



PLANSKILDING

202403 – Fornyng Viganeset nord industriområde



HJELMELAND KOMMUNE

Forslag til fornyng av Detaljreguleringsplan Del av 71/1 Viganeset industriområde – Ny PlanId 202403

Innhold

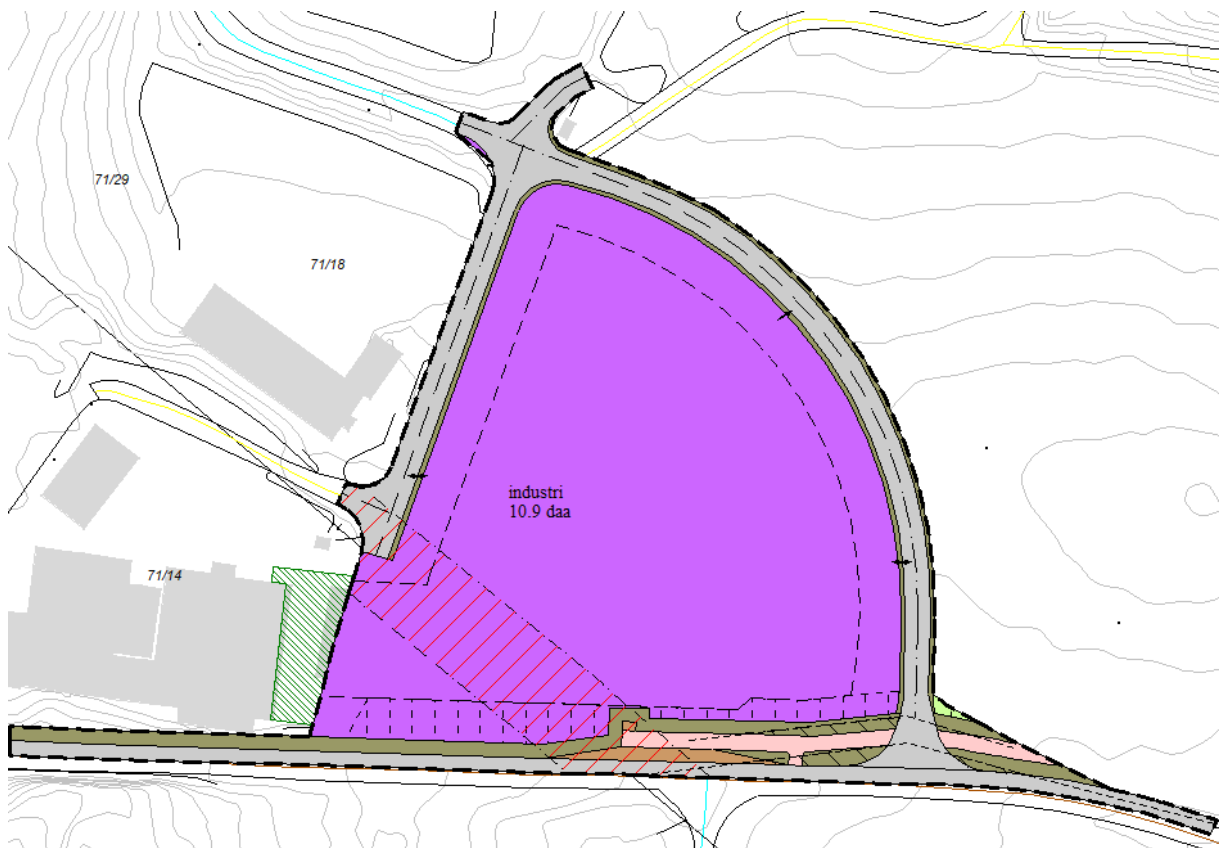
1	Samandrag.....	4
2	Bakgrunn	5
2.1	Formål med planen	5
2.2	Forslagsstillar/tiltakshavar, plankonsulent, eigarforhold.....	5
2.3	Tidlegare vedtak relevante for saka	5
2.4	Utbyggingsavtale	7
2.5	Krav om konsekvensutgreiing	7
3	Planprosessen.....	7
3.1	Medverknad, varsel om oppstart, høyring ev.	7
3.2	Planprogram	7
4	Planstatus og rammer	7
4.1	Overordna planer og retningslinjer	7
4.2	Gjeldande reguleringsplanar	8
4.3	Tilgrensande reguleringsplanar.....	9
4.4	Temaplanar.....	10
4.5	Statlege planretningslinjer/rammer/føringar	10
5	Skildring av planområdet, eksisterande forhold	10
5.1	Lokalisering og avgrensing.....	10
5.2	Eigedomsforhold	12
5.3	Staden sin karakter – litt historikk.....	12
5.4	Eksisterande bygg i planområdet	13
5.5	Landskap.....	13
5.6	Kulturminne og kulturmiljø	14
5.7	Naturverdiar	14
5.8	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområde.....	14
5.9	Landbruk.....	14
5.10	Trafikkforhold	15
5.11	Barn sine interesser	17
5.12	Sosial infrastruktur	17
5.13	Universell tilgjengelegheit.....	18
5.14	Teknisk infrastruktur	18
5.15	Grunnforhold.....	19
5.16	Støyforhold	19

5.17	Luftforureining.....	19
5.18	Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon).....	20
5.19	Næring.....	20
6	Skildring av planforslaget	21
6.1	Planlagt arealbruk.....	21
6.2	Landbruksfaglege vurderingar.....	24
6.3	Kollektivtilbud.....	25
6.5	Sosial infrastruktur	25
6.6	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	25
6.8	Avbøtande tiltak ift risiko og sårbarheit.....	25
6.9	Rekkefølgeføresegner.....	25
7	Verknader av planforslaget	26
7.1	Overordnede planer	26
7.2	Landskap.....	26
7.6	Forholdet til naturmangfald/naturverdi.....	27
7.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	27
7.8	ROS	27
7.9	Jordressurser/landbruk	27
7.10	Teknisk infrastruktur	28
7.11	Økonomiske konsekvensar for kommunen.....	28
7.12	Konsekvensar for næringsinteresser	28
7.13	Interesse motsetningar	28
8	Innkomne innspel til 1.gongsbehandling	29

1 Samandrag

Formålet med planforslaget er primært å fornye gjeldande reguleringsplan **R 142 Viganeset nord industriområde**, vedtatt i 2014. Denne planen er nå eldre enn 10 år, og vil ikkje gi heimelsgrunnlag for oreigning av areal. For å kunne realisere planen må det dermed gjerast eit fornyingsvedtak. Den fornya planen får planID : 202403, og same plannamn: Viganeset nord industriområde

I prinsippet blir planen vidareført tilnærma uendra, med omlegging av tilkomstveg og ca 11 daa industriformål. Men i tillegg har ein nå utvida planområdet litt i sør mot fylkesvegen, for å få med heile kryssutforminga med tilhøyrande g/s-veg løysing. Dette er heller ikkje noko nytt; det er ein implementering av deler av tilgrensande gjeldande reguleringsplan **R 164 Fv650 og Fv631 Viganeset - Askvik – Kleppakrysset**. Med vegarealet er heile planområdet totalt ca 15 daa.



Planforslaget er utarbeidd av Hjelmeland kommune.

Det er varsla oppstart av planarbeidet i november 2024. Det er kome ein del uttalar til varsel om oppstart, sjå oversikt med tilhøyrande kommentarar og vurderingar i kap 8.

Plandokument

Plansaka består av følgjande dokument:

1. Plankart
2. Føresegner
3. Planskildring inkl vurdering av merknader
4. ROS-analyse
5. Støyrapport
6. Merknader til oppstartsvarsel - original

2 Bakgrunn

2.1 Formål med planen

Planområdet ligg på Viganeset, Hjelmeland og legg til rette for utviding av ca 11 daa nytt industriformål med tilhøyrande omlegging av vegstruktur og tilhøyrande kryss/gang-sykkelveg ved FV 4680.

2.2 Forslagsstillar/tiltakshavar, plankonsulent, eigarforhold

Forslagsstillar/planleggjar: Hjelmeland kommune.

Grunneigar :

- 71/24: Oddbjørg M Randa og Tor Helge Heggland, ca 12 daa fulldyrka jord
- 71/6 : Hjelmeland kommune, tilkomstveg/køyreveg til industriområdet, ca 1, 6 daa
- 71/21: Rogaland fylkeskommune, fylkesveg 4680, ca snautt 1 daa
- 71/14: Neset nord (Vartdal plastindustri) – ca 0,4 daa

2.3 Tidlegare vedtak relevante for saka

Gjeldande reguleringsplan R142 blei vedtatt av kommunestyret mai 2014: industriformål

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av kommunestyret 2019: satsing på næring/tilrettelegging næringareal.

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av kommunestyret mai 2025: satsing på næring blei vidareført, og i kap 5 **Arealstrategi** blei Svadberg og Viganeset trekt fram som viktige industriområde for kommunen.

Kommuneplanen sin arealdel vedtatt av kommunestyret 2019:



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel Hjelmeland, vedtatt 2019. Planområdet er markert med raud strek. Framtidig utvidingsområde Industri I1 ligg aust for planområdet

- Arealet innanfor planområdet R142: industriareal, plan R142 skal framleis gjelde.
- Tilgrensande areal i vest og nord: plan R55 skal framleis gjelde.
- Tilgrensande areal i aust: framtidig industriområde I1, med krav om reguleringsplan
- Tilgrensande areal i sør: offentlig køyreveg/fylkesveg 4680, plan R164 skal framleis gjelde.
- Areal på sørsida av fylkesveg: industriareal og landbruk, plan R54 skal framleis gjelde.

Sjå oversikt over gjeldande/tilgrensande reguleringsplanar i kap 4.2 under.

Retningslinje i kommuneplanen

For tilgrensande industriareal I 1 i aust:

1.8 Næringsverksemd

Framtidige næringsområde med retningslinjer :

Nr.	Gnr/ Bnr	Stad	Tiltak	Retningslinjer
11	71/1	Viganeset, Hjelmeland	Utviding austover frå allereie regulert industriområde	Sjølve Essvika skal haldast fri, og det skal tas omsyn til kaste- og låssettings- plassen i reguleringsplanen. Samla avkjørsel med industriområdet i vest.

Kommunestyrevedtak 23/24:

Hjelmeland kommune oreigner nødvendig vegareal frå eigar av gnr. 71 bnr. 1 i Hjelmeland

kommune til gjennomføring av Reguleringsplanen R142 og Vegplanen R164. Kommunedirektøren får fullmakt til å begjære og gjennomføre skjønn for fastsetjing av oreigningserstatning. Kommunedirektøren får fullmakt til å søkje om samtykke til førehandstiltreding. Vedtaket er gjort i medhald av §16-2 i Plan og Bygningslova, og §25 i Lov om Oreigning

Formannskapsvedtak 88/24 – 15.10.2024 , Oppstartsak regulering;
[Formannskapssak 88/24 – 15.10.2024:](#)

«Hjelmeland kommune set i gong med fornying av detaljreguleringsplan R142 Viganeset nord industriområde, gnr 71 bnr1 slik forklart i saksframlegg. Den fornya planen får ny planident, 202403 - Viganeset nord industriområde. Hovudformåla i planen blir i prinsippet vidareført som industri og vegareal, kopla mot tilgrensande plan R162, og planen skal få ny rettsverknad jf plan-og bygningslova § 12.4 og kap 16».

2.4 Utbyggingsavtale

Ikkje behov for dette. Planen legg opp til at kommunen skal oreigne arealet.

2.5 Krav om konsekvensutgreiing

Området blei konsekvensvurdert i samband med kommuneplanprosessen. Planen er i tråd med gjeldande kommuneplan, og det er såleis ikkje sett krav om eigen KU. Arealet har vore regulert til industriformålet i over 10 år.

3 Planprosessen

3.1 Medverknad, varsel om oppstart, høyring ev.

Oppstart vart varsla på kommunen si heimeside og i lokalavisa Strandbuen. Det blei sendt ut varselbrev til berørte parter, eksterne myndigheiter mm datert 11.11.2024, med frist for merknader 16.desember 2024. Oversikt over innkomne merknader med kommentarar, sjå kap 8.

3.2 Planprogram

Ikkje aktuelt då saken dreier seg om fornying av ein plan som har vore gjeldande i ti år.

4 Planstatus og rammer

4.1 Overordna planer og retningslinjer

Fylkeskommunale/regionale planer:

- Nærings og innovasjonsstrategi for Rogaland 2020-
- Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017-2030, kap 4.

Utdrag frå retningslinjer Regionalplan Ryfylke:

punkt 14: Lokalisering av rett næringsverksemd på rett stad skal bidra til effektiv bruk av attraktive næringsområde, god tilgjengelegheit til arbeidsplassar og funksjonar, redusert transportbehov, samt styrka grunnlag for miljø-vennleg transport og sentrumsutvikling.

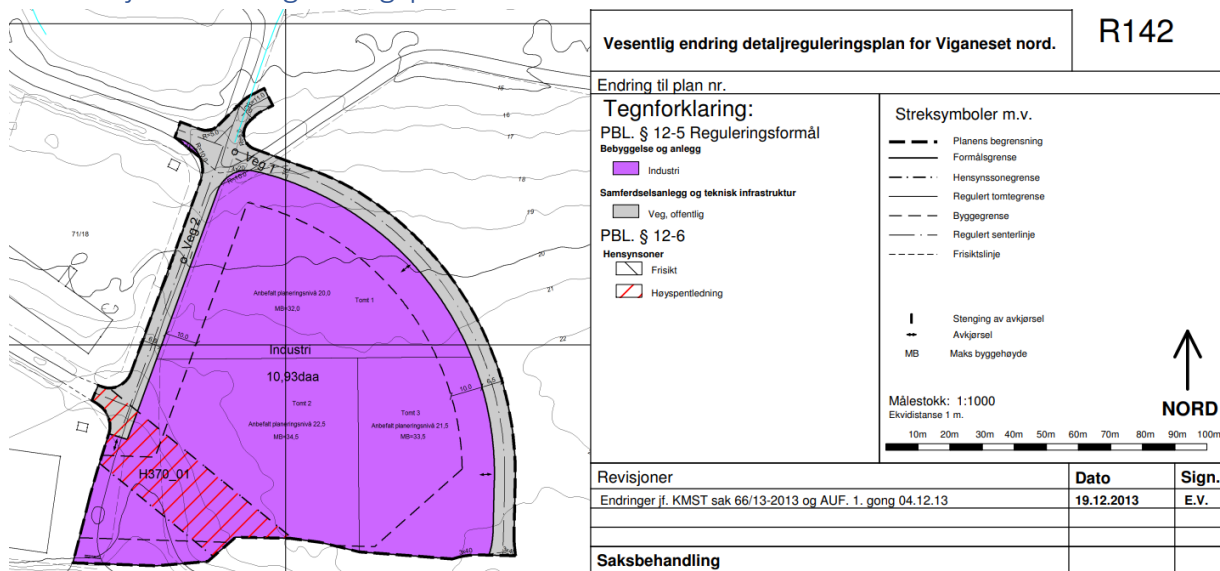
Punkt 15 a: Lokalisering av næringsverksemdar skal vera basert på verksemdens areal- og transportegenskaper etter prinsippet om rett verksemd på rett stad:

Punkt c) Verksemdar med lav arbeids- og besøkstettleik bør vera nær hovudvegnettet og kan ha lågare arealutnytting og lågare gang-/sykkeltilgjengelegheit

Kommuneplanen samfunnsdel og arealdel

Sjå avgrensing og meir omtale i kap 2.3 ovanfor.

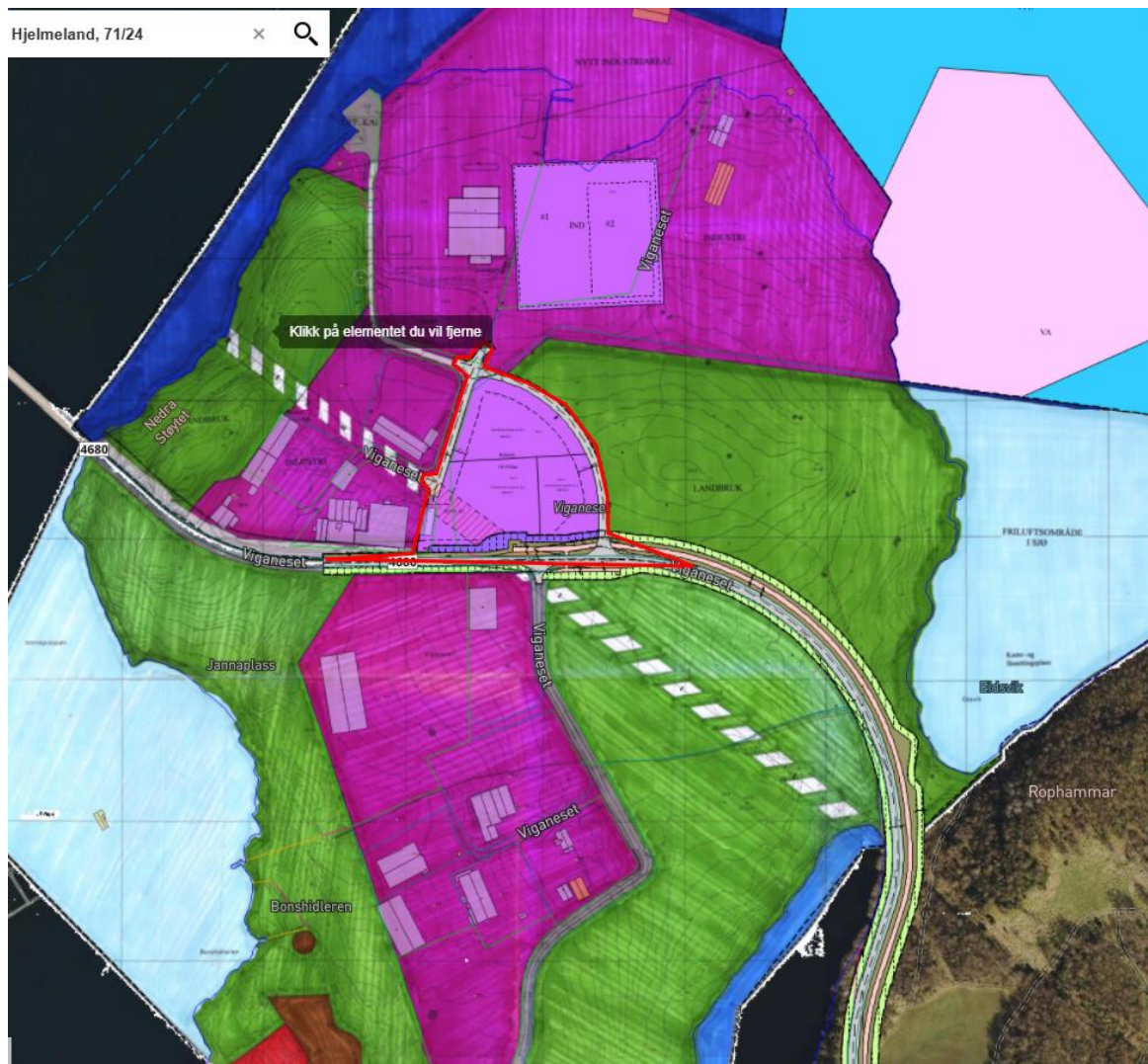
4.2 Gjeldande reguleringsplanar



Gjeldande reguleringsplan R142 gir rom for flytting av tilkomstveg til Viganeset nord industriområde lengre aust enn etablert avkjørsel. Dette ligg som eit rekkefølgekrav til andre tiltak i planen. Planen gir òg rom for etablering av ca 11 daa industriformål fordelt på tre tomter, med byggegrensar mot interne tilkomstveggar. Utnyttingsgraden for den einskilde tomte er 60 -120 % BRA. Maksimal byggje-høgda skal ikkje overstige 12 m. Bygg med spesielle behov, som lagringstankar og enkeltelement som kranar, piper og tårn, kan tillatast utover denne høgda.

Ingenting i planen er enda realisert. Høgspente linje gjennom området er regulert som faresone H370, men det er òg lagt inn rekkefølgekrav om at høgspenteledningen skal leggjast i kabel før det blir gitt løyve til nye bygg i planområdet.

4.3 Tilgrensande reguleringsplanar



PlanID	Plannamn	Vedtatt	Innhald
R55	Viganeset industriområde, nordre del	2002	Gjeld vest og nord for planområdet, der tilgrensande areal er regulert til industri. Arealet i aust inngår òg i denne eldre arealplanen og regulert til landbruk. Dette er imidlertid overstyrt av kommuneplanens arealdel 2019, sjå forklaring kap 2.3 over . R55 er ein rasterplan, og deler av planen er blitt endra/digitalisert som td deler av sjøarealet.
R164	Fylkesveg 4680 Viganeset-Askvik-Kleppakrysset	2016	Gjeld tilgrensande areal i sør. Reguleringsplanen R164 gir rom for flytting av avkjørsel mot nord + innregulering av gang-og sykkelveg langsmed fylkesvegen og busshaldeplass.
R54	Viganeset industriområde	1998	Gjeld areal på sørsida av fylkesvegen. Arealet er regulert til både industri (vestre del) og landbruk.

Desse eldre reguleringsplanane har gitt grunnlag for etablering og utbyggingar i området, og gjeld framleis – med **unntak av austre del av R55**, som er overstyrt av kommuneplanen, sjå kap 2.3 over

4.4 Temaplanar

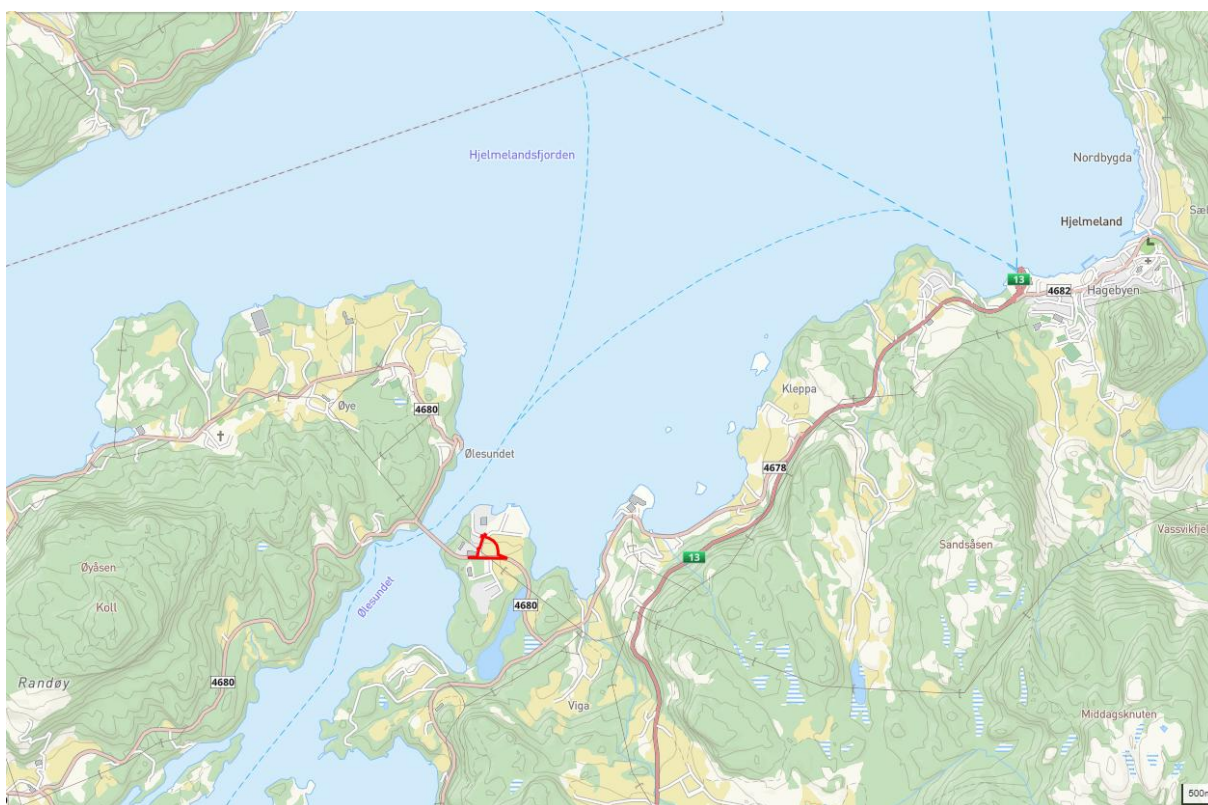
- Strategisk næringsplan, vedteke av kommunestyret 2021

4.5 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

- Statlege forventingar "For klima og energiplanlegging og klimatilpassing"
- Statlege planretningslinjer til "Samordnet bustad areal og transportplanlegging"

5 Skildring av planområdet, eksisterande forhold

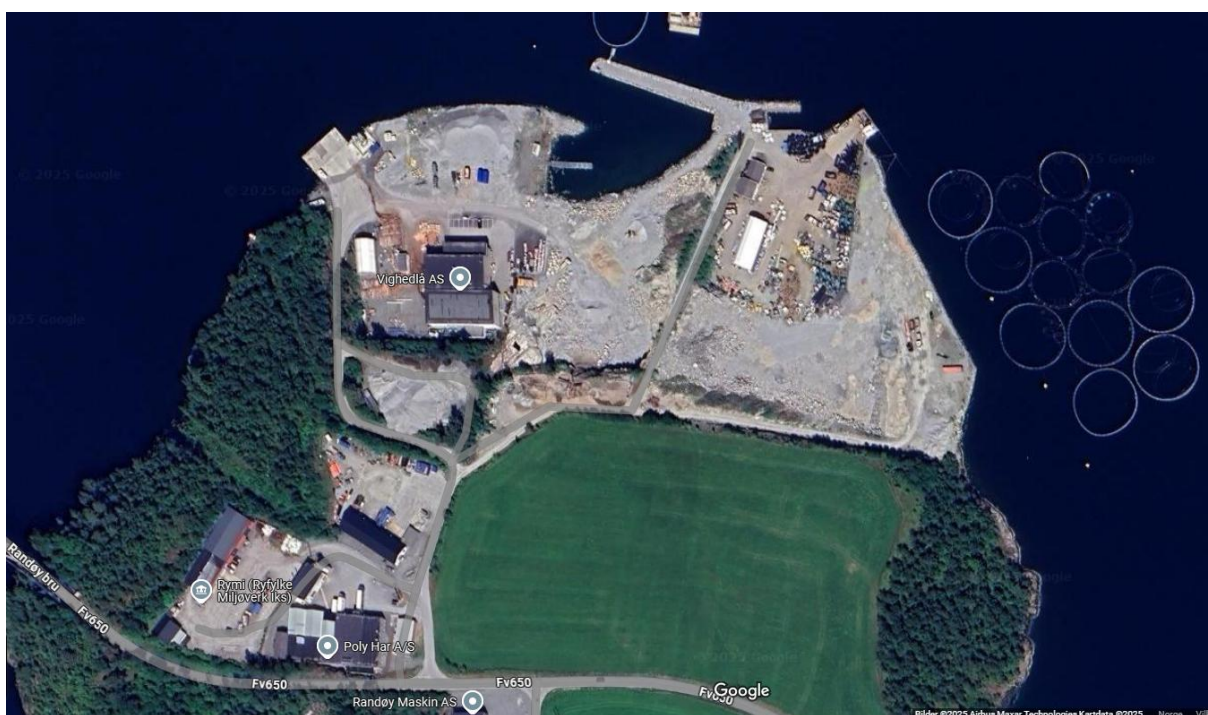
5.1 Lokalisering og avgrensing



Planområdet ligg ca 5 km frå Hjelmland sentrum, og ca 3,5 km til RV13, Kleppakrysset. Planområdet er avgrensa av fylkesveg 4680 i sør og Hjelmelandsfjorden i nord. Like vest for planområdet ligg Ølesundet, og Randøy bru over til Randøy.

Tilgrensande areal på Viganeset er regulert og etablert industriområde:

Vartdal plastindustri, IVAR IKS gjenbruksstasjon og Natland Graveservice er dei nærast tilgrensande næringseigedommar. Tilkomstvegen er kommunal, og fører òg til tre næringseigedommar mot sjøen i nord; tilhøyrande **Vighedlå AS**. Hjelmland kommune eig òg Viganeset kai mot Ølesundet, der Norled AS har løyve til bunkring av hydrogen for MF Hydra. Industriområdet her på nordsida er ikkje intensivt utnytta, men store delar av arealet er sprengt/planert ut for framtidig industrietablering. Det foregår òg ein del lagring av steinmasse i området.



Illustrasjon over Viganeset nord industriområde, henta frå Google maps

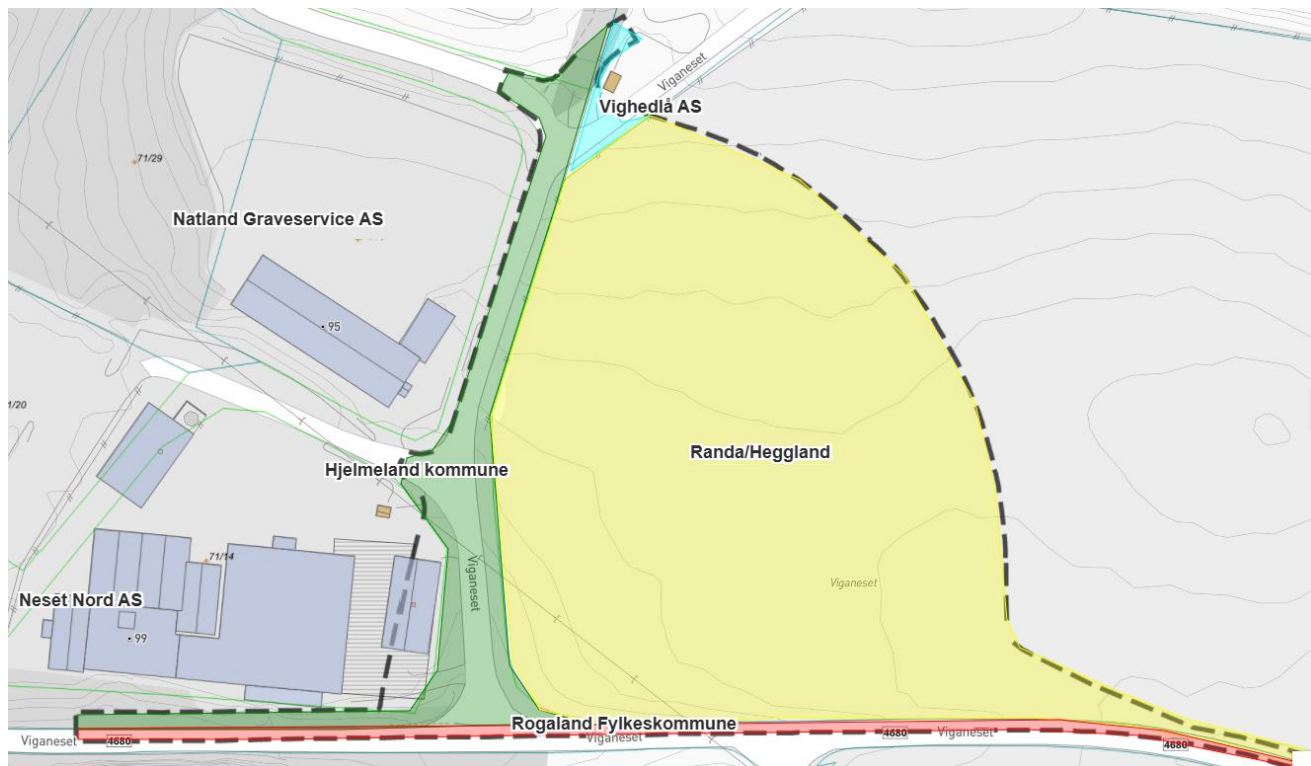
Planområdet:



Planområdet er om lag 15 daa, og ligg på høgdekote ca 19 - 25 moh, relativt svakt hellande mot nord. Fylkesveg 4680 går langs sørsida av planområdet. Planområdet består i hovudsak av fulldyrka jord ca 12 daa + noko opparbeidd/asfaltert veg-og industriareal.

Eit viktig av siktemål med planarbeidet er å flytte tilkomstvegen som i dag går i vestre del av plangrense til austsida, slik at Vartdal plastindustri på gnr 71 bnr 14, Neset nord, får utvidingsmoglegheit austover.

5.2 Eigedomsforhold



Kartskissa viser eigedomsforholda: Randa/Heggland er største eigedom inne i planområdet, markert gult, og eig òg vidare austover. Hjelmeland kommune eig vestre del, markert grønt, primært vegareal. Vighedlå AS eig litt arealet i nord, markert blått og Rogaland Fylkeskommunen eig fylkesvegen, rosa. Neset Nord AS (Vartdal plast) og Natland Graveservice grensar mot planområdet i vest-

- 71/24: Oddbjørg M Randa og Tor Helge Heggland, ca 12 daa fulldyrka jord
- 71/6 : Hjelmeland kommune, tilkomstveg/køyreveg til industriområdet, ca 1,6 daa
- 71/21: Rogaland fylkeskommune, fylkesveg 4680, ca snautt 1 daa
- 71/14: Neset nord (Vartdal plastindustri) – ca 0,4 daa
- 71/24: Vighedlå – ca 0.15 daa

5.3 Staden sin karakter – litt historikk

Heile planområdet, utanom vegareal, er fulldyrka jord. Arealet blei dyrka i 2013. Før dyrkinga var arealet registrert som innmarksbeite, lauvskog og litt myr. Arealet blei kartlagd i samband med reguleringa på midten av 70-talet, og tidlegare var det hagemark/beite her, men ingen registrerte kulturminne.

Den del av planområdet som er dyrka, er del av bruket til Oddbjørg Randa Heggland og Tor Helge Heggland, som i dag driv aktivt gardsbruk med mjølkeproduksjon, storfe og sau. De har investert i relativt nytt fjøs. Garden er på 592 daa, derav 154 daa fulldyrka, ca 100 daa beite, 220 daa skog. TUNET ligg ca 1 km lengre aust. Garden har tidlegare avgitt industriareal på Viganeset. Arealet på Viganeset blei regulert/starta utbygging på 70-talet, og har sidan vore definert som eitt av kommunen sitt viktigast næringsområde.

5.4 Eksisterande bygg i planområdet

Det er ingen bygg i planområdet. Dei nærliggande bygga i vest er industri/lagerbygg.



Bildet viser dei nærliggande industribygga i vest, Vartdal plastindustri

5.5 Landskap

Planområdet ligg i landskapstype « Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder ». Er ikkje innanfor kartlagd område i «Vakre landskap Rogaland», men like nord for «Fisterøyene og østlige deler av Fogn». Ligg i ope landskap med vide utsikter nordover mot Hjelmelandsfjorden, Ombofjorden og Jøsenfjorden.

5.6 Kulturminne og kulturmiljø

Det blei gjennomført arkeologisk registrering av heile Viganeset i 1973, i samband med regulering, utan funn av kulturminne. På bakgrunn av det hadde ikkje seksjon for Kulturarv, Rogaland fylkeskommune merknader til dyrkinga av dette arealet i 2013. Fylkeskommunen har ikkje merknader ift kulturminner ved oppstartsvarsel av planfornyninga nå.

5.7 Naturverdiar

Planområdet består av nyleg fulldyrka jord og vegareal. Ikkje kartlagde naturverdiar, eller uønskja/framande artar i området.



Bildet er tatt frå eksisterande kommunal tilkomstveg, og viser planområdet som hovudsakleg består av nyleg fulldyrka jord.

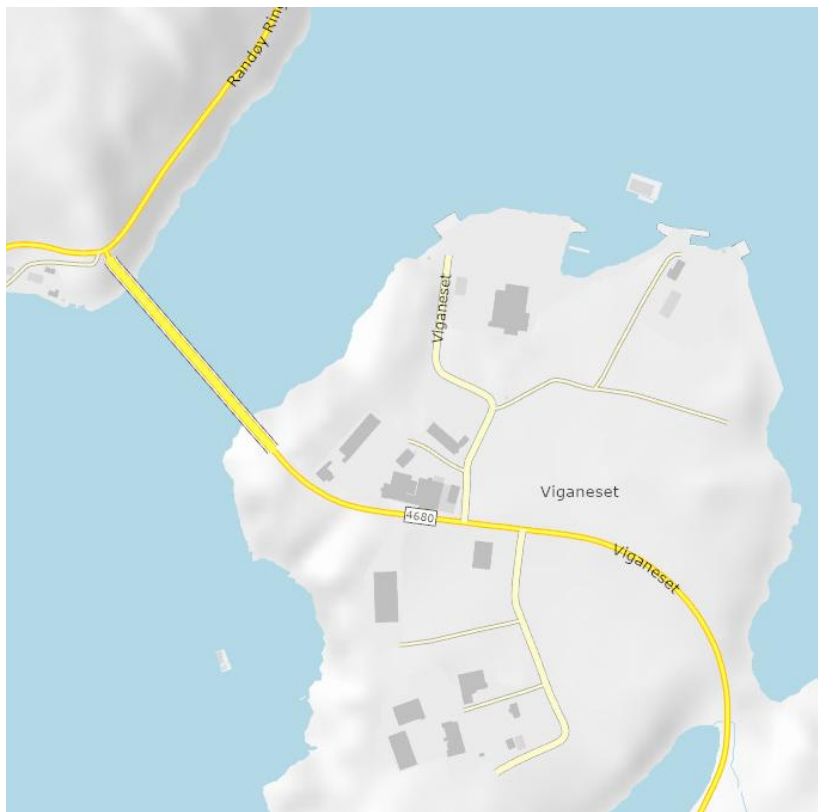
5.8 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområde

Planområdet er offentleg vegareal og fulldyrka jord, og har ikkje friluftsinnteresser.

5.9 Landbruk

Mesteparten av arealet er fulldyrka jord, dvs ca 12 daa. Sjå elles punkt 5.3. Arealet blei dyrka i 2013. Var tidlegare beite.

5.10 Trafikkforhold



Fylkesveg 4680 er hovudtilkomstveg til Viganeset industriområde, og går vidare vestover til Randøy. Trafikkmengda pr døgn (ÅDT) er 850 , derav ca 10 % lange køyretøy (datagrunnlag 2023, Vegatlas, Statens Vegvesen. Delar av FV 4680 inngår i planområdet.

Det er to kryss/avkjørsler til kommunale vegar ut frå FV 4680, både nordover og sørover til eksisterande industriverksemder.



Bildet viser dagens avkjørsel nordover frå fylkesveg 4680. Planen legg opp til at denne skal flyttast lengre aust, for å gi rom for utvding av dagens verksemd, Vartdal plast.



Planområdet frå sør – sett frå fylkesveg 4680

Ulykkessituasjon: Ikkje kartlagde ulykker.

Trafikktryggleik for mjuke trafikantar og kollektivtilbod: Det er regulert inn framtidig g/s-veg langs fylkesvegen, med tilhøyrande busshaldeplass. Dette er ikkje realisert i dag. Det er ikkje rutegåande kollektivtransport, forutan skulebuss t/r Randøy.

5.11 Barn sine interesser

Området er offentleg vegareal og fulldyrka jord, og har ikkje interesse som opphalds/leikeareal for barn. Fylkesvegen er skuleveg for born frå Randøy, men det skjer med skulebuss. Ikkje busetnad på Viganeset.

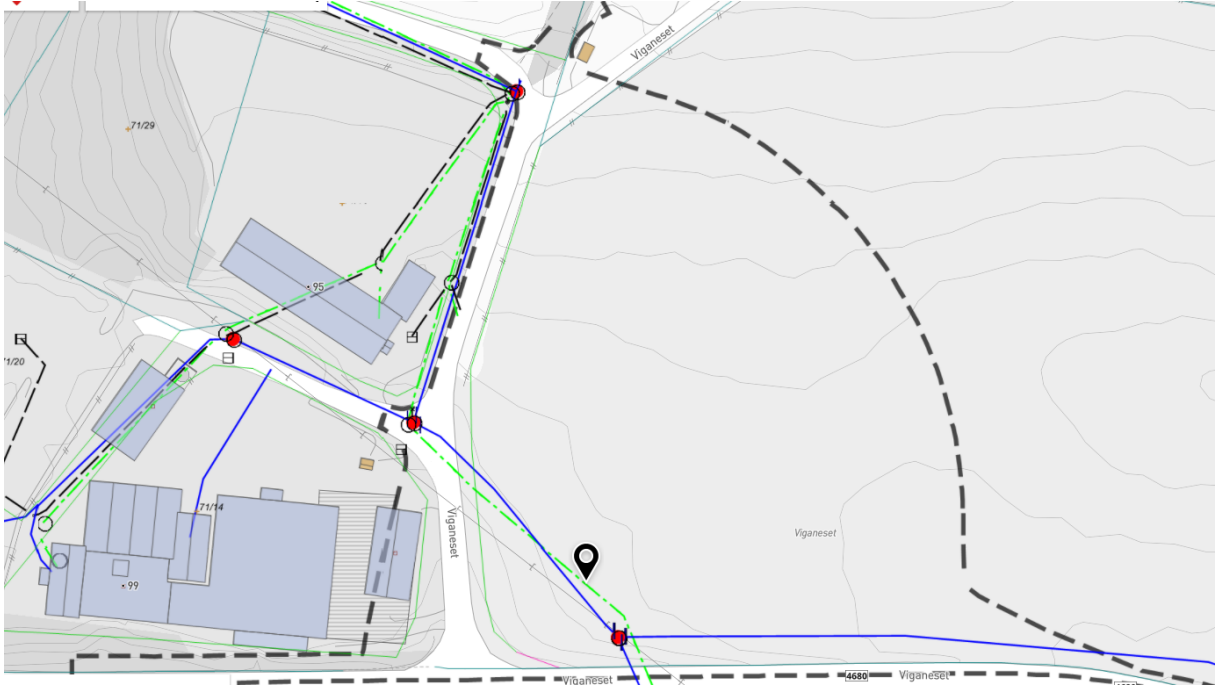
5.12 Sosial infrastruktur

Viganeset er eit industriområde på begge sider av fylkesveg. Området er såleis ein viktig arbeidsplass i kommunen. Ut over det ingen sosial infrastruktur i området.

5.13 Universell tilgjengelegheit

Planområdet består kun av offentleg køyreveg og fulldyrka jord.

5.14 Teknisk infrastruktur



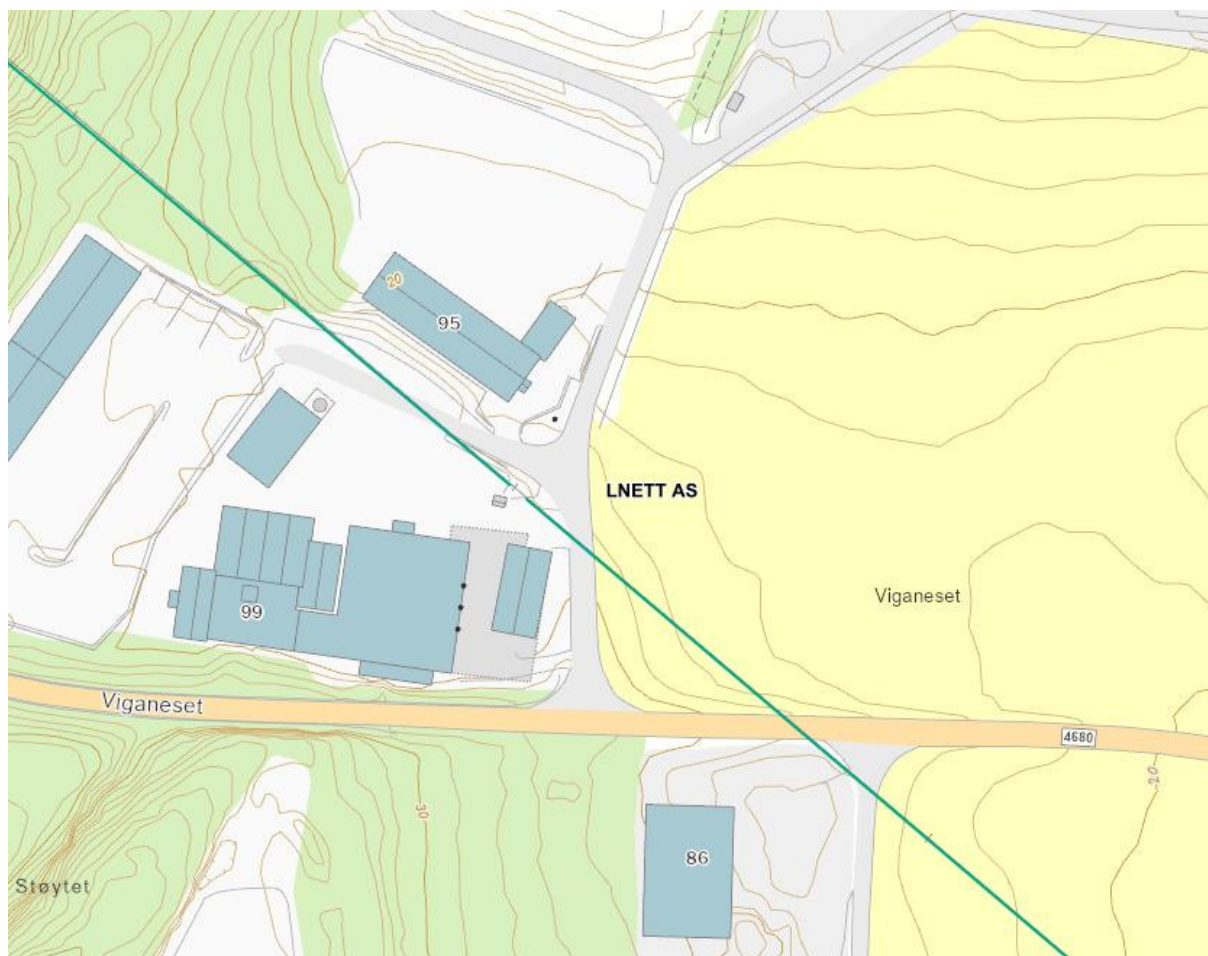
Kartskissa over viser at det er kommunalt vann-og avløp i planområdet:

Blå strek: kommunal hovudledning vann,

Grønn strek: kommunalt avløp

Sirkel: kommunale kummar, Rød sirkel: brannvannskum.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm



Kart over ledningsnett, luftstrek Lnett, 22.00 kV med tilhøyrande nettstasjon. Det pågår eit prosjekt med tilføring av nytt straumnett til Viganeset, trasèlokalisering ikkje avklart.

5.15 Grunnforhold

Heile planområdet ligg under marin grense og innanfor aktsemdområde for kvikkleireskred jf. Kart frå NVE. Lausmassekart frå NGU syner at delar av området har bart fjell medan delar har tynt lag av morenemateriale. Grunnforholda er nærare omtala i ROS- analysen

5.16 Støyforhold

Det vart gjort støyanalyse for området i samband med reguleringsarbeidet i 2014. Støyforholda er vurdert i samband med ROS- analysen.

5.17 Luftforureining

Lufforureining er pr i dag ikkje eit problem i planområdet

5.18 Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)

Det vart utført ROS- analyse for planarbeidet i 2014 og det er utarbeidd oppdatert ROS analyse i samband med fornying av planen nå i 2025. Sjå vedlegg. Ein konkluderer med at det ikkje er særskilde risikotilhøve for planområdet i dag.

5.19 Næring



Andre verksemdar i området: sjå oversikt i kap 5.1

Det er relativt arealkrevande verksemdar som er i området frå før, med tilhøyrande kontor. Det er Vighedlås AS som eig mesteparten av næringsarealet på nordsida: Her finn ein desse verksemdene: Mowi ASA, Norled, Askvik Aqua S, Sterling White halibut/Aller Aqua, Natland Graveservice AS, Jørmeland AS + Nippon Gases under etablering + Vartdal Plastindustri og IVAR gjenvinningstasjon på egne eigedommar. På sørsida av fylkesvegen er det òg fleire etablerte næringsverksemdar: naturstein, flisfabrikk, betong/transport/entreprenør, bilverkstad m.a.

Viganeset er i kommuneplanens arealdel, samfunnsdel avsett til næringsformål og er definert som eitt av kommunens viktigste næringsområde saman med Svadberg/Årdal. Det å ha nytt/ledig/ferdig regulert næringsareal er viktig for å sikre næringsetablering og næringsutvikling slik at arbeidsplassar kan skapast. Når bedrifter ønsker å etablere og utvide seg, er det viktig at det er ledig areal.

6 Skildring av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget går i prinsippet ut på å fornye gjeldande reguleringsplan R142 Viganeset nord industriområde med tilhøyrande ny tilkomstveg + implementere krysset og g/s-vegen for Fylkesveg inn i planområdet. Planforslaget legg ikkje opp til andre store endringar ift gjeldande plan.

Det er gjort ein del mindre korrigeringar av planen, td:

- flytta litt på byggegrenser
- tatt ut tomtgrenser, men lagt inn krav om tomtedelingsplan.
- endra og auka utnyttingsgrad frå 60-120 % BRA bruksareal til 90 % BYA bebygd areal inkl parkering/lagerareal.
- flytta litt på avkjørsler, lagt inn moglegheit for landbruksavkjørsel mot aust
- redusert vegbreidde på tilkomstvegen frå 6,5 m, og lagt inn anna veggrunn/grøfter
- mindre korrigering av midlertidig anleggsområde (riggområde langs fylkesveg)
- lagt inn nokre endringar/korrigeringar/spesifiseringar i føresegnene, til fleire rekkefølgekrav.
- byggeområdet langsmed fylkesvegen er endra frå næring til industri, slik at alt er same formål
- lagt inn krav om teknisk plan for veg, vann, avløp, overvann/brannvann, straum før realisering.

Det føreligg ikkje andre konkrete byggeprosjekt i området enn at Vartdal plastindustri har behov for utviding austover. Det er ikkje klarlagd kor stort tomteareal dei vil ha behov for. Det ligg framleis inne rekkefølgekrav om omlegging av tilkomstveg/kryss før utviding av denne verksemda kan skje.

Ut over dette behovet er det ikkje reelle/innmeldt behov for industritomter.

Ettersom planområdet er såpass lite som ca 11 daa, finn ein det hensiktsmessig å ikkje regulere inn juridisk bindande tomtgrenser (slik det er i gjeldande plan). Det blir lagt opp til et næringsområde der aktuelle verksemder kan kjøpe tomt etter behov, og dette gir større fleksibilitet i forhold til kjøpar og marknad. Moglegheit for variasjon i tomtestørleiker i planområdet gjer at det kan eigne seg for fleire typer verksemder, eller kanskje berre 1-2 stor aktør. Stor tomt kan vere ideell for industri- og lagerverksemd med behov for større bygg og god plass utandørs handtering/lagring osv, medan mindre tomt kan eigne seg for småskalaverksemd utan spesielle krav til lagerplass, handtering av produkt /material oa.

Planen sikrar likevel ein viss tomtestruktur ved at det er lagt inn rekkefølgekrav om tomtedelingsplan før frådeling kan skje. Det er òg krav om situasjonsplan for bygg/lager/parkeringsløyisingar for den enkelte tomt før utbygging kan skje.

Reguleringsformåla er :

- Byggeformål industri
- Offentleg veg inkl gang- og sykkelveg + kollektivplass buss
- Omsynssone høgspenn og frisktsoner

Bebyggelsens plassering og utforming

Det er ikkje fastsett konkret plassering av bygningar innanfor planforslaget, men det er lagt inn byggegrenser frå fylkesveg og kommunal veg. Før løyve til nye bygningar kan gis er det rekkefølgekrav om situasjonsplan for den enkelte tomt – og før tomter kan delast frå skal det ligge føre godkjent tomtedelingsplan. Dette går fram av § 6.2 og 6.3.

Bebyggelsens høye

Byggjehøgda skal ikkje overstige 12 m målt frå gjennomsnitt planert terreng. Konstruksjonar som tankar, piper eller tårn kan tillatast utover denne høgda.

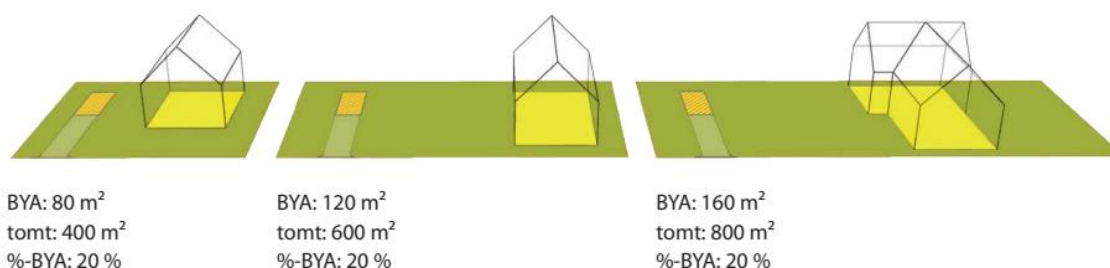
Grad av utnytting

Utnyttingsgrad for den einskilde tomt: max 90 % BYA – bebygd areal - inkl parkering/lagerareal

Bruksareal definert av Direktoratet for Byggkvalitet – Rettleiar, Grad av utnytting:

«Prosent bebygd areal angir andelen av tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke. Bebygd areal beregnes i henhold til Norsk Standard 3940. Bebygd areal (BYA) beregnes etter TEK10 § 5-2. Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal, samt nødvendig parkeringsareal inngår i beregningen av bebygd areal (BYA) på tomten og angir hvor stor del som skal være ubebygd. For en gitt prosent bebygd areal (%-BYA) vil bygningsarealet variere med arealet av tomten. Store tomter kan dermed bebygges med tilsvarende store bygninger»

Prosent bebygd areal styrer ikkje høgda på bygga. Difor er det tatt med eigen føresegn om makshøgda, sjå punkt over. Planen legg såleis opp til at det kan etablerast relativt store bygg.



Figur 2-10 Prosent bebygd areal fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten

Illustrasjon - % BYA Kjelde: Grad av utnytting - DBK

Antall arbeidsplasser

Ikkje definert – men planen gir rom for næringsetablering, herunder nye arbeidsplasser.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Ikkje aktuelt i planområdet

Boligmiljø/ bokvalitet

Ikkje aktuelt i planområdet

Parkering

Planen har ikkje eige definerte parkeringsareal, men planen legg opp til at den enkelte verksemd skal løyse sitt parkeringsbehov innanfor sitt tomteareal, og at parkeringsplassane skal definerast i situasjonsplanane jf § 3.1.2. Behov for parkering er knytt til arbeidsplassane. Det er relativt lange avstandar frå buområder til Viganeset industriområde, Dei fleste vil vere avhengige av bil til arbeidsplass her, då det pr i dag ikkje er bussforbindelse eller tilrettelagd g/s-veg. Parkeringsarealet inngår som ein del av utnyttingsgrada for den enkelte tomt, % BYA.

Tilknytning til infrastruktur

Dette er eit vesentleg tema i planforslaget; å sikre gjennom rekkefølgekrav at **vegtilkomsten** til Viganeset nord industriområde blir lagt om, og det blir etablert nytt kryss mot fylkesvegen. Dette er sikra gjennom rekkefølgekrav.

Det pågår eit prosjekt ift omlegging og forsterking av **straumtilførsel** til Viganeset industriområde. Pr i dag går høgspenlinjer over planområdet i luftstrekk, som i planen er lagt inn som omsynssone fare H370_1. Det er ikkje avgjort kor ny høgspenntrase skal gå eller kor ny nettstasjon skal plasserast. Men planen gir rom for at denne kan plasserast innanfor industriformålet, og det er lagt inn rekkefølgekrav til at høgspenst skal leggjast i bakken.

Trafikkløsning

Planforslaget medfører ein betre trafikksituasjon i området. Dette gjelder både for næringstrafikken til industriområdet og for trafikken til Randøy. Ein legg til rette for god vegløyning, med føresetnad av at rekkefølgekrav blir gjennomført. Det er lagt inn rekkefølgekrav til omlegging veg/kryss, men ikkje til etablering av gang/sykkelveg/kollektivplass buss.

Løysinga for gang/sykkelveg/kollektivplass: er ei direkte implementering av Rogaland fylkeskommune sin detaljreguleringsplan "R164 - Detaljregulering for utbedring av Fv 650 og Fv 631" for dette strekket. Altså ingen endring av denne planen, kun implementering, slik at ein sikrar kryssutforminga. Vegplanen her sikrar ei utviding av fylkesvegen frå 5,5 meter til 6,5 meter, med rabatt mot 3 m brei g/s-veg.

Utforming av veger

Breidda på tilkomstvegen inn til industriområdet har regulert breidde på 5,5 m + 1 m anna veggrunn/grøft mot landbruksområdet i aust.

Krav til samtidig opparbeiding

Det er rekkefølgekrav til opparbeiding av ny tilkomstveg før utbygging av industritomtene

Tilgjengelegheit for gåande og syklende

Reguleringsplanen R164 langs fylkesvegen legg opp til g/s-veg, og såleis betra tilgjengelegheit for desse grupper. Dette blir implementert i fornya plan.

Tilkomstvegar, eigedomsforhold

Vegarealet i planområdet er regulert som offentleg eigarform, o_Veg1 og o_Veg 2. Det same gjeld g/s-veg løysingane langs fylkesveg.

Planlagte offentlege anlegg

Det er ikkje planlagt andre offentleg anlegg enn tilkomstvegane/vegstrukturen.

Miljøoppfølging

Planen legg ikkje opp til særskilde miljøtiltak

Universell utforming

Planen legg ikkje opp til særskilde tiltak for universell utforming, men generelle reglar gjeld for utforming av bygg + for kollektivplass/g-s-veg

Uteoppholdsareal

Inngår ikkje i planen

6.2 Landbruksfaglege vurderingar

Ca 12 daa fulldyrka jord blir regulert til utbyggingstiltak, industri og veg. Dette vil såleis bli ein direkte avgang dyrka jord. For grunneigar er det sterkt ønskeleg å behalde den dyrka jorda for gardsbruket i aktiv drift. Nasjonale føringar og statlege retningslinjer tilseier eit sterkt jordvern, og at ein skal vere restriktiv med omdisponering av dyrka jord. I dette tilfellet var grunneigar kjent med at arealet var avsett til industriformål då dyrkinga blei utført. Kommunestyret har fleire gonger vedtatt at arealet skal vere industri – seinast i vedtak i samband med kommuneplanen samfunnsdel. Kapittel 5 Arealstrategi, 22. mai 2025 : *Trekke fram Svadberg og Viganeset som viktige industriområder for kommunen* . Såleis er samfunnet sitt behov for næringsareal vurdert og er vegd opp mot jordvernet, og i dette tilfellet prioritert høgare.

6.3 Kollektivtilbud

Planen inneheld areal for busshaldeplass, sjølv om det pr i dag ikkje er rutegåande bussrute her (kun skulebuss t/r Randøy).

6.4 Kulturminne

Planen får ikkje konsekvens for kulturminneverdiar då det ikkje registrert dette i planområdet.

6.5 Sosial infrastruktur

Planen får ikkje innverknad på sosial infrastruktur.

6.6 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er ikkje til planforslaget utarbeidd ny plan for VA-anlegg, då det enda ikkje er avgjort verken tomtestruktur eller byggplasseringar – eller kva type verksemdar som skal etablerast. Men det er offentleg teknisk infrastruktur i området som blir berørt ved realisering av planen. Difor blir det lagt inn rekkefølgjekrav om teknisk plan før tiltak kan iverksetjast.

6.7 Plan for avfallshenting

Det er ikkje utarbeidd eigen renovasjonsplan for planområdet

6.8 Avbøtande tiltak ift risiko og sårbarheit.

Det er ikkje påvist risikoforhold i planområdet som tilseier konkrete rekkefølgjekrav om avbøtande tiltak, men det er lagt føringar for å redusere risiko ift støy og støv.

Det er utarbeidd støyanalyse, men det er først ved etablering av konkrete næringstiltak det blir relevant å utføre nærare støyvurdering for å avklare behov for evt støydempande tiltak. Slik fagkyndig vurdering er innarbeidd som rekkefølgjekrav.

For å unngå støvproblematikk er det i planen krav om at område som ikkje er tilplanta skal ha fast dekke; dvs på lager og parkeringsareal.

6.9 Rekkefølgjeføresegner

Det er foreslått følgjande rekkefølgjekrav jf § 6.1-3:

- Før rammeløyve til nye tiltak i området blir gitt skal det liggje føre godkjent teknisk plan for VVA inkludert brannvannsdekning + straum og overflatevannhandtering for heile planområdet.
- Før det blir gitt løyve til tiltak i industriområdet skal :

- 1) ny tilkomstveg o_Veg1 vere etablert og samordna med FV 4680, dvs ny kryssløysing
- 2) situasjonsplan for den enkelte tomt vere godkjent, sjå § 3.1.2.
- 3) støyvurdering for planlagde tiltak føreliggje for å avklare om det er behov for avbøtande støydempingstiltak.
- 4) Før det blir gitt løyve til nytt tiltak/ industribygg innafor omsynssone H370_1 skal høgspenledning vere lagd i kabel/jord.
- Før frådeling av nye industritomter skal tomtedelingsplan godkjennast av kommunen

7 Verknader av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordna planar:

- Kommuneplanens arealdel vedtatt 2019 og Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt mai 2025.

7.2 Landskap

Planforslaget vil medføre meir utbygging av industribygg i eit ope fjordlandskap, men utbygginga skjer som utviding/forlenging av ein allereie etablert næringsområde i sør, vest og nord.

7.3 Staden sin karakter

Planen legg opp til endring frå fulldyrka jord til utbygd industriområde med tilhøyrande vegar, og vil endre karakteren i området vesentleg

7.4 Estetikk

Eksisterande næringsområde i sør/vest/nord er lite prega av estetiske kvalitetar. Det er relativt open/utflytande struktur, ekstensivt utnytta, stor lagerområder og ingen heilskapleg byggeskikk. Det framlagde planforslaget er lite i areal i forhold til det etablerte, og vil ikkje endre vesentleg på estetiske kvalitetar.

Det er lagt inn krav om skjerming mot fylkesveg dersom industriområdet mot vegen skal nyttast til lagring (og ikkje bygg). Det er lagt inn byggegrenser langs alle vegar, som sikrar ein viss struktur mot vegane. Ettersom det ikkje foreligg konkrete planar for utnytting i området, er det vanskeleg å strukturere for stramt ift byggutforming. Utnyttingsgrad er auka ift gjeldande plan, med intensjon om meir arealeffektiv utnytting. Makshøgda på 12 m er vidareført som i gjeldande plan.

7.5 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert kulturminneverdiar i området, og såleis blir dette omsyn ikkje påverka.

7.6 Forholdet til naturmangfald/naturverdi

Det er ikkje utført naturkartlegging i samband med fornying av planen. Planområdet består av nyleg fulldyrka areal/nyleg tilsådd gras samt opparbeidd/asfaltert vegareal. På bakgrunn av areala sin status finn ein potensialet for funn av ukjend naturmangfald så lite at ein likevel kan rekne kunnskapsgrunnlaget jf. naturmangfaldlova § 8 for oppfylt.

Det er ikkje særskild verdifull/sårbar natur i planområdet. Området vil innehalde artar som er vanleg førekomande i kulturlandskap og vegkantar. Slike biotopar vil framleis finnast i rikeleg omfang i nærområdet. Ein kan ikkje sjå at det er risiko for at planen vil skade på naturmangfald, verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjonar. Krav til føre-var-prinsippet og vurdering av samla belastning ved utbygging i medhald av planen jf. Naturmangfaldlova §§ 9 og 10 vurderast som oppfylt

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planen har ikkje konsekvens for rekreasjonsinteresser

7.8 ROS

Gjennom ROS- analyse er det identifisert følgjande potensielle uønska hendingar:

- Kvikkleireskred
- Støyplager for nærliggande busetnad
- Støyplager for nærliggande busetnad

For kvikkleire er det gjort vurdering i samsvar med prosedyre i NVE veileder nr 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Denne vurderinga syner at kriteriene for at det skal løsne eit kvikkleireskred ikkje er oppfylt.

For å unngå støy over grenseverdi ved eksisterande busetnad er det lagt inn krav om støyfagleg vurdering ved etablering av nye tiltak. Planen har også ei skjerping av krav på 5dB ifht gjeldande grenseverdi.

Areal kring planområdet er per i dag nytta til næringsområde. Det er ikkje registrert støyplager for tilgrensande bustadområde, som ligg relativt langt unna. For å redusere risiko for støvflukt frå det nye området er det lagt inn krav om fast dekke på dei areala som ikkje er beplanta.

7.9 Jordressurser/landbruk

12 daa fulldyrka jord blir omregulert til utbyggingsformål veg og industri, og vil såleis medføre avgang.

7.10 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp : Både vann-og avløpsanlegg blir berørt av planforslaget. Byggeområdet for industriformål går over eksisterande vann-og avløpsledningar. Standard avstand mellom eksisterande vannledningar og nye byggetiltak er 4 m. Ved utbygging av industriarealet, må VA-anlegg leggjast om. I planforslaget er det lagt inn eit rekkefølgekrav om godkjent teknisk plan før det blir gitt rammeløyver for nye tiltak i planområdet. Det betyr at ein ikkje kan byggje noko i planområdet før teknisk plan for all infrastruktur er godkjent.

Nettstasjon : Planforslaget legg opp til at det kan plasserast ny nettstasjon i planområdet. Dette er ikkje konkret lokalisert i plankartet, men lagt inn som ein moglegheit innanfor industriarealet.

7.11 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Grunneigar har uttalt at de ikkje vil avgje grunn til industriformål frivillig. Planen vil gi kommunen heimelsgrunnlag for ekspropriering av areal, og dette vil få økonomisk konsekvens for kommunen. Vidare vil det gje kommunen moglegheit for realisering av kommunalt tomteareal, men dette vil òg krevje investeringar i infrastruktur fortrinnsveg vegopparbeiding, men truleg òg omlegging av VA.

7.12 Konsekvensar for næringsinteresser

Planen dekkjer viktig næringsareal, og vil gje rom for både utviding av pågåande industri/næringsverksemd og etablering av nye. På andre sida vil planen ha negative konsekvensar for landbruksnæring, sjå neste punkt.

7.13 Interesse motsetningar

Planen legg opp til ein interesse motsetnad mellom to viktige næringar: landbruksdrift og industriformål. Dyrkinga skjedde i 2013 då arealet allereie var avsett til industriformål i kommuneplanens arealdel. Arealet blei regulert til industriformål året etter dyrkinga, og det er såleis ei ønska politikk at industriformål skal vere prioritert i området.

8 Innkomne innspel til 1.gongsbehandling

Nedanfor følgjer ein oversikt over innkomne merknader til oppstartsvarselet datert 11.11.2024 med ein kommentar korleis dette er fulgt opp i planforslaget.

Originalinnspela ligg ved som eigne **vedlegg Merknader ved oppstart**

Uttale frå	Uttalen gjeld	Kommunen si vurdering
Lnett	Dersom endring/flytting av eksisterande infrastruktur, må det setjast av hensiktsmessig areal eigna til formålet	Det pågår eit prosjekt ift omlegging av høgspenst/forsterking av straumtilførsel, men eksakt lokalisering er ikkje pr i dag definert. Det er heller ikkje definert i detalj kor nye næringsbygg skal plasserast. Det er krav om teknisk plan for all infrastruktur før rammeløyve i området blir gitt. Her inngår òg straumfordelingsnett. Merknad delvis imøtekomen i planen
	Avklare forventa effektbehov for planlagd verksemd. Truleg behov for ny nettstasjon: det må avsetjast areal til formålet : 5x5 m, med køyretilkomst, inn i plankart og føresegner.	Effektbehov er ikkje avklart, men planen gir rom for etablering av ny nettstasjon innanfor industriformålet. Konkret lokalisering skal avklarast i teknisk plan jf føresegn § 6.1. Merknad imøtekome i planen.
	Planlegging av ev ny veg må ta høyde for nok plass for all nødvending infrastruktur.	Dette blir ein del av påfølgjande teknisk plan, jf § 6.1 i planen, der både vegprosjektering og straumtilførsel må sjåast i samanheng.
Statsforvaltaren i Rogaland	Tilrår å vente til kommuneplanrevisjon, for å gjere ei meir heilskapleg vurdering på trongen for næringsområde + gå gjennom planreserven i lys av omsyn til klima, jordvern, klimatilpassing, naturmangfald, samfunnstryggleik mv - dvs "planvask"	Planvask er eit relevant/pågåande tema ift arealplanlegginga. Kommunen førebur ein grundig gjennomgang av gjeldande reguleringsplan som del av revisjon av kommuneplanens arealdel, med oppstart seint i 2025. Men i dette tilfellet er framtidig arealbruk/behov eintydig definert gjennom fleire politiske vedtak i formannskap og

		kommunestyret, seinast med oppstartsvedta november 2024, og stadfesting av Viganeset som eit prioritert næringsområdet ved vedtak Kommuneplanens samfunnsdel, 22.05.2025, kapitel 5 Arealstrategi. Merknad ikkje imøtekomen
	Ser ut til å vere eit potensiale for å utnytte eksisterande og påbegynt nærings-/industriområde i sør, aust og nord betre, framfor å ta ny jordbruksjord til industriformål	Det er korrekt at eksisterande næringsområde på Viganeset er relativt ekstensivt utnytta, og at her er fortettingspotensiale. Dette er likevel teoretisk ift det konkrete behov Vartdal plast har for utviding av verksemd mot aust, og som dette planforslaget løyser. Merknad ikkje imøtekomen
	Dersom ein går vidare med planarbeidet nå må ein sjå på kva potensiale det ligg for fortetting i tilgrensande regulerte industriområde- Eit alternativ til å fornye denne planen, kan vere å revidere/endre dei eldre reguleringsplanane frå 1998 og 2002, for å sikre betre utnytting, jf. nasjonale forventningar og jordvernstrategi	Det er ikkje eit alternativ, jf kommentar om konkret behov i punkt ovanfor. Det er truleg ein god idè å òg sjå på utnyttingsgraden i andre tilgrensande planar, men det blir eigne saker uavhengig av dette planforslaget. Merknad ikkje imøtekomen
	Dersom ein går vidare med planarbeidet nå legg ein til grunn at ein oppdaterer ROS-analyse, støykart/-analyse, planskildring, reviderte planføresegner mv	Sjølv om planforslaget ikkje inneheld mykje nytt, så er det utarbeidd nytt plankart, nye føresegner, ny ROS-vurdering og planskildring. Støyanalyse er utført av Sinus, og omfattar eit større område enn dette planområdet. Merknad imøtekomen
NVE	Naturfare og nettanlegg må vurderast/takast omsyn til ved	Det er utarbeidd ny ROS-analyse. Merknad imøtekomen

	fornyng av planen. Nye vurderingar kan takast inn i ROS-analyse og planskildring. Nyaste NVE kart vert lagt til grunn for oppdatering av ROS-analyse	
	ROS-analyse frå 2013: står at kvikkleireskred ikkje er aktuelt, men saknar ei vurdering av kvifor det ikkje er aktuelt. Planområdet ligg under marin grense og i eit aktsemdområde for kvikkleireskred, jf. NVE Atlas	Det er gjort ei vurdering av kvikkleireskred i ny oppdatert ROS-analyse. Merknad imøtekomen
	Det er distribusjonsnett i området. Oppmodar til dialog med nettselskapet for å avklare korleis nettanlegget skal innarbeidast i plankart og føresegner	Det har vore/er ein viss dialog med Lnett ift dette. Prosjekt pågår, men dette er ikkje avklart i detalj. Planen gir føresegner som sikrar at dette blir ivaretatt Merknad imøtekomen
	Bør lage plan for handtering av overvatn og at det vert satt av tilstrekkeleg med areal for open handtering av overvatnet og at planen sikrar trygg bortleiing til sjø	Det er lagt inn rekkefølgjekrav i føresegnene om teknisk plan inkludert overflatevann før rammeløyver kan gis i området. Merknad imøtekomen
	Generelle råd om planarbeidet: Td kartbasert rettleiar for reguleringsplan.	Tatt til etterretning
Rogaland fylkes-kommune	Sidan både reguleringsplan og kommuneplan blei vedtekne har det blitt strengare krav knytt til utbygging av dyrka mark.	Kommunen er klar over strengare nasjonale føringar ift matjord, og har sjølv vedteke klare føringar for jordvern. Men i dette tilfellet har arealet i mange

	Det er òg stilt krav om planvask i samband med kommuneplanen. Fremjar fagleg råd om at området blir vurdert i rullering av kommuneplanen, og at arbeid med reguleringsplanen blir sett på vent	år vore prioritert i kommuneplanens arealdel som industriformål, og Viganeset er i kommuneplanens samfunnsdel peika ut som tyngdepunkt som areal for industri/næringsutvikling. Kommune skal setje igong planvask-prosess, men finn ikkje relevant å «vaske bort» denne planen pga fleire nylege vurderingar og vedtak. Viser elles til kommentar til merknad frå Statsforvaltar ovanfor. Merknad ikkje imøtekomen
	Om ein går vidare med reguleringa minner fylkesdirektøren på føringar frå regionalplanar, knytt til tema som arealutnytting, parkering og fleire, skal nyttast.	Ein vurderer det slik at desse føringane ikkje er så relevante her, men planen legg opp til at parkering skal løysast på den enkelte industritomt, og det er kun parkering tilknytt arbeidsplasser. Utnyttingsgrad er auka i ftt gjeldande plan, og
	Utforming av veganlegget i bør kontrollerast opp mot krav i gjeldande handbok N100 datert oktober 2023.	Planen for vegarealet er vidareført som i fylkeskommunen/statens vegvesen sin plan for fylkesveg/g-s veg , regplan R164.
Haver advokatfirma på vegne av grunneigar Oddbjørg og Tor Helge Heggland	Vil på det sterkaste motsetje reguleringa Ønskjer at arealet reguleres til jordbruk i samsvar med faktisk bruk. Arealet i planområdet utgjer ein del av den største og desidert beste/mest veldrevne teigen av den dyrka jorda på eigedommen. Eigedommen har fleire gonger avgitt areal til utbyggingsformål. Produksjonsarealet er ikkje større enn det må vere.	Planen legg opp til ein klassisk konflikt mellom landbruk/matjord og industri/næringsutvikling. Begge deler er viktige satsingsfelt for kommunen. I dette tilfellet har kommuneplanens arealdel vore tydeleg gjennom fleire år, at det er industri som skal prioriterast. Dette var òg kjend då grunneigar valde å dyrke dette konkrete arealet. Ein har stor forståing for grunneigar sitt syn og behov for meir dyrka mark. Dette let seg ikkje lokalisert anna stad.

	Ytterligere reduksjon vil få dramatiske konsekvensar for gardsbruket	Same gjeld industrietablering; det er behov for utviding, og kommunen finn det meir hensiktsmessig å utvide allereie påbegynte næringsområde, framfor å opne opp i urørte områder. Merknad ikkje imøtekomen.
	Reguleringa er i strid med statlege/regionale krav til jordvern.	Det er for så vidt korrekt, men det er gjort ei reell avveging ift interessekonflikten, og i dette tilfellet behovet for samfunnet prioritert høgare.
Statens Vegvesen	Kommunen bør prioritere planvask og vurdering av eksisterande reguleringsplanar før ein vurderer om ein skal fornye planen . Då får ein ei vurdering av korleis ein skal legge til rette for næringsutvikling i tråd med nasjonale og regionale retningslinjer.	Sjå kommentar til merknad frå Statsforvaltar og Fylkeskommune ovanfor. Merknad ikkje imøtekomen
	Dersom ein går vidare med planarbeidet, må plandokumenta vere i tråd med nasjonale føringar	Planen er i tråd med nasjonal føring 34, om å leggje til rette for tilstrekkeleg med næringsareal. Ein finn det hensiktsmessig å vidareutvike eksisterande næringsområde, framfor å opne opp i nytt/urørt areal. Merknad imøtekomen.
	Ein må stille krav til parkering i tråd med regionale føringar; dvs minimumsparkering og fellesløyising	Det er stild krav til parkering for den einskilte næringstomta. Det er vanskeleg å leggje inn spesifikke krav, då ein pr i dag ikkje kjenner til kva type verksemdar som blir etablert her. Dette må ein ta stilling til gjennom den enkelte situasjonsplan for etableringa. Planen legg opp til fellesparkering for den

		enkelte verksemd/tomt. Merknad delvis imøtekomen
	Retningslinjer for støy og støv må leggjast til grunn; jf retningslinjer T1442 og og T-1520	Støy: det er utarbeidd støyvurdering. I rekkefølgekrav § 6.2.1. er det krav om ytterlegare vurdering for konkrete tiltak + i planføresegn § 3.1.1. er støykravet skjerpa og det er gitt føring for skjerming. Støv: det er lagt inn krav om beplanting for områder som ikkje har fast belegg/bebyggd for å hindre støvflukt. Forøvrig er det relativt langt til næraste busetnad; Ølesund ca 0,6 km, Viga: ca 0,7 km Merknad imøtekomen.
	Utforming av kryss mot fylkesveg må avklarast med Rogaland fylkeskommune	Kryssutforminga er identisk som den er i reguleringsplan R 162 for fylkesvegen, som er ein plan utarbeidd av Rogaland fylkeskommune/Statens vegvesen. Merknad imøtekomen