



Saksbehandlar: Øyvind Skaar

Kommunedirektør: Yngve Folven Bergesen

Saksnr.	Utval	Møtedato
104/25	Formannskapet	16.12.2025

Første gangs behandling av planendring Nerheim næringsområde

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Forslag til endring av *Detaljregulering for Nerheim Næringsområde, planid. 11601509*, blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova §12-10. Plankart og føresegner er datert 02.12.2025.

Formannskapet 16.12.2025:

Behandling:

Tilleggsforslag frå Øyvind Valen (AP):

1. Tillegg til innstillinga:
2. Reguleringsføresegnene §3.3.1: «Overgangar i FV 514 Sandeidvegen og Njordvegen skal skiltast og ha høgintensiv belysning.
3. I høyringsperioden ber ein tiltakshaver om å arrangere eit ope møte, samt eit møte for bebuarane som bur nær området eller langs vegen frå FV 514.

Tilleggsforslag frå Modolf Haraldseid (H):

Formannskapet i Vindafjord ber om at følgjande punkter vert innarbeida og dokumentert før planforslaget sendes ut på offentlig høyring:

1. KU-vurderingen og Statsforvaltarens innspel skal løftast tydelig fram i saksframlegget, med åpen redegjørelse for vurderinga av KU-plikt og korleis dette er håndtert i planprosessen.
2. Det skal utarbeidast eit konkret program for utvida medverknad i høyringsperioden. Dette omfattar dialogmøter i Ølen.
3. Rekkefølgekrava om trafikkssikkerhet for mjuke trafikantar (belysning, kryssingspunkter, fortau) skal oppretthaldast og føggast opp før brukstillatelse vert gitt.
4. Det skal gjennomførast uavhengig kvalitetssikring av lukt- og støyberegninger i detaljprosjekteringa, og det skal stillast tydelige ytelseskrav i tråd med TA-3019 (luft) og T-1442/T-1520 (støy/luft).

Etter eit gruppemøte la Modolf Haraldseid (H) fram eit felles tilleggsforslag frå formannskapet:

Formannskapet i Vindafjord ber om at følgjande punkter vert innarbeida og dokumentert før planforslaget sendes ut på offentlig høyring:

1. KU-vurderinga og Statsforvaltarens innspel skal løftast tydelig fram når høyringa vert sendt ut, med åpen redegjørelse for vurderinga av KU-plikt og korleis dette er håndtert i planprosessen.
2. Det skal utarbeidast eit konkret program for utvida medverknad i høyringsperioden. Dette omfattar at tiltakshavar arrangerer opne dialogmøter i Ølen og eigne møte for bebuarane i området langs vegen frå FV 514 og Njordvegen.
3. Overgangar ved FV 514 Sandeidvegen og Njordvegen skal skiltast og ha høgintensiv belysning.

Kommunedirektør Yngve Folven Bergesen ønska å ha med paragrafen i Reguleringsføresegnene som var med i punkt 2 i Valen (AP) sitt forslag, som ein parantes i punkt 3 i det nye felles felles forslaget.

Votering:

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak med felles tilleggsslag frå formannskapet, lagt fram av Modolf Haraldseid (H), med forslag til presisering frå administrasjonen i punkr 3, vart einstemmig vedtatt av formannskapet med 9 stemmer.

FS - 104/25 Vedtak:

Forslag til endring av *Detaljregulering for Nerheim Næringsområde, planid. 11601509*, blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova §12-10. Plankart og føresegner er datert 02.12.2025.

Formannskapet i Vindafjord ber om at følgjande punkter vert innarbeida og dokumentert før planforslaget sendes ut på offentlig høyring:

1. KU-vurderinga og Statsforvaltarens innspel skal løftast tydelig fram når høyringa vert sendt ut, med åpen redegjørelse for vurderinga av KU-plikt og korleis dette er håndtert i planprosessen.
2. Det skal utarbeidast eit konkret program for utvida medverknad i høyringsperioden. Dette omfattar at tiltakshavar arrangerer opne dialogmøter i Ølen og eigne møte for bebuarane i området langs vegen frå FV 514 og Njordvegen.
3. Overgangar ved FV 514 Sandeidvegen og Njordvegen skal skiltast og ha høgintensiv belysning (presisere i Reguleringsføresegnene §3.3.1)

Saksutgreiing

Samandrag

Føremålet med planendringa er å konkretisera arealbruk for felt N2 og del av felt NF3 i gjeldande detaljregulering for Nerheim næringsområde, for etablering av eit biogassanlegg som skal handtera inntil 226 000 tonn biomasse årleg. Anlegget skal produsera bio-metan og bio-CO², medan bioresten er tenkt brukt som gjødsel i landbruket. Gjennom planendringa er det foreslått å endra arealføremål frå næring/lettare industri til industri, under dette biogassanlegg.

Tilstrekkeleg dokumentasjon av verknader ved etablering av biogassanlegg, og under dette val av prosess for endring av reguleringsplanen har stått sentralt i arbeidet med planendringa. Ved varsel om oppstart av planendringa etter plan- og bygningslova §12-14 har plankonsulent og tiltakshavar vurdert at planarbeidet ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing (KU) etter forskrift om konsekvensutgreiingar §6-8 og 10, samt vedlegg 1 og 2 i forskrifta. I varslingsperioden for

oppstartsvarelet har det kome 55 innspel der eit stort fleirtal er frå private som peiker på at det må utarbeidast KU.

Plankonsulent har difor utarbeidd ei ny vurdering av krava i forskrifta, med same konklusjon som tidlegare, men kommunedirektøren har tilrådd å utarbeida KU for tema lukt, noko som er gjort. Når det gjeld andre tema har både kommunen og Statsforvaltaren peikt på at uavhengig av val av metode så er kravet til dokumentasjon like stort, med utgangspunkt i at saka skal vera tilstrekkeleg opplyst før det vert gjort vedtak om arealbruken.

Saks- og faktaopplysningar

Saka gjeld

Første gangs behandling av endring av *Detaljregulering for Nerheim næringsområde*.

Føremål

Føremålet med planendringa er å konkretisera arealbruk for felt N2 og del av felt NF3 for etablering av eit biogassanlegg som skal handtera inntil 226 000 tonn biomasse årleg. Anlegget skal produsera bio-metan og bio-CO², medan bioresten er tenkt brukt som gjødsel i landbruket.

Planprosess og medverknad

Planforslaget er utarbeidd av Arkipelet AS på vegne av Biovind AS. Det vart halde oppstartsmøte med kommunen 23.10.2025. I oppstartsmøtet vart prosess for endringa diskutert, og konsulent har vurdert planendringa i høve til forskrift om konsekvensutgreiing, for å avklara om planarbeidet utløyser krav om konsekvensutgreiing (KU). Vurderingane som vart gjort då, og supplerande vurderingar av eit eventuelt krav om KU, tilseier at endringa kan gjennomførast som ei ordinær planendring utan KU, i tråd med føringar i plan- og bygningslova §12-14. I slike saker gjeld same føringar som for utarbeiding av ny plan. Med bakgrunn i talet på innspel knytt til nettopp KU har kommunedirektøren rådd til å utarbeida KU for tema lukt, noko som er gjort. Det vert elles vist til planskildringa kapittel 8 for ytterlegare vurderingar av planforslaget i høve til forskrift om konsekvensutgreiingar.

Oppstart av planarbeidet vart varsla 30.10.2025 i Grannar og på kommunen sine nettsider. Varselet om oppstart vart og sendt direkte til grunneigarar, naboar og offentlege myndigheiter og interesseorganisasjonar. Frist for å koma med uttalar var 20.11.2025

Det kom totalt 55 innspel til oppstartsvarelet, fordelt på 8 frå offentlege instansar og 47 frå naboar, innbyggjarar, grendeutval og private verksemder.

Plantype

Planforslaget vert lagt fram som ei ordinær endring av gjeldande detaljregulering.

Planstatus

I regionalplan for areal og transport på Haugalandet (2017) er det laga prinsipp for kopling av næringsverksemd og næringsområde etter areal- og transportegenskapar (rett verksemd på rett stad). I den samanhengen fell biogassanlegget inn under kategori C, med tilrådd lokalisering utanfor/i ytterkant av tettstader og langs hovudvegnettet.

I kommuneplanens arealdel (2015-2027) er området avsett til næring, med omsynssone H910 om at reguleringsplan framleis skal gjelda. I føresegnene er det opna for etablering av handel med arealkrevjande vareutval på Nerheim.

I samfunnsdelen er det fleire mål som er relevante for planforslaget, mellom anna:

1. Redusera klimagassutslepp
3. Redusera forureining
5. Fremma folkehelse og jamna ut sosiale helseskilnader
12. Berekraftig næringsutvikling
13. Ta vare på jordbruksareal og auka matproduksjonen
14. Minska miljøbelastninga frå transportsektoren – meir miljøvennleg transport
18. Lokalsamfunn skal opplevast gode å bu i og å besøka
19. Ha trygge vegar, gode kollektivtilbod og god digital kommunikasjon

Under dette er det og arealstrategiar som er relevant:

1. Forvalta areala for eit klimavenleg samfunn
8. Kommunen skal balansera mellom å ta vare på natur, dyrka og dyrkbar jord og friluftsområde, og behovet for areal til samferdsel, næringsliv og attraktive bustadområde
10. Rett verksemd på rett stad
11. Strategisk viktige næringsareal skal utviklast på Dommersnes og på Nerheim

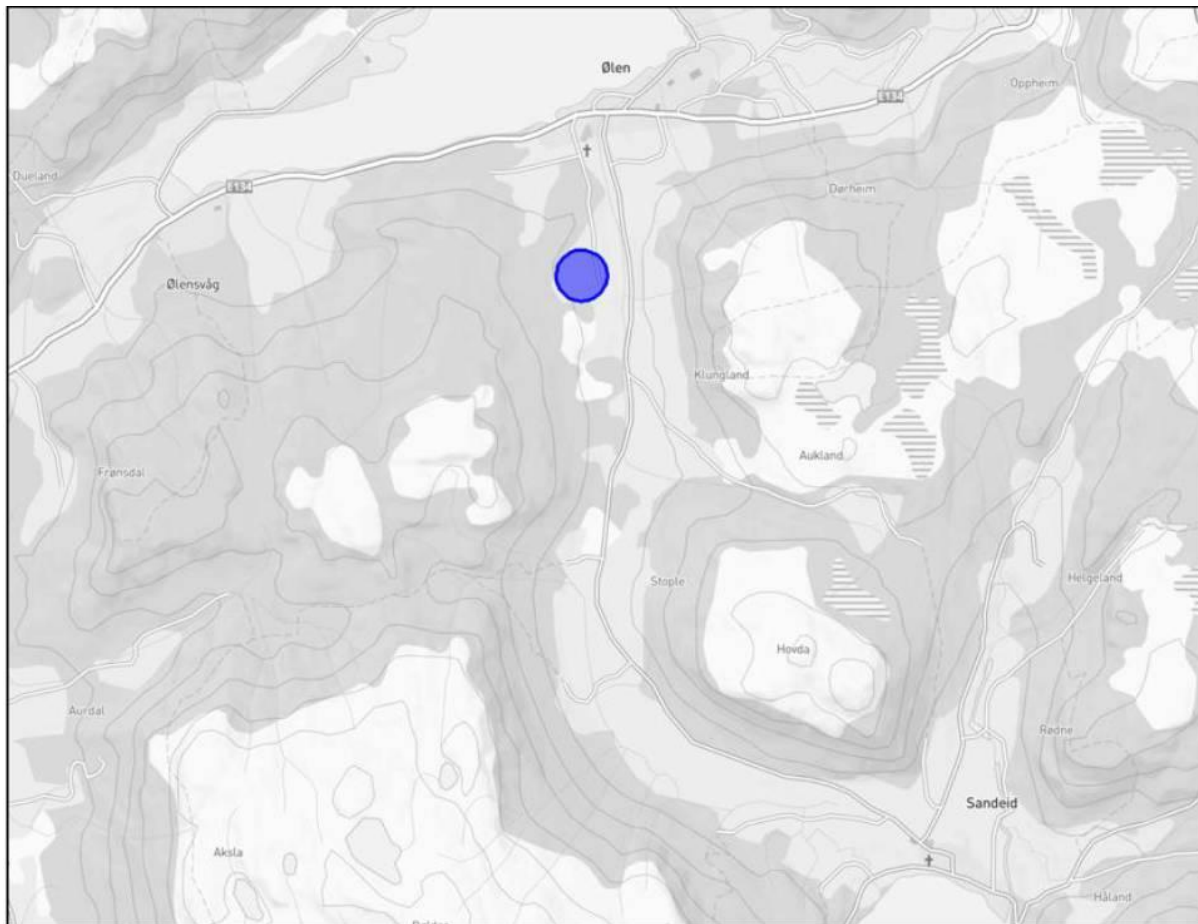
Planområdet er ein del av gjeldande detaljregulering for Nerheim næringsområde, planid 11601509, vedteken 28.05.2019. I planen er området avsett til næring og kombinert føremål næring, lager, lettare industri mm.

Dagens situasjon

Planområdet

Planområdet omfattar den sørlegaste delen av Nerheim næringsområde i Ølen, i overkant av 1 km sør for Ølen Torg. Planområdet omfattar felt N2 og delar av felt NF3 i gjeldande reguleringsplan for næringsområdet. Planområdet inneheld i dag ei grusa flate med etablert tilkomstveg og tilrettelagd tilkopling til VA. Planområdet er på ca. 26.5 daa.

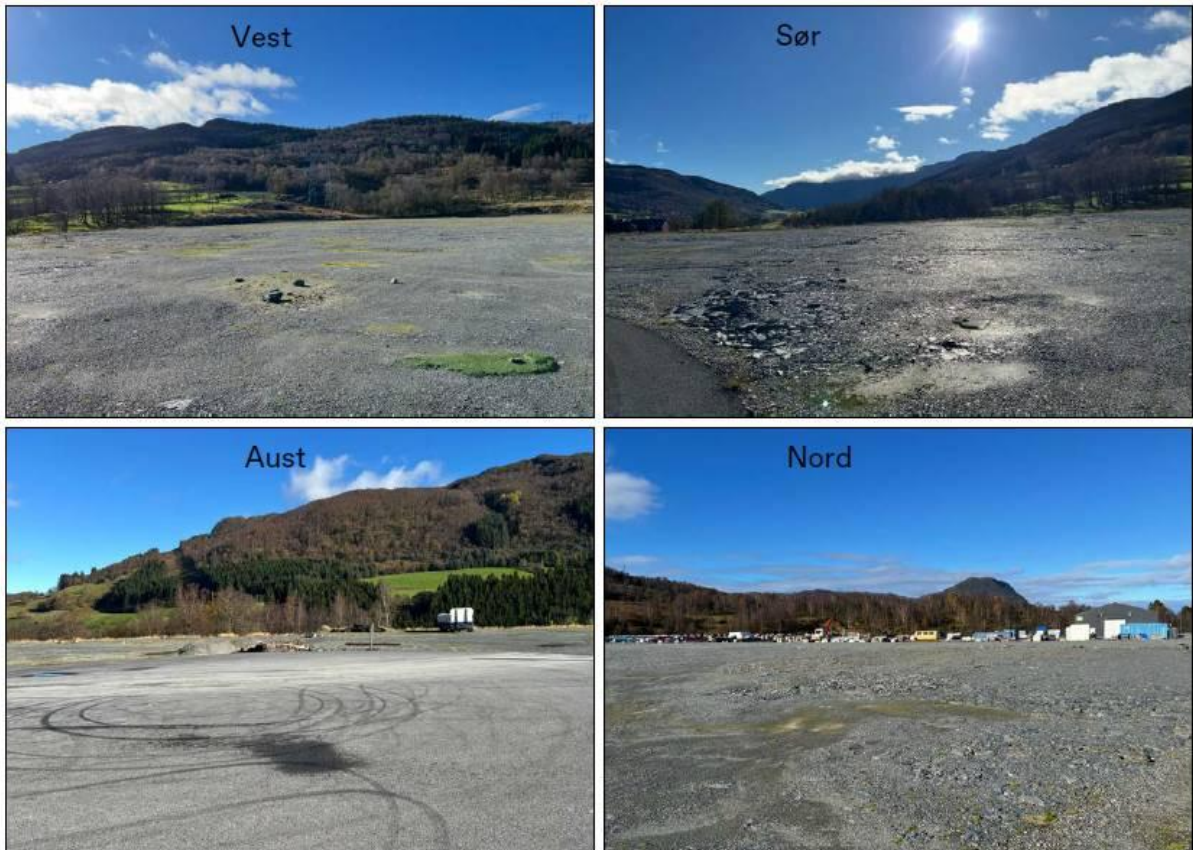
Lokaliseringa på Nerheim er strategisk gunstig då det er kort avstand til Fatland i Ølen og slakteri i Sandeid, dei største landbruksbygdene og til europaveg. Dette gjer at transportbehovet vert redusert i høve til andre moglege plasseringar. Hovudutfordringa med lokaliseringa er den korte avstanden til bustadar og Ølen sentrum, knytt opp mot eventuell luktproblematikk og auke i tungtransport. Desse temaa er sentrale i utgreiingane som følgjer planendringa, og for lukt er det utarbeidd eigen KU-rapport.



Figur 1. Planområdet si lokalisering

Landskap

Planområdet ligg på ca. kote +88-89. Terrenget fell mot Eideelva i aust og landbruksområde i sør. I vest stig terrenget mot Svalafjellet, og i nord ligg eksisterande næringspark og meir småkupert landskap.



Figur 14: Bilder som viser planområdet med omkringliggende områder, kjelde: Arkipelet AS

Figur 2. Planområdet med omkringliggende landskap

Naturmangfald

Planområdet er i arbeid med gjeldande reguleringsplan vurdert i høve til naturmangfaldlova. Etter at gjeldande reguleringsplan blei vedteken er området blitt opparbeid til næringstomter. Det er ingen registreringar av naturtypar eller artar innanfor eller i nærleiken av planområdet.

Friluftsliv/rekreasjon/barn og unge

Planområdet er planert og klargjort for bygging av næringsverksemd, og omfattar difor ikkje friluftslivsinteresser. Njordvegen er skuleveg for fleire barn, med vidare tilkomst i hovudsak på vestsida av Eideelva, med alternativ trase via Eiabakken i aust.

Kulturminne

Det er gjennomført konsekvensutgreiing (KU) for tema kulturminne og kulturmiljø i gjeldande reguleringsplan, der konsekvensen av etablering av næringsområdet er vurdert til å vera ubetydeleg for temaet. Det er innarbeidd avbøtande tiltak i form av vegetasjonsskjerm langs Heiabøvegen.

Grunntilhøve

I nasjonal lausmassedatabase er det vist at grunnen består av morenemateriale, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunnen. Området er behandla og planert/fylt inn med stadlege steinmassar.

Trafikk

I gjeldande reguleringsplan er det utført eigen trafikk- og mobilitetsanalyse av Asplan Viak dat. 26.05.2017, denne tar høgde for tre byggetrinn, der byggetrinn 3 vart teke ut av planen før vedtak. Vegsystemet i området er planlagt og opparbeid med utgangspunkt i 80 køyretøy per time ved utbygging av byggetrinn 1, og opp mot 570 ved full utbygging av næringsområdet (inkludert byggetrinn 3).

I gjeldande reguleringsplan er det regulert køyretilkomst til planområdet frå oppgradert kryss ved Sandeidvegen (Fv.514), med einsidig fortau heile vegen og fotgjengarovergang over Løkjelsmyrvegen. Ved opparbeiding av vegsystemet vart det søkt om og innvilga dispensasjon frå rekkefølgekrav om opparbeiding av busslommer langs Sandeidvegen, og fotgjengarovergang over Sandeidvegen og Njordvegen. Dispensasjonen vart gitt med vilkår om at det vert teke nye vurderingar av behovet for etablering av busslommer dersom det vert etablert arbeidsintensive verksemdar på næringsområdet.

Teknisk infrastruktur

Det går eksisterande VA-leidningar i Njordvegen, som vart lagt i samband med tilrettelegging av næringsområdet. Det er avklart med Ølen vassverk at det kan leverast ei vassmengde på minst 50 l/s i eksisterande vassleidning (VL 225), jf. krav knytt til brannvassdekning. Det er elles etablert kommunal spillvassleidning (SP 160) og ein privat overvassleidning (OV 400).

Lukt/støy/forureining

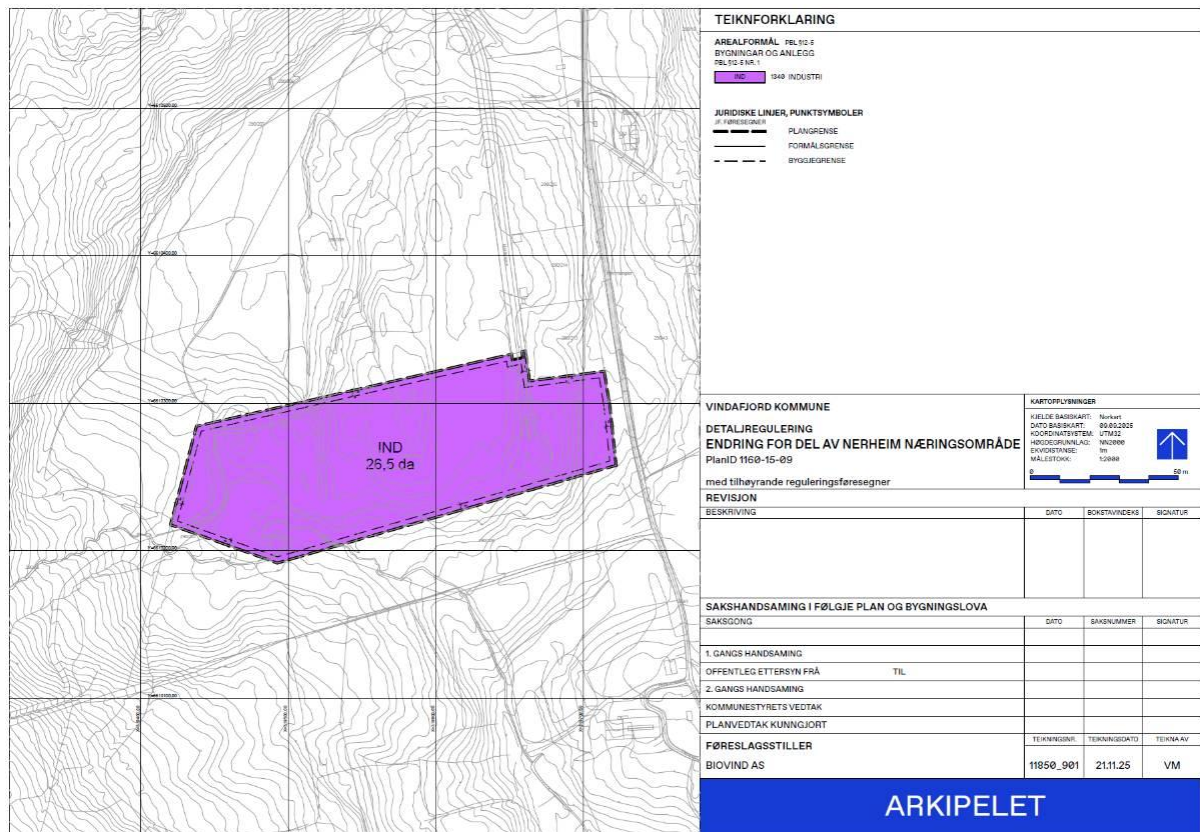
I gjeldande plan for næringsområdet er grenseverdiar for støy i miljødirektoratet si retningslinje T1442 sikra i føresegnene, slik at samla støybidrag frå heile næringsområdet ikkje skal overstiga grenseverdiane. Miljøbelastning elles er sikra avklart gjennom rammetillating for den einskilde verksemda som vil etablere seg.

Hovudgrep i planforslaget

Hovudgrep i planforslaget er å endre arealføremål på område N2 og delar av NF3 i gjeldande reguleringsplan frå næringsformål og kombinert formål for industri-, nærings-, handverks og lagerverksemd og under dette lettare industri, til industri med opning for biogassanlegg.

Industri

Føringar for utforming av bygningar frå gjeldande plan er i hovudsak vidareført, men utnyttingsgrad er endra frå minimum 20% og maksimum 100% BRA til BYA, og det er sikra opparbeiding av barrierar for handtering av uønskte lekkasjar. Det er vidare opna for sikringsgjerde på inntil 3 meter i formålsgrensa, stilt krav om miljøoppfølgingsplan (MOP), sikra skjerpa grenseverdiar for støy og at luktutslepp skal handterast i løyve gjeve etter forureiningslova.



Figur 3. Forslag til plankart for eigdommen (N2 og delar av NF3 i gjeldande plan)



Figur 4. Skisse av mogleg biogassanlegg

Samferdsle

I rekkefølgekrava er det sikra opparbeiding av anlegg for mjuke trafikantar i kryss FV 514 Sandeidvegen x Njordvegen før bruksløyve for nye tiltak kan gjevast.

Det er stilt krav om vurdering av skilting og høgintensiv lyssetting av overganger i FV 514 Sandeidvegen og Njordvegen.

Innkomne merknadar/uttale frå partar

Det er kome mange merknadar til varsel om oppstart (55), der ei overvekt av desse (47) er frå private, som er tydelege i sin motstand av etablering av biogassanlegg i planområdet.

Innkomne uttalar til oppstartsvarsel er gjengitt og kommentert i eige vedlegg frå forslagstillar. Merknadar til oppstartsvarsel i private planar blir svart ut av forslagstillar, men det er ein av merknad til oppstartsvarselet som det er naturleg at blir svara på av kommunedirektør:

Merknad frå Audun Økland og Gitte P. Halvorsen mottatt 03.11.2025, pkt. 2 i merkningen:

"Inhabilitet og rolleblanding

Det fremstår vidare som sterkt problematisk at Vindafjord kommune har deltatt aktivt i planvurderingen «i samråd med Biovind» og samtidig konkludert med at KU ikke skal gjennomføres. Kommunen har tidligere uttrykt klar støtte til prosjektet og lar nå tiltakshaver selv finansiere og utarbeide planforslag og ROS-analyse. Dette skaper et inntrykk av manglende uavhengighet og lojalitet til lovverket, og reiser spørsmål om kommunen opptre i strid med forvaltningslovens krav til upartiskhet og forsvarlig saksbehandling".

Kommunedirektøren sin kommentar:

Sitatet i merknad over her henta frå refaretet til oppstartsmøte, datert 23.10.25. I oppstartsmøtet til ein reguleringsplan skal kommunen ta stilling til alle tema som er naudsynt for å klargjere forutsetnadane for eit planarbeid. Det er derfor vanleg praksis at kommunen kjem med sine vurderingar av korleis plan skal utformast i oppstartsmøtet. Denne planendringa er ei privat planendring av ein detaljreguleringsplan, i private planer utarbeidar og finansierar forslagstillarar sjølv planarbeid.

Elles syner kommuendirektør til forslagstillar sine kommentarar til merkningane i merkningvurderinga som ligg vedlagt.

Beredskap

Det er utarbeidd ROS-analyse i arbeidet med gjeldande reguleringsplan, samt ein eigen ROS-analyse knytt til endringa av planen.

Vurdering

Planstatus

Føremålet med planendringa er å konkretisera arealformålet i gjeldande plan, til å opna for biogassanlegg. Biogassanlegg vert i denne samanhengen definert som eit industrianlegg, men det fell ikkje naturleg innunder omgrepet «lette industri» slik gjeldande reguleringsplan opnar for. Det vert difor spesifisert i føresegnene at biogassanlegg er tillate innanfor arealføremålet N2, noko som og er i tråd med fleire planprosessar for biogassanlegg andre stader i landet.

Konsekvensutgreiing

Forslagsstillar har i kapittel 8 av planskildringa gjort ei vurdering av om planforslaget utløyser krav om KU etter forskrift om konsekvensutgreiing §6 og 8, og tilhøyrande vedlegg 1 og 2. Det er konkludert med at anlegget ikkje automatisk fell inn under tiltak som alltid krev KU **med planprogram** (lista opp i vedlegg 1 av forskrifta), og heller ikkje under tiltak som krev KU **utan planprogram** dersom dei fører med seg vesentleg verknad for miljø og samfunn (lista opp i vedlegg 2).

Oppstartsvarselet har vist eit stort engasjement rundt etablering av biogassanlegg på Nerheim, og dei fleste merkningane frå private har inneholdt krav om utarbeiding av KU. Sjølv om tiltakshavar har

vurdert at planforslaget ikkje utløyser krav om KU etter forskrift om konsekvensutgreiing, er det krav om at saka skal vera tilstrekkeleg opplyst før det kan gjerast vedtak om arealbruken. Dette er påpeikt av kommunen i oppstartsmøte, og av Statsforvaltaren i merknad til oppstartsvarselet. Opplysningsplikta gjeld for dei konsekvensane som den nye arealbruken kan føra med seg, uavhengig av prosessval og metodikk. I gjeldande reguleringsplan for Nerheim næringsområde (vedteken 28.05.2019) er det gjort KU for:

- Naturressursar
- Landskapsbilete
- Trafikk og transport
- Kulturminne og kulturmiljø
- Eideelva
- Næringsliv

Når tiltakshavar gjennom planendringa vil leggja til rette for å etablera biogassanlegg på allereie regulert areal, vil det vera konsekvensane **utover det som allereie er utgreidd i gjeldande plan** som må gjerast greie for i tilstrekkeleg grad. Det mest sentrale temaet er då forureining (støy, støv, lukt og utslepp), beredskap og ulukkesrisiko og trafikk og transport. I tillegg har Statsforvaltaren nemnd klimagassutslepp, energiforbruk og energiløysingar som tema som bør utgreiast.

Basert på talet på merknader knytt til KU har **kommunedirektøren rådd tiltakshavar til å utarbeida KU for tema luktpåverknad**, sjølv om tiltaket ikkje direkte utløyser krav etter forskrift om konsekvensutgreiing. Dette for å sikra at lukt er utgreidd på ein slik måte at konsekvensane kjem tydeleg fram i tråd med formkrava som ein KU-rapport må følge. Tiltakshavar har sett seg einig i denne vurderinga.

Vidare har kommunedirektøren vurdert at kunnskapsgrunnlaget knytt til temaa støv, støy, beredskap og ulukkesrisiko, trafikk, klimagassutslepp og energiforbruk/energiløysingar er tilstrekkeleg gjennom fagrapportane som er utarbeidd.

Folkehelse, lukt, støy og forureining

Tiltakshavar har i samband med søknad om Statsforvaltaren har i brev 23.10.2025 bede om ytterlegare presiseringar knytt til luktkartlegging i samband med søknad om utsleppsløype etter forureiningslova, mellom anna knytt til tydelegare skildring av luktreinseanlegg og korleis dette er designa for mengder og substrat. Dette er svara ut av fagkunnig på teknologi knytt til handtering av lukt gjennom ein eigen KU, der ulike alternativ for luktpåverknad er vurdert, med utgangspunkt i ulike teknologiar og grad av tiltak. Den samla vurderinga er sett til konsekvensgrad **“ubetydeleg”** for alle alternativa, då planlagde tiltak ikkje vil ha negativ verknad på nærmiljøet i stor grad. Tiltaksområdet vil, etter etablering av biogassanlegg, ha ein konsekvensgrad som tilsvarar **“noko forringa”**. Det vert vist til vedlagt KU-rapport for meir detaljerte skildringar av situasjonen.

Når det gjeld støy og støv er det utarbeidd fagrapport av fagkunnig konsulent (Brekke Strand), som viser at tilrådd grenseverdi vil kunna bli overstigen i ein avstand på inntil 350-450 meter frå anlegget. Det er foreslått avbøtande tiltak for å sikra at støy er innanfor grenseverdiane, og det er vist at med rette avbøtande tiltak vil ein kunna oppnå tilstrekkeleg reduksjon. Støykrava som er innarbeidd i føresegnene er skjerpa med 5 dB i høve til grenseverdiane for verksemdar med heilkontinuerleg drift, med bakgrunn i at det kan kome andre støyande verksemdar på resterande næringsareal.

Støv er vurdert av konsulent å vera lite aktuelt i bygge- og anleggsfasen, og er i hovudsak venta å vera knytt til køyring på grusveg og graving og handtering av massar. Aktuelle avbøtande tiltak i byggefasen kan vera vatning/støvbinding på byggeplass og anleggsveg, og vask av køyretøy ved utkøyring for å hindre støvspreiing til omkringliggande vegnett.

Vidare har konsulent gjort vurderingar av risiko for utslepp til vatn. Føresegnene til gjeldande plan stiller krav til at overvatn skal handterast innanfor planområdet, gjennom ein kombinasjon av

fordrøying og infiltrasjon, og løysing for dette skal inngå i teknisk plan, både for anleggsperioden og for ferdig opparbeidd areal. Vidare er det stilla krav om at utslepp til vassdrag ikkje skal påverka vasskvaliteten slik at tilstandsklassen for resipienten vert endra negativt. Vidare er det innarbeidd føresegnar som sikrar at det skal etablerast barrierar som hindrar lekkasje til terreng gjennom uønskete hendingar.

Basert på konklusjon i KU for luktpåverknad har plankonsulent innarbeidd krav om at luktutslepp skal regulerast i løyver gitt etter forureiningslova (TA-3019) i føresegnene til planen (pkt. 3.1.1). I føresegnene er det og sikra grenseverdiar for støy i tråd med fagrapport om støypåverknad og føringar i T-1442, med føringar for støy i ulike periodar av døgnet. Støvnivå skal vidare tilfredsstillast grenseverdiar gitt i retningslinje for handsaming av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520. Kommunedirektøren vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt, og dei avbøtande tiltaka som tilstrekkelege. Vidare oppfølging av utslepp ligg til løyve etter forureiningslova, med Statsforvaltaren som myndigheit.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)

Plankonsulent har utarbeidd ein ROS-analyse for planendringa, med fokus på risiko og sårbarheit knytt til etablering av biogassanlegg. ROS-analysen er utarbeidd i tråd med føring i DSB sin rettleiar «*Samfunssikkerhet i kommunens arealplanlegging*», og innleiande fareidentifikasjon avdekte følgjande hendingar, som er vurdert særskild i egne analyseskjema:

- Brannrisiko (inkl. spreiding)
- Transport av farleg gods (inkl. tømning og fylling)
- Vassforureining
- Forureining i grunn
- Råstoff-/biogjødselhandtering
- Luktforureining

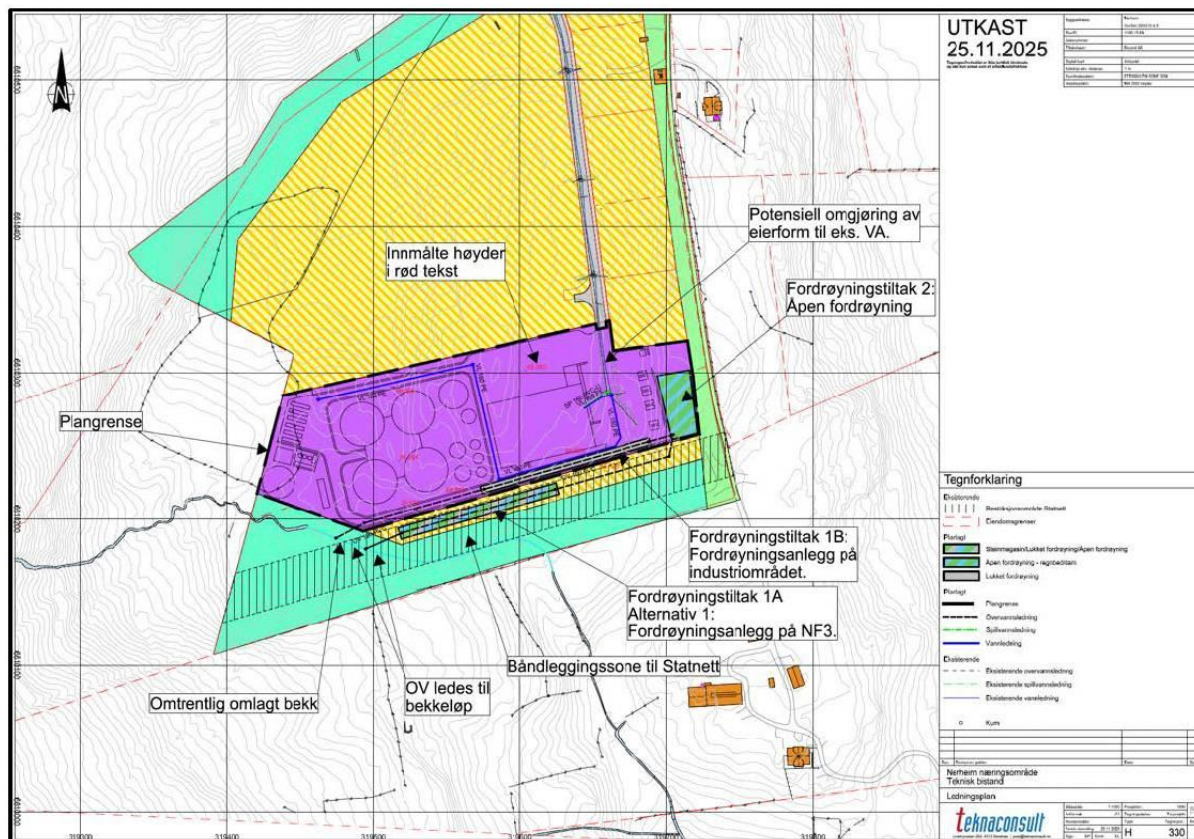
I risikomatrise med konsekvensar for stabilitet, liv og helse og materielle verdiar hamnar brannrisiko og transport av farleg gods i gul kategori, som betyr at avbøtande tiltak bør vurderast. Avbøtande tiltak som er innarbeidd i planføresegnene, inkluderer krav om miljøoppfølgingsplan for biogassanlegget og etablering av sikringsgjerde rundt anlegget. Vidare har konsulent dokumentert tilstrekkeleg brannvassdekning gjennom VA-rammeplan og eigen brannteknisk vurdering.

Kommunedirektøren vurderer at tryggleiken i området er ivareteken ved gjennomføring av skildra avbøtande tiltak.

Teknisk infrastruktur

Fagkunnig konsulent (Teknaconsult) har utarbeidd VA-rammeplan i samband med planendringa, som er avklarande for vassforsyning inkludert brannvatn, spillvatn, overvatn, fordrøying, flaum og flaumvegar. Når det gjeld brannvatn er det vist 3 nye brannkummar på tomta, og brannvatn, drikkevatn og spillvatn kan koplatt på kommunale leidningar i Njordvegen. Når det gjeld overvatn og flaum er det vist flaumvegar mot sør, mot omlagd bekkeløp, med moglege fordrøyingsanlegg i aust og søraust på industriområdet. Fordrøying er planlagt med utgangspunkt i treleddsstrategien for handtering av overvatn, med infiltrasjon, fordrøying og sikker avleiing.

Føresegnene stiller krav om godkjenning av teknisk plan før det kan gis rammeløyve for tiltak. Teknisk plan skal visa grønstruktur og vegetasjonsskjerm, løysingar for handtering av overvatn både i anleggs- og driftsfasen, utomhusareal, avkøyningar, parkering, terrengtilpassing, høgder og avrenning, vatn og avløp, lagring, lysarmatur, skilting, handtering av avfall, gjerde og murar over 0,7 meters høgde, eventuelle støyskjermande tiltak og andre innretningar som er søknadspliktige etter plan- og bygningslova.



Figur 6. VA-rammeplan, utarbeidd av Teknaconsult

Busetnad

Området kan nyttast til industri, under dette biogassanlegg, industri-, nærings-, handverks- og lagerverksemd. Det vil seie verksemdar innanfor industri, transport/distribusjon, anlegg, reparasjon, lager og engros. Formålet industri er samstemd med kva som er tillate innanfor kategori-C i ATP.

Tillat utnyttingsgrad er minimum 20% BRA og maksimalt 100% BRA, i tråd med gjeldande plan. Maksimalt tillaten byggehøgde er 15 meter over ferdig planert terreng. Ved særskilde behov kan det opnast for byggehøgde inntil 26 meter på mindre deler av bygning eller anlegg. Dette gjeld til dømes tankanlegg, fakkeltårn og liknande. I slike tilfelle skal nær- og fjernverknad dokumenterast i byggesøknad og material- og fargeval skal nyttast for å dempe nær- og fjernverknad av tiltaket. Kommunedirektøren vurderer at med unntak av ei endring frå BRA i gjeldande plan til BYA i forslag til planendring er føringane for bygningsmassen likelydande.

Verknadane på eksisterande busetnad er vurdert i planskildringa og i eigne fagnotat, og er i hovudsak knytt til støy og lukt. Det er lagt inn strengare støykrav enn i lovverket, for å sikra tilfredsstillande støynivå for dei næraste naboane i sør og aust. Når det gjeld lukt er det utarbeidd ein KU der ein har konkludert med ubetydeleg konsekvens for naboar, godt innanfor grenseverdiar i lovverket.

Landskap og naturmangfald

Biogassanlegget er planlagt etablert på allereie planert næringsareal heilt sør på næringsområdet, med grøn buffer i tråd med gjeldande plan, mot sør. I plankartet er det og sikra vegetasjonsskjerm mot bustadar i Heiabøvegen, byggehøgder er tilpassa omgjevnadane og det er krav om dokumentasjon på nær- og fjernverknad av tiltak i byggesøknad. Planforslaget endrar ikkje på tilhøva knytt til landskap og naturmangfald.

Kulturminne

Planforslaget er vurdert å ikkje få verknadar på kulturminne.

Trafikk/trafikktryggleik

Biovind har fått utarbeidd ei ny trafikkvurdering av fagkunnig konsulent (NORWASTE), datert 24.11.2025. I trafikkvurderinga er det lagt til grunn at anlegget vil føre med seg eit behov for 87 køyretøyturar per dag med transport av substrat og biogjødsel fordelt på 210 arbeidsdagar i året, og 4 køyretøyturar for frakt av gass. Totalt vil biogassanlegget føre til at gjennomsnittleg køyreturar (ÅDT) på Njordvegen aukar med 54 tunge køyretøy, slik at total ÅDT for tunge og lette køyretøy aukar frå 250 til 311. Ein legg vidare til grunn at køyretøyturar vil fordele seg jamt i nord og syd langs Fv. 541, med ei lita overvekt sørover mot Sandeid, då det er meir landbruk og husdyrgjødsel den vegen.

Når det gjeld krysset mellom Njordvegen og Sandeidvegen er det gitt dispensasjon frå rekkjefølgekrav knytt til opparbeiding av busslommer og fotgjengarovergang. Med bakgrunn i auken av tunge køyretøy er det lagt inn rekkjefølgekrav i føresegnene (pkt. 6.1) som sikrar at skilting, lyssetting, overgangar og manglande fortau skal opparbeidast før det vert gittbruksløyve for tiltak. Det skal vidare vurderast behov for høgintensiv lyssetting av overgangar i Sandeidvegen og Heiabøvegen (pkt. 3.3.1 i føresegnene).

Fagkunnig konsulent konkluderer med at Njordvegen er dimensjonert for ein ÅDT på ca. 1800, og at ei auke frå 250 ÅDT i dag til 311 etter utbygging av biogassanlegg dermed er akseptabelt. Anlegget planlegg drift på dagtid mellom kl. 07:00 og 19:00, men transport bør fordelast utanom desse dagane og timane for å fordela trafikkbelastninga på tidspunkt med mindre trafikk. Kommunedirektøren viser elles til vedlagd trafikkvurdering for anbefalte tiltak knytt til manøvrering og oppstilling inne på industriområdet, samt i tilknytning til Ølen vassverk sin pumpestasjon i krysset mot Sandeidvegen. Kommunedirektøren vurderer at utgreiingane knytt til trafikk og trafikktryggleik er grundige, og at konklusjonane knytt til avbøtande tiltak er med på å sikra ei god trafikkavvikling.

Universell utforming

Reglane i TEK17 gjer seg gjeldande, og det kjem ikkje fram informasjon som tilseier at planlagde tiltak vil vera i strid med desse.

Barn og unge og friluftsliv

Planforslaget er vurdert å ikkje få direkte påverknad på barn og unge og friluftsliv, då planområdet inngår som ein del av eit allereie etablert næringsområde.

Økonomiske konsekvensar

Planforslaget fører ikkje med seg økonomiske konsekvensar for kommunen. Kommunen har investert i planlegging, grovplanering og teknisk infrastruktur på næringsområdet, men vil ikkje verta påført ekstra kostnader i samband med seinare søknad om tiltak.

Kommunedirektøren sin konklusjon

Planforslaget inneber ei presisering av tillaten arealbruk på delar av eksisterande regulerte næringsområde, og det er gjort tilleggsvurderingar av konsekvensane for arealbruken knytt til etablering av biogassanlegg.

Dei positive verknadane av planforslaget er at eit biogassanlegg kan ha ein betydeleg positiv klimaeffekt, og bioresten kan nyttast som flytande og fast gjødsel i landbruket. Sistnemnde gir redusert behov for kunstgjødsel som er energikrevjande å produsera, samstundes som det gir betre utnytting av næringsstoff frå landbruket. Vidare vil etablering av biogassanlegg føre til arbeidsplassar lokalt, samt skatteinntekter for kommunen. Dei positive verknadane er i tråd med mål 1, 12, 14 og 19 i kommuneplanens samfunnsdel, om reduksjon av klimagassutslepp, berekraftig næringsutvikling, minska miljøbelastning frå transportsektoren og sikra trygge vegar.

Dei negative verknadane er knytt til mogleg forureining i form av lukt, støy og eventuelle utslepp til elv og bekk, samt auke i trafikk med tunge køyretøy. Dette kan knytast opp mot mål 3 og 18 i kommuneplanens samfunnsdel, om redusering av forureining og å sikra lokalsamfunn som skal opplevast gode å bu i og å besøka. Det er gjort grundige vurderingar av avbøtande tiltak for å minimera dei moglege negative verknadane, og konklusjonane er at både trafikkauke, lukt og eventuelle uønskte utslepp til omkringliggjande terreng kan handterast på ein slik måte at dei ikkje vil vera urimeleg for naboar og andre i nærområdet.

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med plankart og føresegner datert 02.12.2025.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningslova, forskrift om konsekvensutgreiingar og naturmangfaldlova

Vedlegg:

ROS-analyse 26.11.2025

Trafikkvurdering 24.11.2025

Konsekvensutgreiing lukt 03.12.2025

Merknadsvurdering 04.12.2025

Føresegner 02.12.2025

Planskildring 04.12.2025

KU-samanstilling 04.12.2025

Plankart 02.12.2025