆRINGSPARK AS
SØK IO1A Søknad om rammetillatelse
Postboks 2085
5504 HAUGESUND

Dokumentnummer:
25/7906-9

Deres referanse:

Saksbehandler:
Åshild Austerheim Milje

Dato:
02.09.2026

Delegasjonssaksnr. 516/26

Gbnr 62/20 og gbnr. 3/37 - Vedtak - Godkjent søknad - Byggemodning industriområde 1A - Havnavegen

Adresse Havnavegen 168	Gårdsnr. 62	Bruksnr. 20	Festenr. 0	Seksjonsnr. 0
Ansvarlig søker COWI AS Karvesvingen 2 0605 OSLO	Tiltakshaver HAUGALAND NÆRINGSPARK AS Postboks 2085 5504 HAUGESUND			
Type tiltak/bygning				
Vesentlig terrenginngrep /				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Byggemodning/vesentlig terrenginngrep - delområde 1A

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det må foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av syredannende masser, jf. Forurensningsforskriften § 2-8.
- Det må gjennomføres dybdemåling av myr og utarbeides et klimagassregnskap. Det må vurderes om størrelsen på arealet kan reduseres og om deler av areal som ligger på myr kan tas ut.
- Det må foreligge en helhetlig vurdering av overvannshåndtering både i anleggsfasen og framtidig situasjon. Vurderingen skal redegjøre for forhold knyttet til flomveier, avrenning og framtidig offentlig teknisk infrastruktur, jf. saksutredningen og reguleringsplanens bestemmelser pkt. 2.1.2.

- Det må foreligge dokumentasjon på godkjenning av mottak for deponering av eventuelle overskuddsmasser.

Søknad og saksopplysninger

Det er søkt om vesentlig terrengarbeid og byggemodning av deler av delområde 1A i Haugaland næringspark. Tiltaket berører areal på eiendommene gbnr. 62/20 og gbnr. 3/37, jf. situasjonskart mottatt 10.06.2026. Tiltaket er planlagt med det formål å legge til rette for utviklingen av et stort og variert industriområde i regionen. Haugaland næringspark ønsker fleksibilitet i forhold til hvilke etableringer som er planlagt på området, og arbeidene omfatter i denne omgang kun tillatelse til planering av området. Det skal gjennomføres en innledende vegetasjonsrydding og fjerning av løsmasser ned til fjell før området planeres og fylles opp til fastsatte nivåer. Det skal ikke etableres infrastruktur eller andre teknisk anlegg som følge av tiltaket. Arealet som skal planeres er ca. 455 da.

Eiendommene er regulert til industriformål i områdeplanen for Haugaland næringspark. Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens formål og bestemmelser.

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 16. juni 2025, oppdatert 10. mars 2026 med journaldato 10. juni 2026.

Vann og avløp

Tiltaket gjelder omfattende planering og terrenginngrep over et stort areal for framtidig industriområde. Det skal ikke etableres teknisk infrastruktur i denne fasen, men terrengendringen vil legge føringer for framtidig veg-, vann- og avløpssystem.

Kommunen vurderer at følgende forhold ikke tilstrekkelig avklart og at dette må avklares og dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis:

- Helhetlig vurdering av overvannshåndtering. Det må redegjøres for prinsipper for hvordan overvann skal håndteres både i anleggsfase og i framtidig situasjon.
- Redegjørelse for hvordan flomveier og avrenning håndteres etter planering.
- Planerte høyder og terrengutforming må ta hensyn til framtidig vegsystem og overvannsløsninger, slik at det legges til rette for funksjonelle løsninger for sluk, grøfter og ledningsanlegg jf. pkt. 2.1.2 Teknisk plan i reguleringsbestemmelsene.
- Det må sikres at framtidige hovedtrasèer for vann- og avløpsledninger kan etableres med tilfredsstillende fall- og dybdeforhold.
- Massehåndtering må gjennomføres slik at avrenning og transport av partikler ikke medfører driftsmessige utfordringer for grøfter, bekker eller overvannssystem.

Plangrunnlag

- Plantype: Reguleringsplan
- PlanID og -navn: : 200199 Haugaland næringspark
- Planformål: 1A - Industri
- Grad av utnytting: 50% BYA
- Møne- og gesimshøyde: 35 meter byggehøyde

Avstander

- Avstand til nabogrense: 4 meter. Det er en forutsetning for tillatelsen at fyllingsfot eller skjæring ikke plasseres nærmere nabogrensen mot gbnr. 3/1 enn 4 meter.
- Avstand til nærmeste bygning: ikke aktuelt.
- Avstand til midten av vei/veikant: ikke aktuelt.

Lokalisering og høydeplassering

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Innmålingsdata skal sendes inn til kommunen senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det foreligger ingen merknader til saken.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Området er regulert til industri gjennom reguleringsplan for Haugaland Næringspark, men planen er eldre og det ble i forbindelse med planprosessen ikke gjennomført en vurdering etter de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldlovens § 7. Området er i dag ikke bebygd eller detaljregulert, og kommunen har derfor gjort en vurdering av søknaden etter de miljørettslige prinsippene i §§ 8 til 12 i naturmangfoldloven, jf. § 7 i samme lov.

Søk i Miljødirektoratet sin Naturbase viser at det nord i området er gjennomført naturtypekartlegging etter Natur-i-Norge (NiN) metodikken. Det er her registrert kystlynghei som er av en slik kvalitet at den er omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper. Det betyr at det skal tas særskilt hensyn, slik at forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenes økologiske tilstand unngås, jf. nml § 53. Det er også registrert kystlynghei av lavere kvalitet. Kystlynghei er en truet naturtype, vurdert som Kritisk truet (CR) på Norsk rødliste for naturtyper (2025).

Artsdatabanken sitt Artskart viser at det er registrert en rekke fuglearter i området, blant annet vipe (CR) svartstrupe (truet, EN, på norsk rødliste), fiskemåke (sårbar, VU, på norsk rødliste), grønnfink (VU), rødstilk (nær truet, NT, på norsk rødliste), gjøk (NT) og sanglerke (NT). I tillegg er det registrert en rekke fugler som ikke er kategoriserte som rødlistede. Sør i området er det registrert kysthumle (NT). Videre er det kjent at det er myr innenfor tiltaksområdet, uten at disse er naturtypekartlagt.

I forbindelse med endring av reguleringsplanen for Haugaland Næringspark ble det i 2011 utarbeidet en konsekvensutredning for området (Norconsult 2011). I denne står det blant annet «*Planområdet består hovedsaklig av småkuppert landskap, med kystlandskap (Figur 5.22) og fattigmyr. Lyngheien er dominert av røsslyng, mens heiområdene er i et til dels langt framskredet stadium av gjengroing, først og fremst av bjørk og einer. I fuktige partier er rome og klokkelyg vanlig forekommende. Myrområdene er nesten utelukkende fattige minerotrofe myrer (dvs. at vanntilførselen kommer fra både nedbør og vann som har vært i kontakt med mineraljord). Det har vært en del torvuttak i myrområdene, men disse er i ferd med å gro igjen. Myrvegetasjonen består av vanlig forekommende arter, rome, klokkelyg, bjønnskjegg, torvull og duskull dominerer.*

Kystlynghei er fremhevet som viktig naturtype av de 56 naturtypene i DNs-håndbok nr. 13, «Kartlegging av naturtyper - verdisetting av biologisk mangfold». Kystlynghei blir regnet som viktig fordi, den er i sterk tilbakegang i både i Norge og andre steder i Europa, og Norge har et økende internasjonalt ansvar å bevare kystlynghei. Naturtypen har fått redusert utbredelse på grunn av menneskelige inngrep eller endring av arealbruk, kystlynghei er i dag en truet vegetasjonstype. DN skiller mellom viktige og svært viktige forekomster av kystlynghei, i næringsparken blir denne naturtypen vurdert som viktig. Slike store, flate kystheiarealer under 100 m.o.h. er sjeldne i Rogaland, slik at området har en regional verdi.... Kystlyngheien som inngår i planområdet blir vurdert til å ha stor verdi».

Konsekvensutredningen omtaler ikke kystlynghei som utvalgt naturtype, og metodikken NiN var ikke tatt i bruk i 2011. Kystlynghei har også siden 2011 fått en forverret status på norsk rødliste. Likevel vurderer kommunen at det var lagt til grunn at det var kjent at det var kystlynghei av stor verdi innenfor planområdet, og at denne ville gå tapt ved realisering av planen.

Når det gjelder fauna innenfor planområdet står det i konsekvensutredningen; «På bakgrunn av rødlistede arter som er sårbare og sterkt true, blir faunaen innenfor planområde gitt stor verdi». Videre står det; «*Utbygging av Haugaland næringspark vil bygge ned store naturområdet, naturmiljøet vil i stor grad opphøre innenfor parken... Totalt vurderes tiltaket å ha stor negativ konsekvens for naturmiljøet.*

Kravet til kunnskapsgrunnlaget ved vurdering skal stå i et rimelig forhold til saken sin karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, jf. § 8. I denne saken er det tidligere gjennomført en konsekvensutredning, og kommunen legger dette grunn. Konsekvensutredningen konkluderte med at planen ville gi stor negativ konsekvens for naturmiljøet. Skadeomfanget er kjent og avbøtende tiltak er i liten grad mulig uten å endre planen. Føre-var-prinsippet tillegges derfor liten vekt, jf. § 9.

Søknaden innebærer nedbygging av rødlistet naturtype kystlynghei og myr, og vil påvirke rødlistede arter som er knyttet til disse naturtypene. Tiltaket vurderes derfor å medføre økt samlet belastning på økosystemet, jf. § 10.

En minner om at tiltakshaver har ansvar for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket kan medføre, jf. §§ 11 og 12. Med tanke på type virksomheter det skal legges til rette for i Haugaland Næringspark (areal- og kraftkrevende industri) regner en at tiltaket i liten grad kan tilpasses for å ivareta kystlynghei eller myr. Tiltaket vil medføre at det som i dag er natur vil bygges ned, og arter vil miste sine funksjonsområder.

Det er sendt inn en tiltaksplan for håndtering av potensielt syredannende masser. Denne behandles i egen sak. Planeringen må ikke medføre tilslamming til vann.

Kystlynghei er en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven § 52. Dette vedtaket innebærer tillatelse til tiltak som vil påvirke naturtypen. Kommunen vil derfor kunngjøre og registrere tillatelsen i Miljøvedtaksregisteret, jf. naturmangfoldloven § 53 og forskrift om Miljøvedtaksregisteret.

Myr og klimagassutslipp

Det er registrert myr innenfor området som det er søkt om å planere. Myr er en naturtype med høy økologisk verdi, blant annet fordi den lagrer store mengder karbon, filtrerer vann, demper flom og opprettholder fuktighet i omkringliggende vegetasjon. Myrområder er levested for en rekke planter, insekter, dyr og fugler.

Selv om det var kjent at det var myr innenfor planområdet ved vedtak av områdeplanen i 2013, har dette i liten grad fått plass i konsekvensutredningen. Klimagassutslipp som følge av arealendringer var ikke et tema. Statlige føringer har siden fått økt fokus på bevaring av myr, og det er i dag en klar forventning om at myr ikke skal bygges ned.

Det er ikke målt dybde på myrene eller anslått klimagassutslipp ved nedbygging. Det er i notat vedlagt søknaden heller ikke klarlagt hvorvidt myr er blitt «punktert» som følge av tidligere inngrep. Ifølge kart er deler av myra innenfor tiltaksområde registrert som «dyp myr».

En forenklet analyse ved bruk av Nibio/Miljødirektoratets klimakalkulator viser at planeringen som omsøkt over 20 år kan gi et klimagassutslipp på ca 28 100 tonn CO₂-ekvivalenter. Ifølge Miljødirektoratets konsekvenstabell for klimagassutslipp (veileder M1941) tilsvarer dette «*Middels negativ konsekvens*». Det presiseres at dette er en enkel analyse, og at det ved beregning av utslipp fra myr i forbindelse med konsekvensutredninger skal gjennomføres dybdemålinger for beregning av klimagassutslipp. Kalkulatoren tar heller ikke hensyn til at inngrep i myr innenfor tiltaksområde kan medføre hydrologiske endringer i myrareal som ligger utenfor tiltaksområde.

Før det kan gis tillatelse til igangsetting bør det derfor settes vilkår om dybdemåling av myr og utarbeidelse av klimagassregnskap. Det bør vurderes om størrelsen på arealet kan reduseres og om deler av areal som ligger på myr kan tas ut.

Vurdering av konsekvensutredning og plankrav

Reguleringsbestemmelsene punkt 2.1.1 åpner for at det etter en konkret vurdering kan gis tillatelse til byggemodning før det foreligger detaljregulering. Kommunen har i denne saken lagt til grunn at søknaden kan behandles med hjemmel i denne bestemmelsen. Eventuelle forhold som krever nærmere avklaringer er ivaretatt gjennom vilkår som må oppfylles før igangsettingstillatelse kan gis.

Den omsøkte planeringen og byggemodningen vurderes å ikke være omfattet av tiltakene som er oppført i vedlegg I eller vedlegg II til forskrift om konsekvensutredninger. Kommunen kan derfor ikke se at tiltaket utløser krav om ny konsekvensutredning etter gjeldende forskrift. Området er tidligere konsekvensutredet i forbindelse med vedtak av områdeplanen for Haugaland næringspark. Konsekvensutredningen la til grunn at

utbyggingen ville medføre nedbygging av naturområder og at naturmiljøet i stor grad ville opphøre innenfor næringsparken.

Områdeplanen ble vedtatt etter en samlet avveining av hensynet til næringsutvikling opp mot hensynet til naturmiljø. Kommunen legger derfor til grunn at den prinsipielle avklaringen av arealbruken ble gjort ved vedtak av områdeplanen, og at de overordnede konsekvensene av utbygging ble vurdert gjennom denne planprosessen. Samtidig er kunnskapsgrunnlaget på enkelte områder endret siden planen ble vedtatt. Kommunen har derfor lagt vekt på oppdaterte vurderinger av natur-, klima- og miljøforhold i behandlingen av den konkrete søknaden. For å sikre et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag før igangsetting stilles det vilkår om nærmere avklaringer knyttet til blant annet myr, klimagassutslipp, overvannshåndtering og massehåndtering.

Massehåndtering

Det er i søknaden vedlagt plan for massehåndtering som viser en oversikt over areal, volum, type masser og hvor mye masser som skal tilføres og tas ut av området. Ifølge massehåndteringsplanen er det vist til fem forskjellige lokasjoner for avlevering av evt. overskuddsmasser. Kommunen gjør oppmerksom på at tre av disse områdene ikke er godkjente områder for mottak av overskuddsmasser og at dette evt. må godkjennes gjennom egen plan- eller søknadsprosess før overskuddsmasser kan deponeres på områdene. Det er en forutsetning for tillatelsen at overskuddsmasser enten blir håndtert på godkjente områder internt i næringsparken eller at deponering utenfor planområdet er godkjent gjennom egen søknadsprosess.

Visuelle kvaliteter

I følge pbl. § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til funksjon og omgivelser. Kommunen vurderer at tiltaket i hovedsak gjelder en tilrettelegging for fremtidig næringsutvikling i tråd med områdeplanen, samt viktige kommunale og regionale prioriteringer for arealkrevende industri i regionen. Tiltaket vurderes å være i tråd med bestemmelsen og kommunen har ingen ytterligere kommentar på dette punktet.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter kommunes gebyrregulativ. Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Forvaltning har behandlet saken, jf. kommuneloven 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement.

Med hilsen

Asbjørn Moe
kommunalsjef Teknisk og næring

Åshild Austerheim Milje
seksjonsleder Forvaltning

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakar:

COWI AS

Karvesvingen 2

0605

OSLO

Vedlegg:

Plan

Snitt

Kart - underlag massehåndteringsplan

Klagerett

Søknaden din er avgjort etter fullmakt, og du kan klage på kommunen sitt vedtak. Klage må være sendt innen tre uker etter at du mottok dette brevet.

Eventuell klage sender du på e-post til post@tysver.kommune.no eller i brev til Tysvær kommune, Tysvær kommune, Pb 94, 5575 Aksdal.

Klagerett	Du har rett til å klage på vedtaket (forvaltningsloven §28).
Klageinstans	I de fleste sakene er det Statsforvalteren som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret i Tysvær som er klageinstans.
Hvem kan du klage til?	Klagen sender du til Tysvær kommune. Dersom vedtaket vårt ikke blir endret som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok dette brevet. Det er nok at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du fikk brevet. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må da begrunnes.
Innholdet i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, de endringene du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være signert.
Utsettelse av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, f.eks på en tillatelse, kan dette vanligvis settes i verk med det samme. Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med visse unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i §§18 og 19 i forvaltningsloven. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om fremgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er anledning til å kreve dekning for ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. Dersom vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Dersom det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve slik dekning av sakskostnader. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må være fremmet innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til Sivilombudet	Dersom du mener du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningen, kan du klage til Sivilombudet. Sivilombudet kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Da kan du senere ikke få saken din inn for Sivilombudet.