



Green Mountain AS
Planbeskrivelse med konsekvensutredning, Hodne
Næringsområde - plan id 201601

Utgave: 1

Dato: 19.12.2016

Revidert 18.05.2017

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Green Mountain AS
Rapporttittel:	Planbeskrivelse med konsekvensutredning, Hodne Næringsområde - plan id 201601
Utgave/dato:	1/ 19.12.2016
Filnavn:	Planbeskrivelse og konsekvensutredning - Hodne Næringsområde - plan id 201601.docx
Arkiv ID	
Oppdrag:	605470-02–Næringsområde Hodne - Rennesøy Næringsområde Hodne
Oppdragsleder:	Arild Byrkjedal
Avdeling:	Plan og urbanisme
Fag	Reguleringsplan
Skrevet av:	Arild Byrkjedal
Kvalitetskontroll:	Trygve Valen
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

FORORD

Asplan Viak har vært engasjert av Green Mountain AS for å utarbeide en detaljregulering med konsekvensutredning for næringsområde på Hodne. Torbjørn Evensen har vært kontaktperson for oppdraget for Green Mountain AS.

Planarbeidet har vært utarbeidet som en reguleringsplan med vesentlig virkning og konsekvensutredning. Naturmiljø er utredet av Ecofact. Rasvurderinger er utredet av EFLA. I Asplan Viak AS har Tor Nestande, Hanna Philipos, Heidi Urtegård og Kristina Hillnhütter deltatt i arbeidet. Trygve Valen har vært kvalitetssikrer.

Arild Byrkjedal har vært oppdragsleder for Asplan Viak.

Stavanger, 19.12.2016

Arild Byrkjedal

Oppdragsleder

Trygve Valen

Kvalitetssikrer

Planbeskrivelsen er revidert av Rennesøy kommune etter offentlig ettersyn

INNHALDSFORTEGNELSE

Sammendrag.....	5
1 Bakgrunn.....	6
1.1 Hensikten med planen.....	6
1.2 Eiendomsforhold	7
1.3 Utbyggingsavtaler	7
1.4 Behov for konsekvensutredning (KU)	7
2 Planprosessen	8
3 Planstatus og rammebetingelser	9
3.1 Regionalplan for Jæren	9
3.2 Kommuneplan.....	9
3.3 Reguleringsplan	11
4 Beskrivelse av planområdet	12
4.1 Beliggenhet.....	12
4.2 Dagens bruk.....	12
4.3 Dagens bebyggelse.....	12
4.4 Naturmiljø.....	12
4.5 Landskapsverdier	12
4.6 Rasfare	12
4.7 Kulturminner.....	13
4.8 Trafikk	13
5 Beskrivelse av planforslaget.....	13
5.1 Innledning	13
5.2 Arealbruk, bebyggelse og anlegg	13
5.3 Kjøreveg.....	17
5.4 LNF	17
5.5 Hensynsone	18
5.6 Rekkefølgebestemmelser	18
6 Virkninger av planforslaget	19
6.1 Overordnede planer	19
6.2 Barns interesser	19

6.3	Universell tilgjengelighet.....	19
6.4	Energibehov – energiforbruk	19
6.5	ROS	20
6.6	Jordressurser/landbruk.....	21
6.7	Teknisk infrastruktur	21
6.8	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	21
7	Konsekvensutredning.....	22
7.1	Metode	22
7.2	Næringsliv	22
7.3	Rasfare	24
7.4	Landskap	28
7.5	Naturmiljø.....	32
7.6	Trafikk	35
8	Mottatte merknader	37
8.1	Varsel om planoppstart	37
8.2	Offentlig ettersyn	41

SAMMENDRAG

Planområdet er i kommuneplan for Rennesøy 2010 – 2022 delvis disponert som næringsvirksomhet. I detaljreguleringsplanen ønsker en å utvide dette næringsområdet utover disponeringen i kommuneplan, slik at en hensiktsmessig næringsutvikling kan skje i området.

Målet med planarbeidet er å legge til rette for en langsiktig tilstedeværelse for Green Mountain AS sitt datasenter, og sikre at området har fleksibilitet og ytterligere vekstmuligheter i området de i dag leier av Rennesøy kommune.

Størrelsen på planområdet tar høyde for eksisterende fjellanlegg. Tiltaket vil i stor grad rette seg mot nye bygg og anlegg langs eksisterende kailinje, i en begrenset del av planområdet.

Planen er utarbeidet som en plan med vesentlige virkninger, og det er utarbeidet en konsekvensutredningen som en del av beslutningsgrunnlaget. Kunnskapsgrunnlaget for planutarbeidelsen er styrket ved at det er innhentet fagrapporter på rasfare og naturmiljø. Disse temaene er drøftet i KU, sammen med landskapskonsekvenser, konsekvenser for næringsliv og trafikk.

Det er gjennom arbeidet med KU funnet fram til avbøtende tiltak som muliggjør en utbygging på næringsområdet, uten at dette medfører spesielle negative konsekvenser for planen eller enkeltvis sektorinteresser.

Innovasjon og utvikling innen næringen medfører at planen må legge til rette for en utvikling der framtidige bygg og anlegg må defineres og prosjekteres etter behov med nødvendig fleksibilitet forankret i planen.

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Målet med planarbeidet er å legge til rette for en langsiktig tilstedeværelse for datasentervirksomhet, og sikre at området har fleksibilitet og ytterligere vekstmuligheter i området de i dag leier av Rennesøy kommune.

Datasenteret på Hodne ligger i fjellhaller tidligere benyttet av NATO til ammunisjonslager. NATO avviklet sitt anlegg i 1997. Den nasjonale delen av anlegget, som ble brukt av Rogaland sjøforsvarsdistrikt, hadde lagervirksomhet her i de etterfølgende årene. Forsvaret solgte anlegget i 2009 til Rennesøy kommune. Green Mountain AS har inngått en kontrakt om langtidsleie fra 1. januar 2010 av hele området/anlegget med Rennesøy kommune.

Fjellhallene er til sammen 13600 m² effektive arealer brukt til datasenter. Datasenter i fjellhallene er i drift, og anlegget er i sterk vekst. Kapasiteten på fjellhallene gir også muligheter for betydelig vekst.

For å drifte området, vil det likevel være et behov for bygg og anlegg på utsiden av fjellhallen, langs kaikant og ved dagens administrasjonsbygg.

For å ta høyde for langsiktig vekst i området vil det være nødvendig å utarbeide en reguleringsplan for området.



Figur 1 Fra en av fjellhallene på Rennesøy. Kilde: www.greenmountain.no – Knut Bry.

1.2 Eiendomsforhold

Anlegget består av flere eiendommer, som pr. i dag eies av Rennesøy kommune. Dette er Gnr. Bnr. 37/ 5, 37/ 7, 36/16 og 37/17. Eiendommene disponeres av Green Mountain AS på en langsiktig leieavtale med Rennesøy kommune.

1.3 Utbyggingsavtaler

Hverken utbygger eller Rennesøy kommune vurderer at utbyggingsavtale er nødvendig for gjennomføring av utbyggingen planen legger til rette for.

1.4 Behov for konsekvensutredning (KU)

Tiltaket er vurdert iht. til forskrift om konsekvensutredninger.

§2 definerer planer som alltid skal behandles etter forskriften. Aktuelle oppfangingskriterier iht. KU krav i denne bestemmelsen er følgende bokstaver;

- d) områdereguleringer, og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål
- f) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I.

I vedlegg 1 er det definert følgende oppfangingskriterium; «*Industriallegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² eller som omfatter et planområde på mer enn 15 dekar*»

Reguleringsplanen er ikke i samsvar med overordnet plan, og planområdet er på mer enn 15 daa, og vil derfor være KU pliktig.

Tiltaket fanges også opp av forskriftenes § 3 - Planer som skal vurderes nærmere.

Planer etter § 3, jf. vedlegg II, som kan få vesentlige virkninger skal behandles i tråd med bestemmelsene i forskriften.

Det skal vurderes om planer kan få vesentlige virkninger etter tredje ledd dersom det er sannsynlig at planen vil kunne komme i konflikt med en eller flere av definerte kriterier. Følgende bokstaver for denne planoppgaven gir grunnlag for konsekvensvurderinger for planarbeidet;

- f) særlig verdifulle landskap, store sammenhengende naturområder med urørt preg eller vernede vassdrag,
- k) risiko for alvorlige ulykker, ras, skred eller flom,

2 PLANPROSESSEN

Varsel om oppstart av planen ble sent ut den 02.03.2016 med frist for merknader den 21.04.16.

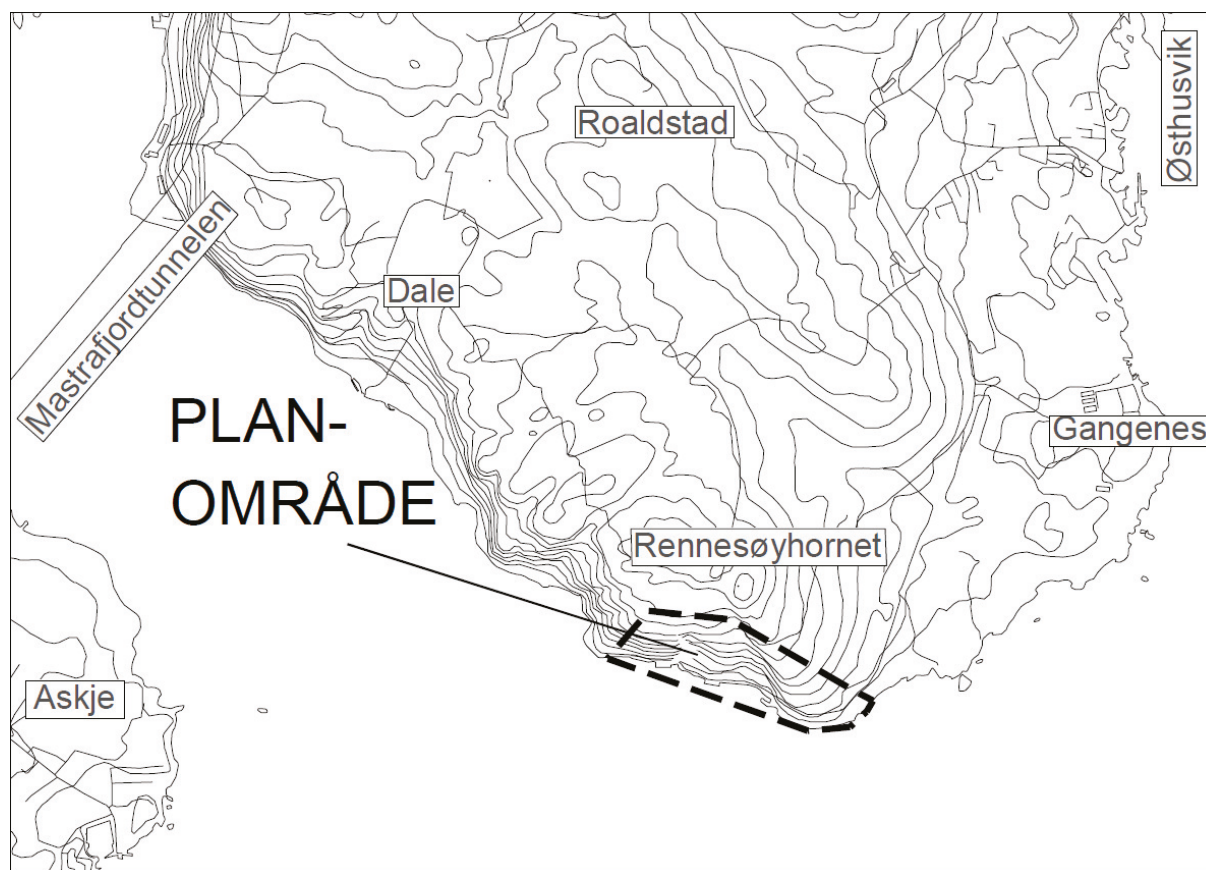
Planprogram ble sendt på høring i samband med varsling til offentlige etater og berørte grunneiere og rettighetshavere.

Det kom 10 merknader til varselet og planprogrammet. Disse er gjengitt iht. til behandling av planprogrammet i kap. 8. Merknader som gjelder planutarbeidelsen er også gjengitt i dette dokumentet.

Planprogrammet ble behandlet i planutvalget den 31.05.2016 og kommunestyret 16.06.2016.

Vedtak

Rennesøy kommune fastsetter planprogram for plan 201601 Detaljregulering for næringsområde på Hodne datert 29.02.16. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.



Figur 2 Varslet planområde

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Regionalplan for Jæren

Det er ingen føringer for planområdet, da Hodne ikke er et definert næringsområde i overordnet plan.

Området er ikke et regionalt næringsområde, men et nisjeområde for næring der områdets særegne beskaftenhet gir spesielle muligheter og klare begrensninger i bruken av området.

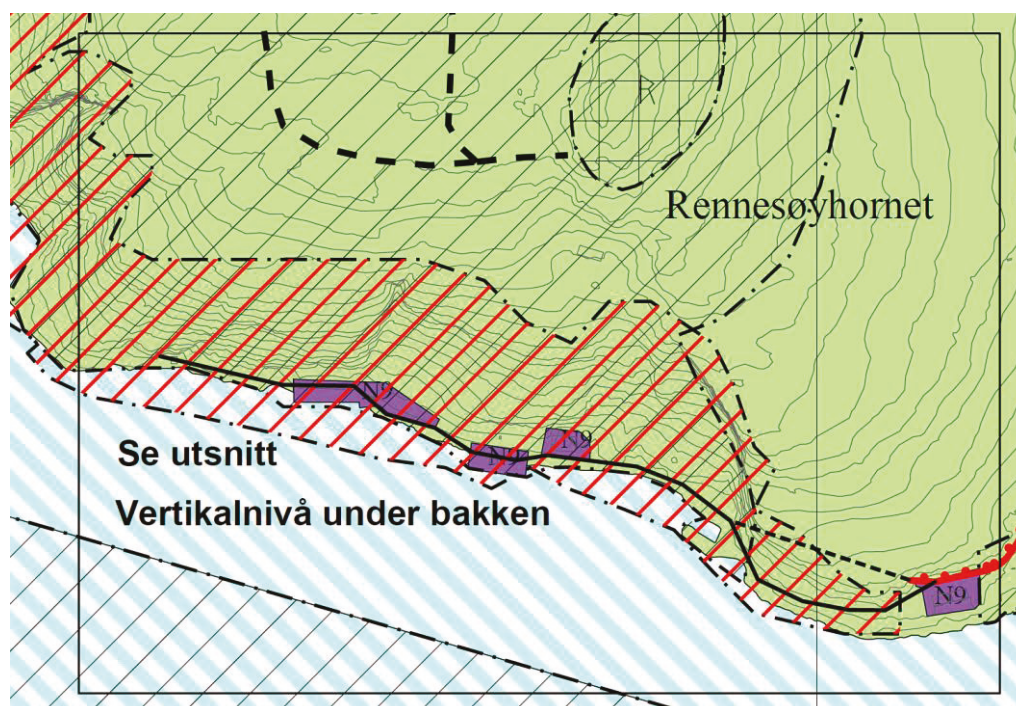
3.2 Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er deler av det aktuelle området disponert til næring, resterende deler disponerer området til LNF med følgende hensynsoner;

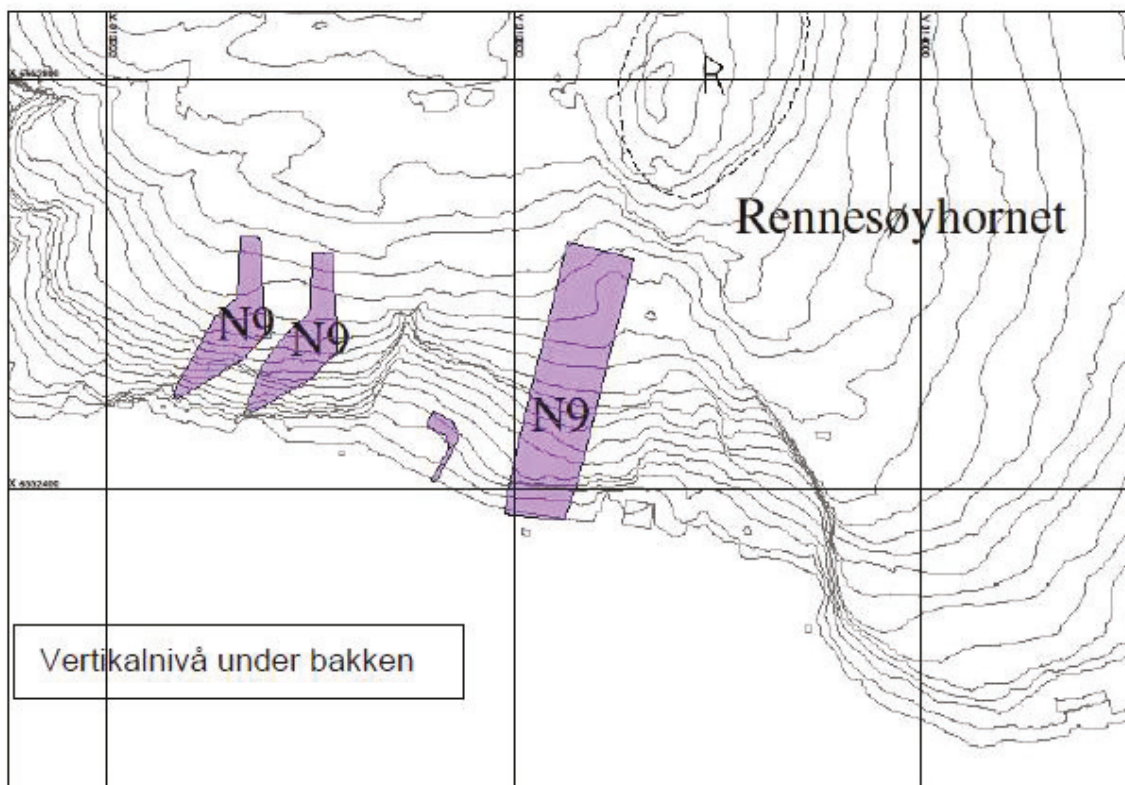
- Faresone Ras og skredfare
- Sone med særlig angitt hensyn landskap

I kommuneplanen er det videre angitt en Retningslinje for hensynssone landskap (§27);

«I områdene som er vist med hensynssoner for bevaring av landskap og som inngår i nasjonalt utvalgte kulturlandskap skal arealene drives i henhold til skjøtelsesplaner og grunneieravtaler godkjent av Rennesøy kommune og Fylkesmannen i Rogaland.»



Figur 3 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (vertikalnivå 2)



Figur 4 Kommuneplanen definerer også et vertikalnivå 1 (fjellhallene). Disse er ikke riktig disponert iht. faktisk størrelse.

I arbeidet med kommuneplanen forsøkte Rennesøy kommune å legge til rette for et større næringsområde på Hodne, tilnærmet i tråd med den arealbruken Green Mountain AS hadde behov for.

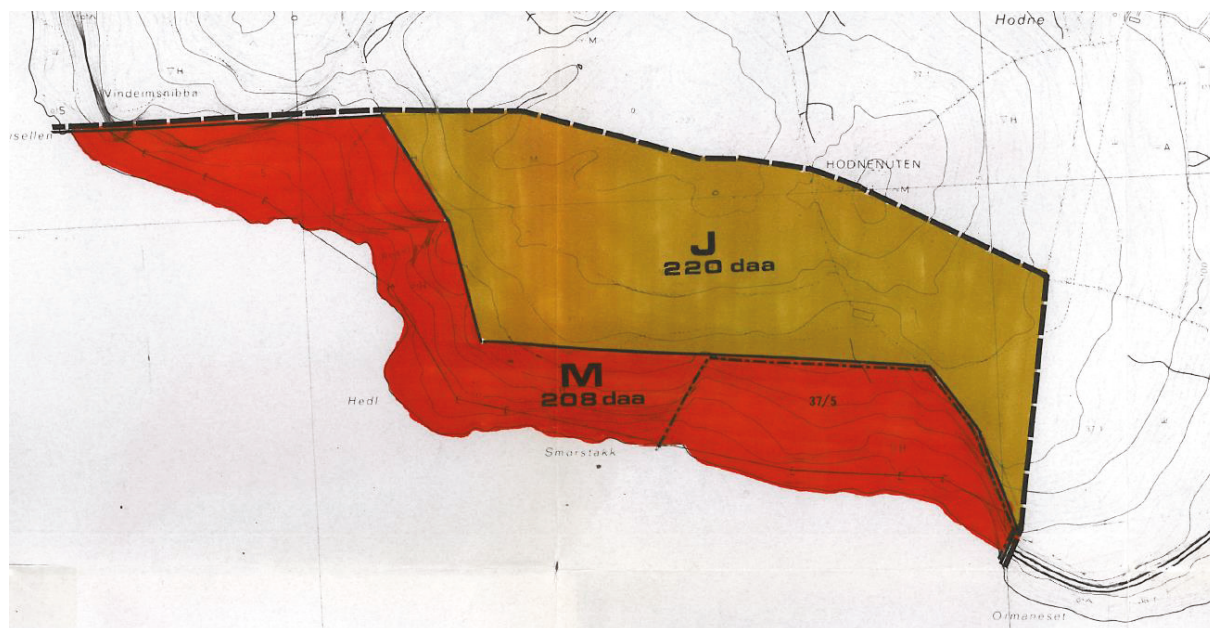
Forslaget ble møtt av innsigelse fra Fylkesmannen med begrunnelse om at faktisk arealbruk og behov måtte håndteres i en reguleringsplan.

3.3 Reguleringsplan

Området er tidligere regulert. Området omfattes av reguleringsplan for Hodne, del av gnr 28/2, 37/1 og 37/5 vedtatt 02.09.1982.

Denne planen regulerer et betydelig område til *Spesialområde for Forsvarets bygninger og anlegg* (208 daa byggeområder) og et jordbruksområde som i nord strekker seg opp mot Rennesøyhornet.

Dagens område er bygget ut iht. til denne plan.



Figur 5 Eksisterende reguleringsplan

Reguleringsplanen er ikke formelt opphevet, men har ikke praktisk juridisk virkning ettersom Forsvaret har flyttet ut av anlegget.

Området er også som nevnt disponert for annen bruk i gjeldende kommuneplan.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Beliggenhet

Området ligger på ved foten av Hodnefjell i Rennesøy kommune, ca. 3 km sør for Østhusvik.

Området er avgrenset av Mastrafjorden i sør og Hodnefjell i nord, og ligger isolert til i enden av Hodneveien. Området er sikret med gjerde, og er ikke tilgjengelig som friluftsområde.

4.2 Dagens bruk

Næringsområdet er tidligere brukt av forsvaret og NATO som fjell-lager med tilliggende funksjoner som kai med veg og enkelte bygg etablert av Forsvaret.

Green Mountain AS sitt datasenter på Rennesøy er i sterk vekst. Kundegruppene er varierte og består blant annet av selskaper innen bank og finans, IT og offentlige etater.

Det er nå ca. 25 arbeidsplasser knyttet til dette anlegget.

4.3 Dagens bebyggelse

Ved inngangen til området er det et eksisterende administrasjonsbygg. I forbindelse med etableringen av Green Mountain AS sitt anlegg for datasenter er det oppført enkelte nye bygg og anlegg, som kjøleanlegg, tekniske bygg og brakkerigger.

Byggene er nærmere beskrevet og illustrert med bilder i pkt 5.2

4.4 Naturmiljø

I fjellskråningen bak kaien og tiltaksområdet, men innenfor planområdet, er det registrert både viktig naturtype og utvalgt naturtype (begge kystlynghei). Det er også registrert trua eller sjeldne arter, kartlagt i forbindelse med denne planprosessen.

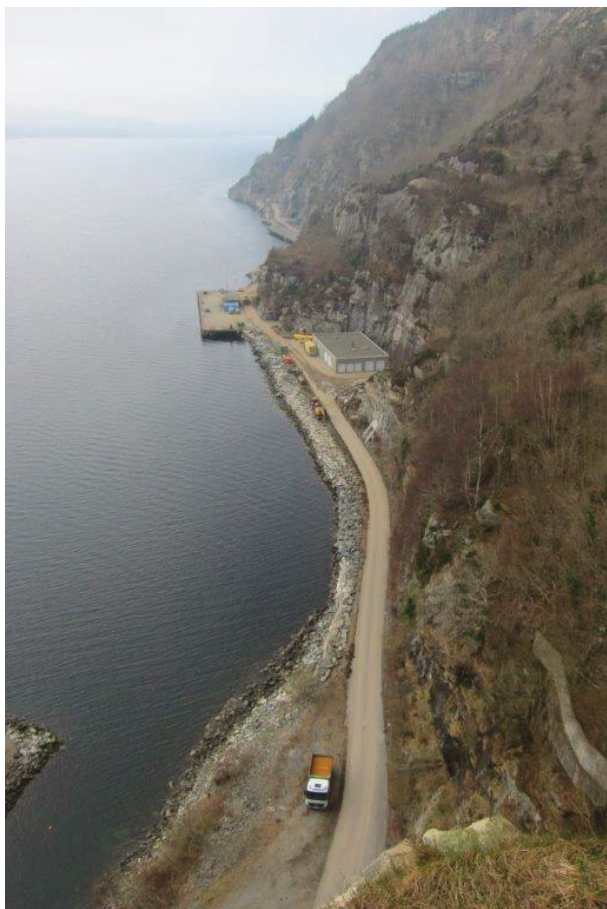
4.5 Landskapsverdier

Området er også klassifisert som del av et nasjonalt viktig landskapsområde som strekker seg fra Mastrafjorden og opp og rundt Rennesøyhornet. Forsvarets utsprengte anlegg (næringsområde) ved foten av brattkanten står i kontrast til dette. Området er synlig fra fjorden, men er for øvrig ikke eksponert fra turområder i og rundt Rennesøyhornet.

4.6 Rasfare

Næringsområdets plassering langs utsprengt kailinje har risiko for rasfare. Det er etablert tiltak mot ras i fjellsiden over anlegget, og det vil være behov for ytterligere tiltak ved å ta i

bruk større deler av kaiområdet. Det er kartlagt risiko for ras med inndeling i sikkerhetsklasser gjennom planarbeidet.



Figur 6 Området sett fra øst mot vest

4.7 Kulturminner

Det ligger et kulturminne i form av en bygdeborg i tilknytning til toppen av Rennesøyhornet, men næringsområdet har ingen innvirkning på dette.

4.8 Trafikk

Området har tilkomst fra Hodneveien. Området ligger i enden av denne og har ingen gjennomgangstrafikk. Den er pr i dag fylkesvei fram til snuplass for buss og kommunal vei videre ned til Hodneanlegget/ Green Mountain AS.

Vegbredden er varierende, men generelt smal. Det er liten trafikk på denne, og heller ingen tiltak for gang- og sykkeltrafikk.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Innledning

Næringsområdet på Hodne består av en utsprengt kailinje med enkelte bygg og anlegg tilknyttet datasenter i fjellhallene.

For å utnytte kapasiteten i fjellhallene vil det være nødvendig med nye bygg og anlegg utenfor hallene, langs eksisterende kailinje. Green Mountain AS vurderer dette pr. i dag til å være nytt kjøleanlegg, kontorfasiliteter, tekniske bygg, oppholds-brakker og anlegg for emballasjehåndtering.

Av hensyn til innovasjon og utvikling innen næringen, vil det være behov en viss fleksibilitet iht. type bygg og anlegg som skal kunne etableres i området. Byggeområdene i planen har derfor fleksibilitet i forhold til type funksjoner og størrelse, da de nye byggene pr. i dag ikke er prosjektert, og det er heller ikke satt en tidsramme for når disse vil bli etablert. Green Mountain AS trenger en fleksibel plan som ivaretar behovet for å etablere nye tiltak iht. behov.

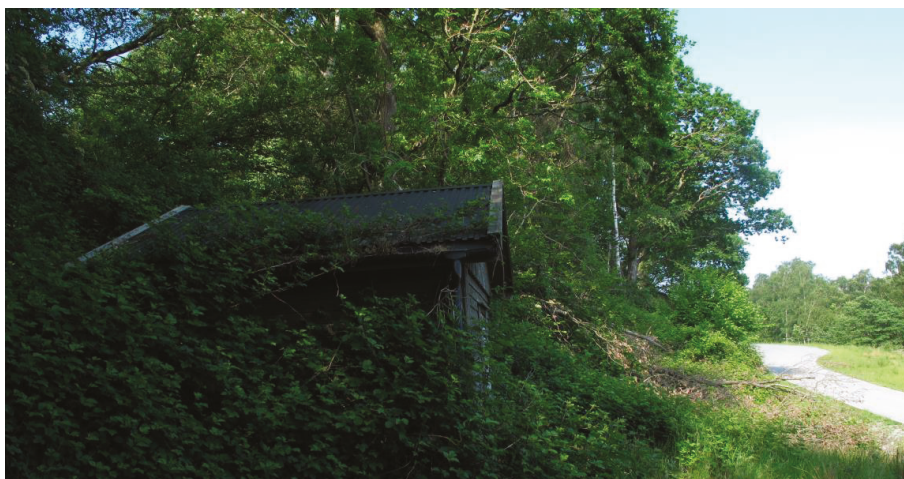
Størrelsen på planområdet tar høyde for eksisterende fjellanlegg. Planen vil i stor grad rette seg mot nye bygg og anlegg langs eksisterende kailinje, i en begrenset del av planområdet.

Avstand fra kontorbygg øst for tunnelen, ved hovedporten til anlegget, til vestre ende av næringsområde, er ca. 1 km. Av hensyn til rasjonell teknisk drift, samt intern transport i området, er det viktig at nye bygg og anlegg plasseres der dette er mest hensiktsmessig i forhold til eksisterende fjellhaller. Avstand fra kailinje til fjellvegg er liten og varierer, men gir i hovedsak utfordringer i forhold til plassering av nye bygg og anlegg når en samtidig skal sikre tilgjengelighet for bil gjennom området. Dette kan medføre ytterligere behov for mindre utsprengninger i fjell.

5.2 Arealbruk, bebyggelse og anlegg

Planen er foreslått inndelt i byggeområder, skjønnsmessig avgrenset, der disse synes mest aktuelle for nyetableringer. I plankartet er både eksisterende og nye bygg illustrert, uten at plassering av disse er juridisk bindende for den videre utviklingen.

BN1 er i dag et mindre byggeområde med et teknisk bygg av dårlig kvalitet. Bygningen har ingen praktisk funksjon og vurderes erstattet av ny lagerbygning eller et mindre kontorbygg/brakke. Området ligger utenfor porten til anlegget, og kan ha en funksjon for lett tilgjengelige arbeidsplasser/ arbeid uten sikkerhetsklarering.



Figur 7 Eldre skur i BN1

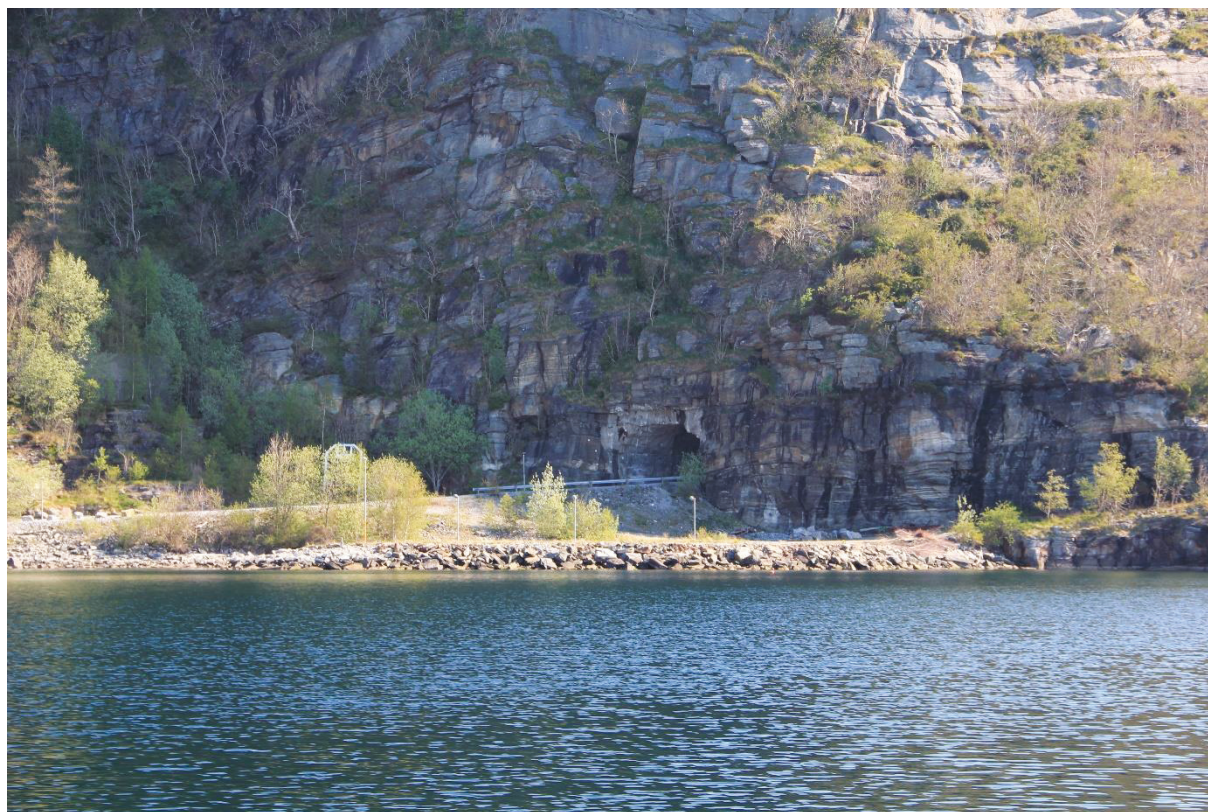
BN2 ligger ved inngangen til området, og består i dag av eksisterende kontorbygg. Kontorarbeidsplassene i dagens anlegg er lokalisert her, inkl. parkeringsplasser og tekniske anlegg. Ved videreutvikling av området er dette det mest aktuelle området å etablere nye kontorarbeidsplasser. Det er derfor lagt til rette for at det kan bygges et nytt kontorbygg i dette byggeområdet. Byggeområdet er justert iht. til opprinnelig forslag pga. en fagerrogn som står like sør for nytt byggeområde, slik at en unngår konflikt med dette.

Eksisterende kontorbygg er i 2 etasjer, i tillegg til underetasje som nås fra baksiden av bygget mot sjøen. Det vil være aktuelt å etablere et nytt bygg, eller påbygg på til sammen 3 etasjer i området.



Figur 8 Nytt kontorbygg er foreslått plassert til venstre for eksisterende kontorbygg. Tiltaket kan fjerne noe eksisterende vegetasjon, men en vil fortsatt beholde noe vegetasjon i forkant (inkl. fagerrognen).

Det er ikke aktuelt å fylle ut masser i fjorden, på grunn av dybdeforholdene i Mastrafjorden. Det kan likevel være aktuelt å fylle ut et grunt og mindre basseng i tilknytning til et mindre småbåtanlegg i området (BN3). Dette er anlagt av NATO med sprengstein fra hallene i 1992, og har ikke lenger en praktisk funksjon for gjeldende næringsformål.



Figur 9 BN3 sett fra sjøen. Den grunne småbåthavnen ligger bak fyllingen.

Næringsområdet på Hodne har med sine dypvannskaier og strenge sikkerhet, mulighet for å tilrettelegge for et begrenset næringsareal øremerket for andre nisjenæringer/forskningsinstitusjoner med høyt sikkerhetsbehov. Dette gjelder kun avgrensede deler av kailinjen, da fjellhallene vil være øremerket datasenter. BN3 er derfor tenkt avsatt til at en slik utenforstående kan etablere seg i området. Området kan bebygges med inntil 4 etasjer. Parkering kan plasseres i første etasje.

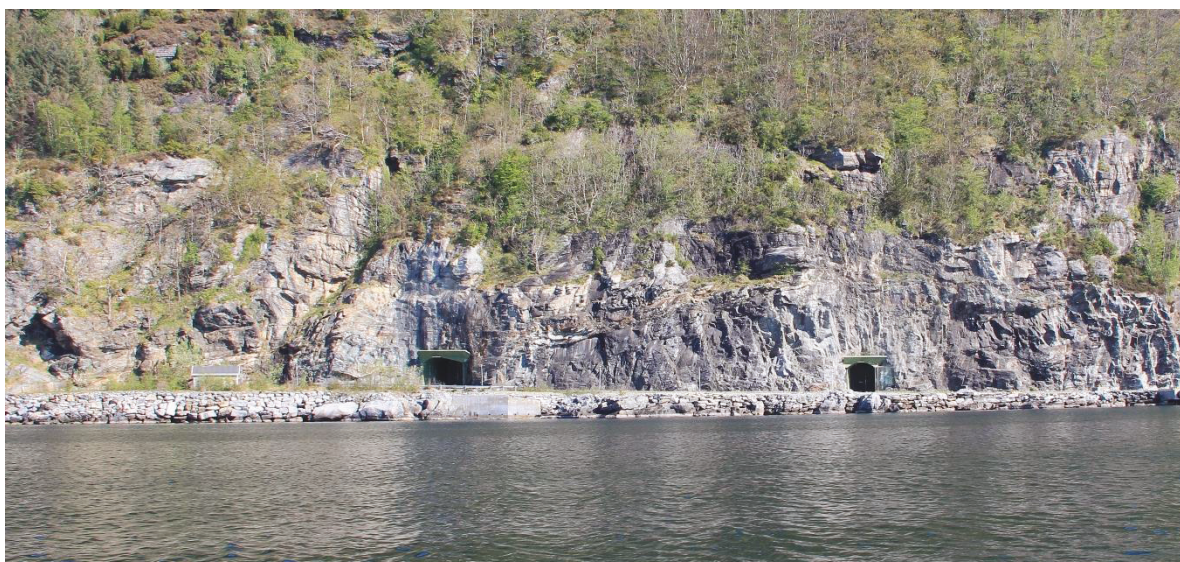
BN4 består i dag av et teknisk bygg, og har potensiale for utbygging av et nytt teknisk bygg og et nytt kontorbygg. Eksisterende teknisk bygg er trukket inn fra vegen. Nye bygg er foreslått trukket inn på samme måte ved å sprengte seg noe inn i fjellsiden. Det tillates inntil 4 etasjer på bygg i området. En bortsprengning av fjell for å etablere nye bygg vil berøre naturverdier (se KU).

BN5 består av eksisterende kjøleanlegg, midlertidige kontorbrakker og søppelcontainere. Midlertidige kontorbrakker kan på sikt etableres med permanente bygg.



Figur 10 Eksisterende kjøleanlegg til venstre i bildet. Kontorbrakkerigg til høyre.

BN6 er tiltenkt et nytt kjøleanlegg. Pga. av både rasfare og biologisk mangfold i området er dette anlegget foreslått sprengt inn i fjellet (fjellomme). Kjøleanlegget vil i form og uttrykk ha mye til felles med eksisterende kjøleanlegg. De landskapsmessige konsekvensene vil også være positive ved en slik innretning, ift å sprengte bort ovenforliggende fjell.



Figur 11 Nytt kjøleanlegg kan plasseres inn i fjellet, mellom de to tunnelinnslagene

I BN7 er det aktuelt å erstatte dagens bygg, med nytt bygg etter behov. Eksisterende bygg er uegnet for praktisk bruk iht. ny næringsutvikling i området. Det kan også være aktuelt å foreta en mindre utskjæring i fjellskrenten for å få på plass et formålstjenlig byggeområde.

BN8 og BN9 er regulert i vertikalnivå 1 (under bakken) og er eksisterende fjellhaller for datasenter. Fjellhallene har som nevnt stor kapasitet og det er pr. i dag vurdert at disse ikke trenger å utvides av hensyn til lagringskapasitet. Det er likevel ønskelig å etablere en forbedret intern kommunikasjon mellom de ulike hallene, samt sikre/etablere interne rømningsveier. Det vil derfor være aktuelt å etablere forbindelser mellom de ulike hallene inne i fjellet.

Faktisk størrelse på fjellhallene avviker fra utstrekning på reguleringsplan av sikkerhetsmessige hensyn. Fjellhallene består av haller og forbindelseslinjer som i planen er regulert med ytterste utstrekning. Regulert størrelse på fjellhallene avviker også fra kommuneplanens disponering. Kommuneplanens disponering avviker også fra faktisk størrelse av samme årsak.

5.3 Kjøreveg

Det går veg gjennom hele planområdet, og denne er regulert på ulikt vis iht. behovet.

Første del av vegen inn i området, fra BN1 til BN2 er kommunal kjøreveg (Hodnevegen). Denne er regulert med bredde på 4 meter iht. til dagens standard. Denne bredden er i samsvar med gjeldende vegbredde samt vegbredde lengre øst.

Ved BN2 er det gjerde og port, og vegen videre innover anlegget disponeres av Green Mountain. Kjørevegen videre fram mot BN3 er regulert med 5 meters bredde, iht. gjeldende vegbredde. Denne delen er felles for alle byggeområdene. Kjøreveg i tunnelen mellom BN2 og BN3 er regulert i reguleringsnivå 1, som for BN6 og fjellhallene BN8 og BN9.

Det er vurdert at veg gjennom industriområdet ikke trenger spesifikk regulering til vegformål. Dette fordi denne er intern og ikke tilgjengelig for andre enn Green Mountain. Det er derimot viktig at denne vegen ikke blir utsatt for hindringer, og det er derfor satt bestemmelser knyttet til at denne forbindelsen må holdes åpen i minimum 3 meters bredde.

5.4 LNF

Formålet er med i planen på grunn av hensynsonene i planen, og som krever et underliggende arealformål i bunn. Områdene har samme disponering i kommuneplan og gis ingen spesielle føringer utover det som i utgangspunktet definerer et landbruksformål. Områdene regulert til landbruksformål er i utgangspunktet svært bratt, slik at praktisk bruk av arealene har liten verdi som landbruksformål. Mindre deler av arealene blir benyttet til beiteareal, og det vil derfor være nødvendig at en kan sette opp gjerde, drive gjerdevedlikehold for å unngå at beitedyr faller ned fra fjellsidene.

5.5 Hensynsone

5.5.1 Ras

Områdene definert som hensynssone ras er fremkommet gjennom utarbeidelse av Ras rapport. Hensynsonen hensyntar de områder som er utsatt for rasfare, og områder der det kan være aktuelt aktuelt å utføre tiltak for rassikring. Ved gjennomføring av tiltak skal det tas hensyn til naturmiljøet. Tiltak skal utføres så skånsomt som mulig for å sikre det biologiske mangfoldet i størst mulig grad.

Det vises for øvrig til mer spesifikk dokumentasjon av ras i egen rapport, samt i konsekvensutredningen for dette temaet i denne rapporten. Alle arealer langs kaien har en potensiell rasfare, men er inndelt i ulike sikkerhetsklasser iht. konkret risiko. Dette betyr at det vil være begrensninger for hvilke anlegg som kan etableres hvor. Ved skjerpet rassikring i fjellsiden, kan sikkerhetsklassen endres.

5.5.2 Naturmiljø

Det er vurdert å legge inne hensynssone for naturmiljø. Det anses likevel unødvendig, da foreslåtte tiltak i planen er justert iht. rapport om naturmiljø. Det er i planen kun foreslått et mindre byggeområde i BN4 som vil berøre registrert kystlynghei. Dette konkrete byggeområde er regulert til næringsformål. De vises til KU for naturmiljø for nærmere dokumentasjon.

5.6 Rekkefølgebestemmelser

Planen har rekkefølgebestemmelser om etablering av fortau langs Hodneveien. Rekkefølgekravet slår inn når det blir etablert mer enn 1000 m² til sammen nytt bruksareal innenfor planområdet.

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Det er krav om konsekvensutredninger for planarbeidet, og relevante tema iht. planprogrammet utredes under kap. 7. I dette kapittelet vurderes andre virkninger som har relevans ift plan og tiltak.

6.1 Overordnede planer

Virkninger av planforslaget for overordnede planer er nærmere beskrevet i kap. for gjeldende planer.

I gjeldene kommuneplan er bare deler av eksisterende næringsareal disponert til formålet. Arealdisponeringene i kommuneplan viser spredte næringstomter i et allerede utbygd område. Det er i reguleringsplanen søkt å finne en helhetlig løsning som gir funksjonelle utviklingsmuligheter for Green Mountain AS på lang sikt.

At forslagstiller vurderer endringer av kommuneplanen er også kommentert ved høring av planprogrammet fra både Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Forslagstiller har møtt forståelse for næringens behov i samtale med disse.

6.2 Barns interesser

RPR for barn og planlegging gir overordnede premisser for tilrettelegging for barn.

Området er gjerdet inne av sikkerhetsmessige hensyn. Barn har ingen interesser i planområdet pr. i dag. Temaet er ikke aktuelt i saken.

6.3 Universell tilgjengelighet

Næringsområdet er ikke tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Nye bygg og anlegg vil være i henhold til gjeldende regelverk i teknisk forskrift.

6.4 Energibehov – energiforbruk

Green Mountain AS er et av verdens mest energieffektive datasenter, noe som skyldes lokaliseringen på Hodne med kjøling fra fjorden.

På tross av de naturgitte forutsetningen for å drive energieffektivt, forbruker anlegget mye energi. Ved full utbygging av anlegget anslår Green Mountain AS at en vil bruke 15 MW.

Det er pr. i dag nok energiforsyning til området, men anlegget vil etter hvert være avhengig av at Lyse oppgraderer tilførselen, blant annet med ny trafo ved Hodne – Gangenes, for å drive anlegget i fullskala.

Alternative energikilder, som sikrer trygg og sikker energitilførsel, er ikke aktuelt/ ikke tilgjengelig i dette området.

6.5 ROS

ROS-skjema er vedlagt plansaken. Her kommenteres de forhold som har blitt nevnt som utredningspunkt i ROS-analysen.

Det påpekes at Green Mountain AS har utarbeidet egen risiko og sårbarhetsanalyse for egen drift. Denne er konfidensiell og ikke offentlig tilgjengelig.

6.5.1 Rasfare

Rasfare er eget KU-tema, og det er utarbeidet egen delrapport for dette arbeidet.

Det er rasfare i området og dette er håndtert i planen ved bruk av hensynsoner med tilhørende bestemmelser.

6.5.2 Brann

Green Mountain AS har i møter med brannvesenet avklart hvordan forskjellige brannsituasjoner skal håndteres. Datasenteret benytter hypoksisk luft der oksygeninnholdet i luften er redusert som et brannforebyggende tiltak.

Brannbil skal i prinsippet ikke behøve lokal vannforsyning. Brannbil tar med vann ved eventuell utrykning. Bruk av sjøvann er ikke aktuelt inne i anlegget da dette vil ødelegge datasenteret. Bruk av sjøvann vil kun bli benyttet hvis menneskeliv står på spill.

6.5.3 Flomfare

Anlegg for datasenter er spesielt sårbart for sjøvann. Lokaliseringen av anlegget ligger gunstig til ift. dominerende vindretninger og bølgepåvirkning. Kailinjen har en høyde over havnivå på 2,5 meter, men eksisterende arealer for datasenter inne i fjellhallene ligger på et betydelig høyere nivå.

Dagens bygg og anlegg på kaikanten har lav besøksintensivitet og ingen permanente arbeidsplasser. Ved etablering av permanente kontorarbeidsplasser på kaien, vil sokkelen heves til minimum 3,0 meter, altså ca. 0,5 meter over dagens terreng/kailinje.

6.5.4 Busstopp/myke trafikanter

Området har svært dårlig kollektivdekning, og busstopp (med lav bussfrekvens) ligger ca. en kilometer fra anlegget. Kjørevegen til anlegget er smal og ikke belyst på siste del, men har også lav trafikk. På grunn av tilrettelegging for kollektivtrafikk i området er det lite aktuelt å bruke buss som arbeidsreise til anlegget.

6.5.5 Kritisk infrastruktur – elektrisitet

Anlegget bruker mye energi, og et bortfall av forsyningen vil hypotetisk være kritisk for datasikkerheten i området. Det er to atskilte strøm kabler fra forskjellige deler av Rogaland til

anlegget. Green Mountain AS har i tillegg etablert nødvendig alternativ strømforsyning dersom noe uforutsett og kritisk skulle inntreffe. Elektrisitet er derfor ikke et kritisk forhold i tiltaket.

6.6 Jordressurser/landbruk

I planen reguleres noe areal til LNFR i tråd med kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen er det også disponert LNFR areal langs etablert kailinje/ industriområde. Dette er misvisende iht. til dagens bruk, og har ingen landbruksverdi (se også kap. Overordnet plan)

6.7 Teknisk infrastruktur

6.7.1 Vann og avløp

I dag benyttes septik-løsninger på datasenteret. Da antall personer i anlegget ikke øker vesentlig vil slike løsninger fortrinnsvis bli benyttet, etter søknad til kommunen.

6.7.2 Trafo

Det er ikke planlagt egen trafo innenfor planområde.

Datasenter er en energikrevende industri. Lyse har signalisert at de ønsker å etablere en ny trafo på Hodne – Gangenes området. Green Mountain AS kjenner ikke til Lyses framdriftsplaner for dette arbeidet, men dette er ikke en begrensede faktor for sikker energileveranse til området.

6.8 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Green Mountain AS representerer en ny næring i vekst.

Green Mountain AS egne anslag tilsier en tredobling av interne arbeidsplasser med tilhørende synergier for andre næringer.

Næringsinteressene omtales også i eget KU-tema.

Planen har rekkefølgebestemmelser om etablering av fortau langs Hodneveien. Kostnadene for gjennomføring av tiltaket eller fordeling av kostnadene er ikke avklart.

7 KONSEKVENsutREDNING

I planprogrammet ble det vedtatt en metode og hvilke tema som skulle konsekvensutredes i planen. Disse tema er videre dokumentert i dette kapittelet.

7.1 Metode

En konsekvensutredning har som oppgave å belyse beslutningsrelevante konsekvenser.

Denne planoppgaven har utfordringer og utredningsoppgaver som forslagstiller i utgangspunktet vurderer som utfordrende å innpasse i den metoden som vanligvis brukes for å svare på krav om konsekvensutredninger, vegvesenets håndbok 140.

Forslagsstiller vil belyse beslutningsrelevante konsekvenser, men ønsker i utgangspunktet å stå friere i metodebruken.

Temaene i konsekvensvurderingen vil bli vurdert iht. et 0 – alternativ, som defineres til dagens situasjon. Dagens situasjon er et næringsområde der datasentervirksomhet pågår, men der det ikke er gitt tillatelse til videre tiltak utenfor fjellhallen utover de mulighetene som kommuneplanen legger til rette for.

0 - alternativet vil bli vurdert opp mot en utbygging iht. til planforslaget.

7.2 Næringsliv

7.2.1 Dagens situasjon

Green Mountain AS startet arbeidet med å etablere et datasenter i 2010.

Datasentervirksomhet er en ny næring i regionen, og den er i sterk vekst. Næringen opplever likevel sterk konkurranse nasjonalt og internasjonalt, og er avhengig av gode rammevilkår for å lykkes med sin videre utvikling. Fleksibilitet til utvidelse på Hodne er et av de viktigste premissene for å kunne drive og utvide denne virksomheten.

Green Mountain AS er et av verdens mest energieffektive datasenter, noe som skyldes lokaliseringen på Hodne med kjøling fra fjorden.

Green Mountain AS har på få år bygd ut området på Hodne til et attraktivt område for datasentervirksomhet, og har en stabil økning i nye kunder til anlegget.

Green Mountain AS har pr. i dag ca. 25 faste ansatte eller innleid personell. I databransjen anslår man at 1 MW energiforbruk genererer ca 5 arbeidsplasser på datasenteret og ca. 25 årsverk i regionen tilknyttet flere ulike bransjer. Disse arbeidsplassene fordeler seg blant annet på reiseliv og service, innleide konsulenter og driftspersonell etc.

7.2.2 Virkning

Ved fullt utnyttet potensiale i næringsområdet, kan en regne med å forbruke 15 MW. 15 MW tilsvarer 75 årsverk innenfor datasenteret. Med tilsvarende faktor for synergieffekter for andre næringer med utgangspunkt i 15 MW, vil dette generere ca. 375 arbeidsplasser i regionen.

Lokaliseringen i tilknytning til fjellhallene på Hodne, med kjøling fra fjorden, representerer også en energieffektivisering og en miljøgevinst som er unik i denne bransjen. En videreutvikling av anlegget på Hodne er derfor svært gunstig i forhold til en eventuell lokalisering et annet sted som ikke gir denne miljøgevinsten.

7.2.3 Konsekvenser

Planen legger til rette for å nå målene om en effektiv utnyttelse av anlegget for datasentervirksomhet. Tilrettelegging i planen for nye bygg og anlegg med tilhørende funksjoner, anslås å gi grunnlag for en videreutvikling av området uten behov for senere planendringer. Planen legger på denne måten til rette for stabile rammevilkår for næringen slik at den kan vokse til selskapets ambisjoner om ca. 75 faste arbeidsplasser med tilhørende synergieffekter dette gir for øvrige bransjer. En stabil drift og vekst i området vil også gi kommunen en skatteinngang som er positiv, og bidra til økt sysselsetting i kommunen og regionalt.

0 – alternativet vil kunne bidra til at anlegget kan ha en mindre vekst utover dagens nivå, men vil ikke kunne bidra til å bli et større og lønnsomt anlegg som kan utnytte sitt fulle potensial. Å ikke vedta planen iht. forslaget, vil kunne skape usikkerhet om videre drift. En begrensning som for eksempel at en ikke kan etablere nødvendige bygg og anlegg for å serve drift av en framtidig vekst, kan i ytterste konsekvens medføre at kunder må flyttes til andre regioner der Green Mountain AS og dens samarbeidspartnere har datarom. Å flytte kunder eller fortsette driften på anslagsvis dagens nivå, vil også medføre konsekvenser med begrenset skatteinngang og konsekvenser for direkte og indirekte sysselsetting.

7.3 Rasfare

Dagens situasjon

Næringsområdet ligger i et området som er utsprenget, og har pr. dag en bratt skjæring mot Rennesøyhornet langs store deler av det aktuelle næringsområdet. Det er etablert tiltak mot ras i fjellsidene over næringsområdet, men det forekommer likevel at mindre steiner faller ned langs fjellsidene i dag.

Virkning

Ved etablering av nye bygg og anlegg i området, samt utsprenget av mindre områder for etablering av mer næringsareal, vil en måtte sikre området mot rasfare.

Konsekvenser

Det er utarbeidet en geoteknisk rapport som dokumenterer rasfare ift. ønsket tiltak. Rapporten følger plansaken som vedlegg. Konsekvensene med avbøtende tiltak oppsummeres her.

Konsekvensene er vurdert iht. plan – og bygningslovens sikkerhetskrav. I følge teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (§ 7.3) er kravet til ras- og skredsikkerhet ved plassering av bygning basert på 3 sikkerhetsklasser (S1, S2 og S3). Inndelingen er basert på konsekvens og største nominelle årlige sannsynlighet. Sikkerhetsnivåene i forskriftene er satt ut i fra at sikkerheten skal ivaretas både for menneskeliv og for materielle/økonomiske verdier.

Tabell 2. Krav til ras og skredsikkerhet ifølge plan- og bygningsloven.

Sikkerhets-klasse for skred	Konse-kvens	Største nominelle årlige sannsyn-lighet	Eksempler på byggverk som kan inngå i hver klasse
S1	Liten	1/100	Normalt ikke oppholder seg personer. Mindre garasjer, båtnaust, lagerskur med lite personopphold og mindre brygger for sport og fritid
S2	Middels	1/1000	Normalt opphold maks 10 pers. og/eller der det er middels økonomiske eller samfunnsmessige konsekvenser. Enebolig, tomannsbolig, fritidsbolig med inntil to boenheter, små bygg for næringsdrift, mindre driftsbygninger i landbruket, samt mindre kaier og havneanlegg.
S3	Stor	1/5000	Normalt opphold over 10 pers og/eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eneboliger i kjede/rekkehus med tre enheter eller mer, boligblokker, brakkerigger, næringsbygg, større driftsbygninger, skoler, barnehager, lokale beredskaps-institusjoner overnattingssteder og publikumsbygg.

Det er ikke tidligere blitt utarbeidet faresonekart for området som viser hvilke områder som er utsatt for skredfare relatert til sikkerhetsklassene i TEK 10.

Under befaringen som grunnlag for utarbeidet rapport, utført i mars 2016, ble det avdekket to områder hvor stabiliteten til grunnen er dårlig og hvor tiltak er anbefalt. I begge tilfeller gjelder det skjæringer som ble tatt ut under anleggsarbeider når datasenteret ble bygget.

Skjæringene anses som en del av byggverket som vil være sikre når anbefalte tiltak er gjennomført. Det er innarbeidet i GM sine vedlikeholdsrutiner at stabilitet til skjæringer og tunnel inspiseres hvert 5 år.

Det er videre vurdert både fare for snøskred, jordskred og steinsprang. Området er delt inn i 6 ulike områder iht. til vurdert sikkerhetsrisiko.

Snøskred

Temperaturer vinterstid i området gir snøfattige vintre. Terrenget i området er for bratte til opplagring av snø, men bratt nok til at snø kan rase. Det er likevel en del vegetasjon i området som binder opp snøen på vei ned. Faren for snøskred anses som ubetydelig/ ikke tilstede.

Jordskred

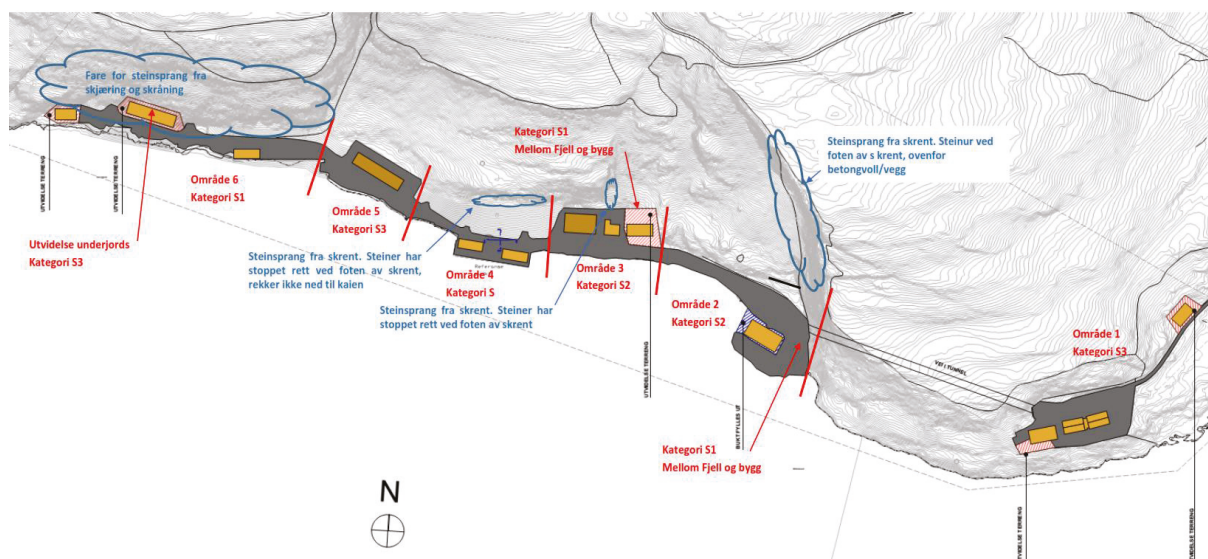
I aktsomhetskart for jordskred er det identifisert et område med potensiell skredfare. Løsmassemektigheten innen det aktuelle området er ikke stor. Der hvor skjæring ved eksisterende bygg innen område 3 (se figur 12) ble utvidet under siste anleggsarbeider vises snitt i løsmassene. Dette består av forvittringsmateriale og der mektigheten er vurdert til å være $\leq 1\text{m}$.

Området er grodd igjen, og det er ikke oppdaget noen sår i vegetasjonen som kan tyde på ustabilitet.

Steinsprang

Rasfare i området er først og fremst forbundet med steinsprang og det er konkrete deler som er mer utsatte enn andre. GM har innarbeidet i sine vedlikeholdsrutiner at det avholdes hovedinspeksjon hvert 5 år. Siste hovedinspeksjon ble gjennomført i mars 2016. Under disse inspeksjonene vurderes stabilitet til fjell i skjæringer og vegtunnel. Det forutsettes at disse inspeksjonene samt ev. tiltak som foreslås og gjennomføres fører til at skjæringer er sikre.

Det forutsettes at sprengte skjæringer, samt løsmasser over slike skjæringer, allerede er forsvarlig sikret.



Figur 12 Inndeling i områder iht. til skredfare

Område 1:

Uberørt terreng er ikke bratt nok for utløsning av steinsprang.

Område 1, ved administrasjonsbygget samt område øst for dagens vegtunnel anses å ikke være utsatt for rasfare og ingen tiltak er nødvendige.

Område 2:

Det er fare for steinsprang fra bratt NV gående fjellskrent. Steinur ved foten av skrenten vitner om tidligere skredaktivitet/steinsprang. Det er fra før bygget en omtrent Ø-V gående fangvoll av betong ved foten av skrenten. Denne betongveggen sikrer at stein som faller ned ikke når frem til atkomstvegen.

Den grunne småbåthavnen, som er planlagt utfyllt, ligger i forholdsvis god avstand fra fjellet. Området mellom planlagt utfyllingsområde og fjellskrenten er flatt terreng. Det er ingen tegn til ferske bruddsår hvor stein har fallet ned fra i område ovenfor dagens bukt. Fare for steinsprang kan dog ikke utelukkes, men stein som evt. faller ned vil antakelig fort miste energien. Det er derfor vurdert lite sannsynlig at stein som faller ned vil nå utfyllingsområdet.

Ved oppføring av bygg i dette området bør første etasje som vender mot fjellsiden dimensjoneres slik at den tåler last fra ev. steinsprang. Under ovennevnte forutsetninger kan nytt utfyllingsområde plasseres i kategori S2 iht. tabell 2, mens område mellom planlagt utfylling og fjellskrent plasseres i kategori S1.

Område 3:

Det ligger noen steiner ved trær ved foten av nord-sør gående del av fjellskrent. Det at steiner har stoppet opp ved trærne tyder på at utløsningsstedet er nært og at steiner ikke har nådd stor hastighet når de har blitt stanset av trærne. Fremtidig steinsprang fra denne skrenten kan ikke utelukkes og må hensynstas.

Per i dag er område mot nysprengt skjæring blitt sperret av. Nye bygninger ved nysprengt skjæring, samt innen planlagt utvidelse, plasseres i god avstand fra skjæringen. Første

etasje til evt. bygg som vender mot fjellsiden bør dimensjoners slik at den tåler last fra steinsprang eller sikres med gruspute. Under disse forutsetningene kan område ved eksisterende bygg plasseres i kategori S2 iht. tabell 2. Område mellom skjæring og evt. bygg plasseres i kategori S1.

Område med vannlekkasje bak eksisterende bygg er i høst 2016 sikret med steinsprangnett, som er montert slik at det fungerer også som isnett.

Område 4:

Ovenfor portaler til fjellanlegget, samt gammel kai, er en fjellskrent ca. 25 moh. Det er tegn til steinsprang fra denne skrenten. Steiner som har løsnet og falt ned har alle stoppet i trær ved foten av skrenten. Terreng foran skrenten er relativt flatt og steiner som har tidligere falt ned har ikke rukket langt unna selve skrenten. Det er derfor vurdert svært usannsynlig at steiner som løsner fra skrenten vil rekke frem til kaien.

Kaiområdet ved portaler til fjellanlegget kan plasseres i kategori S3 iht. tabell 2.

Område 5:

Terrenget ovenfor område 5, ved eksisterende bygg, er forholdsvis slakt, men i øvre deler (rundt 90 moh.) øker brattheten og blir teoretisk bratt nok for utløsning av steinsprang. Hele lia er skogkledd opp til det bratte partiet. Løsmassedekket på fjellet samt trærne gir en dempende effekt. Det er derfor vurdert lite sannsynlig at steiner som løsner fra det bratte partiet rekker ned til næringsområdet. Område 5 kan plasseres i kategori S3 iht. tabell 2.

Høsten 2016 er det satt opp sikringsgjerde og sikringsnett bak deler av eksisterende bygg.

Område 6:

Område 6 er under høy fjellskjæring og bratt fjellskråning. I dette området er det registrert nylig steinsprang som havnet midt på kaien. I tillegg ligger en del små steiner ved foten av skjæringen. Det er fare for steinsprang, som stammer fra både skjæring og skråning ovenfor, i hele dette området.

Område vest for skjæring for eksisterende bygg innen område 6 er per i dag utenfor gjerdet til GM og dermed sperret av. Det er tidligere anbefalt at skjæringer og skråninger i dette området sikres. Ettersom området ikke er tatt i bruk og er sperret av har det ikke vært behov for tiltak, men når området skal tas i bruk er det behov for sikring. Fjellskjæringen anbefales da sikret med rensk, bolting og steinsprangnett. Skråning ovenfor anbefales sikret med rensk og bolting.

Under de forutsetningene at anbefalte tiltak gjennomføres kan område 6 plasseres i kategori S1 iht. tabell 2. Planlagt utvidelse underjords innen dette området anses å være sikker, klasse S3.

Avbøtende tiltak

Ved søknad om tiltak iht. planens bestemmelser, må det fremlegges konkret dokumentasjon på om tiltaket er rassikkert iht. til denne rapport eller at det skal gjennomføres konkrete tiltak

som endrer sikkerhetsklassen for den aktuelle utbyggingen. Avbøtende tiltak innarbeides i bestemmelsene.

7.4 Landskap

Dagens situasjon



Næringsområdet ligger innenfor et område som er definert som et *nasjonalt viktig landskapsområde*, og er beskrevet i rapporten *Vakre landskap Rogaland*, hvor det er kategorisert med 4 av 4 mulige poeng.

Figur 13 Landskapsområdets utstrekning

I vakre landskap Rogaland, beskrives området slik: «*Brattkanten som stiger opp fra Mastrafjorden, danner stor kontrast til fjorden og det ellers så flate landskapet på øyene, og har en regional storskala virkning. Oppe fra platåene er det et vidt og storslagent utsyn over hele Ryfylkebassenget. Hyllene og sprekkene som skyldes berggrunnens skiffrighet gir fjellsidene et svært "levende" preg. Den frodige og artsrike vegetasjonen i fjellskråningene, kystlynghei, beitemark og fulldyrket mark gir et stort mangfold innen plante- og dyreliv. Overgangen mellom de frodige fjellskråningene og de snaue lyngheiene er også med på å gjøre områdene rike på kontraster. Heirområdene er i liten grad berørt av tekniske inngrep. Et rikt antall kulturminner gir god historisk kontinuitet, og den eldste bebyggelsen er harmonisk tilpasset landskapet.*»

Eksisterende næringsområde ligger ved foten av brattkanten, ved sjøen, og er beskrevet til å ha stor negativ visuell effekt i et ellers harmonisk landskapsområde. Området ble etablert av Forsvaret i 1964 og ble utvidet noe i 1992.

Virkning

Næringsområdet ligger i ytterkanten av et større kulturlandskapsområde av nasjonal verdi. Området er synlig fra sjøen, men er ikke eksponert fra turområdet knyttet til Rennesøyhornet. Området er innegjerdet og i seg selv ikke tilgjengelig for allmenn ferdsel. Nye bygg og anlegg samt nye utsprengninger i fjellsidene vil kunne påvirke landskapsbildet sett fra sjøsiden.

Konsekvenser

Det er utarbeidet en visualisering i form av en fotomontasje, som fremstiller forskjellen på dagens situasjon og ny situasjon ved ønsket full utbygging. Området er kun synlig fra sjøen i båt. Fra andre siden av Mastrafjorden, ved Åmøy, er avstanden så stor at en ikke vil kunne skjelve tiltaket eller forskjeller mellom dagens situasjon og nye bygg og anlegg.

På grunn av en allerede utsprengt kailinje og bakenforliggende fjellpartier, kan nye bygg og anlegg bidra til at slike landskapsmessige sår kan bli mindre synlige. Fjell i bakgrunnen

bidrar også til bebyggelsen får et bakenforliggende landskap selv om en skulle etablere bygg med flere etasjer.

Illustrasjonen/fotomontasjen i Figur 14 viser et fullt utnyttet potensiale i forhold til det planen legger til rette for. Det er pr. i dag ingen bygg og anlegg som har en form eller fargebruk som bidrar til en spesiell synlighet. Eldre bygningsmasse bærer preg av det formålet det er bygget for og den tiden de er bygget i. Nyere bygg, som for eks. eksisterende kjølelager er et enkelt bygg i en etasje i mørk jordfarge. Ved etablering av tiltaket er fjellsiden bak sprengt ut, og gir et sår i landskapet.

Nye bygg og anlegg, som illustrert i planen, er plassert der terrenget gir plass til det, eller der det vil være hensiktsmessig å foreta mindre utsprenninger for å gi plass til nye bygg og anlegg. Ved bortsprengning vil fjellsiden først være naturlig lys, men denne vil mørkne med tiden og innta en mer naturlig koloritt. Bygg og anlegg i planen, er ellers illustrert i farger som er naturlige i forhold til landskapet og i jordfarger. Dette følges også opp i bestemmelsene.

Nytt kjølelager foreslås etablert under fjell, ved at det sprenges bort en hylle slik at anlegget kan plasseres under. Dette vil være positivt for både landskapet, og ikke minst for rasfare og naturmiljø.



Figur 14 Nye bygg og anlegg er illustrert med rød ramme. Bildet viser utbyggingen fra tunnelmunningen og langs hele kailinjen.

Nye bygg og anlegg som konsekvens av planen vil være lite synlige fra sjøen. Området er allerede bygd ut, og nye tiltak vil bidra til noe mer synlighet uten at dette kan sies og bidra i spesielt negativ grad. For fritidsbåter som går nærmere anlegget enn det bildet viser vil synligheten øke, men en vil da ikke se hele anlegget som bildet illustrerer.

Avbøtende tiltak

Følgende avbøtende tiltak følges opp i bestemmelsene til planen:

- Utforming av bygg og anlegg skal i størst mulig grad søkes tilpasset landskapet og eksisterende bygningsmiljø i form, materialitet og fargebruk.
- Utendørs lagringsarealer bør skjermes mot sjøsiden.
- I den grad mulig skal bebyggelse og eventuelle innretninger søkes plassert slik at skjæringer og fyllinger i området blir minst mulig synlig.

7.5 Naturmiljø

Dagens situasjon

Planområdet inngår i et nasjonalt viktig kulturlandskap, som er preget av naturtypene kystlynghei, naturbeitemark og rik edellauvskog. På grunn av naturgitte forhold som geografisk beliggenhet med oseanisk klima, berggrunn og sørlige eksposisjon, kombinert med en mosaikk mellom naturpregede og kulturpåvirkete habitater, har de sørvendte skråningene mot Mastrafjorden et arts mangfold. Forekomsten av et høyt antall rødlistearter er spesiell i nasjonal sammenheng. Karplantefloraen på Rennesøy er svært artsrik, med de kritisk truede rødlisteartene ekornsvingel, dvergmarikåpe og saronnellik som noen av artene som er nærmest unike for kommunen i nasjonal sammenheng. Myk sisselrot er også en rødlisteart som har sin hovedforekomst på Rennesøy. Artsgrupper som lav, sopp og mose har også spesielt høy diversitet på Rennesøy, og de sørvendte skråningene med innslag av kalkrik berggrunn er habitatene som har høyest antall av sjeldne arter. I skråninger og sørvendte bergvegger mot Mastrafjorden hekker også rødlistede og hensynskrevende arter av rovfugler.

Aktuelle områder som kan påvirkes direkte av arealinngrep består trolig av kystlyngheivegetasjon i ulike gjengroingsfase, nakne berg, mer eller mindre tørkeutsatte grasdominerte partier og partier med rik edellauvskog av ulike alder.

På grunn av områdets historiske bruk som Forsvarsanlegg med inngjerding og uten tilgang for allmennheten, kombinert med bratt og utilgjengelig terreng, er store deler av planområdet ikke tidligere blitt undersøkt av personer med spesiell kompetanse på aktuelle rødlistearter.

Virkning

Planlagte arealinngrep kan potensielt påvirke forekomster av rødlistearter direkte. Lignende biotoper vest for planområdet har en rekke rødlistearter, hvorav flere arter kun er kjent med et fåtall forekomster på og rundt Rennesøy. Inngrep på et voksested til en art med kun en håndfull kjente lokaliteter i Norge kan påvirke aktuelle arters overlevelsessevne.

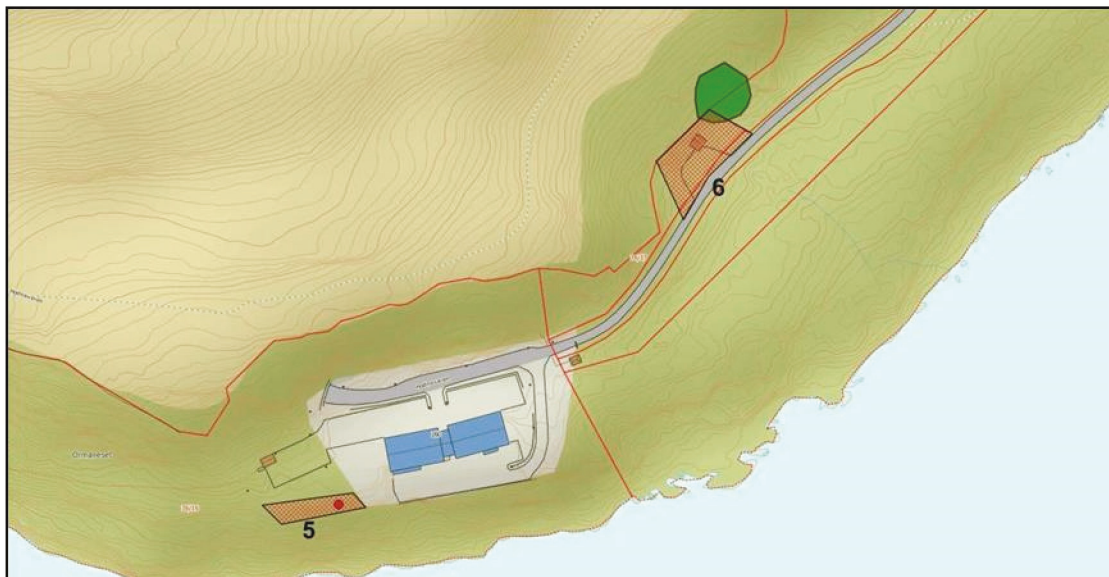
Konsekvenser

Tabell og kart er hentet fra rapport om naturmiljø fra Ecofact. Rapporten er et kunnskapsgrunnlag som viser konflikt mot de foreslåtte tiltakene som ble foreslått tidlig i prosessen. Denne rapporten har ført til justering av byggeområdene for å unngå konflikt i størst mulig grad.

Figurene nedenfor viser disse opprinnelige planlagte inngrepene. Tabell 2 beskriver justeringene som er utført i plan, med de konsekvenser som planen da legger til rette for.



Figur 15 Planlagte terrenginngrep er markert med rødskravert polygon. Naturtyper er markert med grønt. Rødlistearter er markert med rød sirkel. Grønne områder er et sammenhengende område med kystlynghei og rik edellauvskog.



Figur 16 Planlagte terrenginngrep er markert med rødskravert polygon. Naturtyper er markert med grønt og rødlistearter med rød sirkel

Tabell 2. Verdi og konsekvenser for de ulike utbyggingsområdene. Numrene refererer til figur 14 og 15.

Område-nummer	Berørte verdier	Konsekvenser
1	Området ligger inntil rik edelløvskog og sørvendt berg og rasmark, begge med A verdi (se figur 14)	Området er justert i plan slik at området ikke lenger berøres. Det vil da heller ikke påvirke naturverdiene. Med stor verdi og intet negativt omfang blir konsekvensen for utbygging av område 1 <i>ubetydelig</i>
2	Ved bortsprenging vil rik edelløvskog og sørvendt berg og rasmark, begge med A Verdi (se figur 14) bli berørt. Ved utsprenging av hylle under fjell vil verdiene ikke bli berørt.	Ved å sprengre seg inn i fjellet vil en redusere konsekvensen av område 2 fra stor negativ til <i>ubetydelig</i> . I planen legger en derfor tilrette for å sprengre seg inn med en hylle under fjellet.
3	Kystlynghei med verdi B (se figur 14)	En del av en kystlynghei i gjengroing vil bli tatt. Omfanget vurderes som lite negativt. Med stor verdi og lite negativt omfang blir konsekvensen <i>liten negativ</i>
4	Ingen verdisatte verdier	<i>Ubetydelig konsekvens</i>
5	Området ligger inntil en forekomst en fagerrogn (se figur 15)	Området justeres og fagerrognen beholdes. Med stor verdi og intet omfang vil konsekvensen blir <i>ubetydelig</i>
6	To store eiketrær står inntil utbyggingsområdet. Verdi B (se figur 15)	Området er justert i plan slik at en unngår konflikt mot eiketrær. Konsekvensen blir da <i>ubetydelig</i> for utbygging av område 6. Det forutsettes at det ikke gjøres inngrep i området mellom byggeområdet og trærne.

Avbøtende og kompenserende tiltak

Under anleggsarbeidet bør det være fokus på å unngå inngrep utover de arealene der inngrepene er uunngåelige.

7.6 Trafikk

Dagens situasjon

Området har tilkomst fra Hodneveien. Området ligger i enden av denne og har ingen gjennomgangstrafikk. Den er pr i dag fylkesvei fram til snuplass for buss og kommunal vei videre ned til Hodneanlegget/ Green Mountain AS.

Den kommunale veien inn til næringsområdet er ca 2,5 meter på det smaleste. Veien ble delvis utbedret for noen år siden av Rennesøy kommune, der vegen delvis ble utvidet, og nye møtelommer ble etablert. Dette for i hovedsak å ta høyde for ny bruk (datasentervirksomhet) og den trafikken dette medfører i forbindelse med utleie av området.

Det er i dag svært liten trafikk på vegen inn til området. Vegen fra krysset mellom Fv 576 og FV 574 og ut til Hodne er registrert med en ÅDT på 300. Siste del av Hodneveien (ca. 1 km) ut til næringsområdet er ikke registrert med trafikk tall, men har lavere trafikkmengde og benyttes i all hovedsak av datasenteret, da det kun ligger ca. 10 boliger/hytter langs denne veien. I enden av vegen ligger næringsområdet til Green Mountain AS.

På grunn av områdets isolerte beliggenhet må en forutsette at arbeidsreiser i all hovedsak vil bestå av bilreiser. Det vil være få besøksreiser til området.

Det er bussforbindelse langs Hodneveien, men denne stopper og snur ca. 1 km før næringsområdet.

Virkning

Det er 25 ansatte pr. i dag i næringsområdet til Green Mountain. Det vil være noe trafikk i forbindelse med etablering av nye servere, vedlikehold etc, men vil på det jevne ikke vurderes til å representere noen særlig belastning utover dagens kapasitet. Andel tungetrafikk vurderes å være ca. 2 varebiler i timen. Det vil i liten grad være større lastebiler til anlegget. Det er vanskelig å sette et konkret tall på antall ansatte ved en full etablering, men dette kan anslagsvis være ca 75 ansatte. Varetransporten vurderes da å være ca. 5 biler i timen.

Konsekvenser

Tiltaket vil ved full etablering medføre økt trafikk på eksisterende veg. Reisemønsteret vil ikke endres. Anlegget ligger i enden av Hodneveien, og trafikk på vegen vil i all hovedsak foregå som arbeidsreiser, med kjøring til anlegget om morgenen og fra anlegget om kvelden. Dette trafikkmønsteret vil i all hovedsak ikke medføre utfordringer i forhold til framkommelighet.

Trafikksikkerhet ift myke trafikanter vil kunne bli forverret ved økt trafikk. Det er ikke fortau eller gang – og sykkelveg på siste del av strekningen. Dette må også ses i lys av at det er lite fotgjengere og syklister på denne vegen. Arbeidsreiser foregår i all hovedsak med bil. Vegen er også pr. i dag lite brukt til turgåing. Turgåing vil ikke øke som følge av tiltaket.

Under anleggsperioden vil trafikken være større enn ved normal drift. Green Mountain har erfaring med trafikk i anleggsperioden fra etableringen av anlegget i 2010 og 2011, da det var endel tungetrafikk på veien til og fra området. Dette ble den gang håndtert greit ifølge Green Mountain AS. Framtidig anleggsarbeid vil skje i flere etapper, og trafikk på tilstøtende veger vil under framtidige anleggsperioder være mindre enn ved første anleggsperiode.

Avbøtende tiltak

Området reguleres spesifikt til formålet datasenter, med mulighet for etablering av andre nisjenæringer som for eks. forskningsmiljøer og andre med høye krav til sikkerhet og der alle har generelt lav arbeids- og besøksfrekvens.

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av fortau langs Hodneveien fra Ask til Hegglandslia ved etablering av mer enn 1000 m² nytt bruksareal sett i forhold til dagens ferdig etablerte bygningsmasse.

8 MOTTATTE MERKNADER

8.1 Varsel om planoppstart

Det kom 10 innspill til varsel om oppstart og planprogram. Merknadene ble behandlet ved behandling av planprogrammet, men gjengis her.

NVE, 22.03.2016

Opplyser om at NVE ikke lenger behandler detaljreguleringsplaner, med mindre det er konkrete utfordringer en ønsker belyst.

Direktoratet for mineralforvaltning, 04.03.16

Har ingen kommentarer til planarbeidet.

Lyse elnett 04.04.2016

Lyse har ingen kommentarer til planarbeidet.

Arild Østhus, 07.04.2016

Viser til avtale for kjøp av eiendom Gnr. 36 Bnr. 1. Viser spesielt til sikring avdriftsavkjørsel mot sjø ved inngang til anlegget.

Vurdering

Merknaden er av privatrettslig art, og tas til orientering.

Fiskeridirektoratet, 18.04.2016

Viser til at saken har vært på høring hos Fiskarlaget vest. Fiskeridirektoratet sin uttalelse bygger på Fiskarlagets Vest uttalelse. Det vises til gytelfelt og reketrålfelt utenfor området, samt nasjonalt viktig kaste- og låssetingsplass.

Mener at planarbeidet ikke vil få konsekvenser for de nevnte interessene, og at de derfor foreløpig ikke har noen merknader til saken.

Vurdering

Merknaden tas til orientering. Det legges i planen ikke til rette for utfylling bortsett fra et mindre område i BN3. Dette er en utfylling innenfor etablert småbåtanlegg og vil ikke påvirke fiskeriinteressene i nærområdet.

Statens vegvesen, 24.04.2016

Statens vegvesen uttaler seg på vegne av Rogaland fylkeskommune som vegeier.

Mener at utvidelsen av næringsområdet vil føre til økt trafikkbelastning på det overordnede vegnettet. Konsekvensene for fv. 574 og fv. 576 må inngå i utredningen.

Ber også om at forhold som også må vurderes er trafikksikkerhet og behov for tiltak for å sikre gående og syklende. Næringsområdet vil generere mer støy som følge av utvidelsen. Endringer i støynivå på tilgrensende områder som følge av økt trafikk til og fra området, bør også vurderes iht. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

Vurdering

Det er i dag svært liten trafikk på vegen inn til området. Vegen fra krysset mellom Fv 576 og FV 574 og ut til Hodne er registrert med en ÅDT på 300. Siste del av Hodneveien (ca. 1 km) ut til næringsområdet er ikke registrert med trafikk tall, men har lavere trafikkmengde og benyttes i all hovedsak av datasenteret, da det kun ligger ca. 10 boliger/ hytter langs denne veien. I enden av vegen ligger næringsområdet.

Ved full utbygging vil antall ansatte i området øke fra ca. 25 til ca. 75. Varetransporten vurderes da å være ca. 5 biler i timen i tillegg til arbeidsreiser.

Det er tidligere regulert en gang – og sykkelveg, med tilhørende vegbelysning, på Fv. 576 fra Heggland til Gangenes. Rennesøy kommune skal for øvrig igangsette et reguleringsplanarbeid for breddeutvidelse Østhusvikveien (Fv 576) over heia fram til Heggland. Ved etablering av disse tiltakene vil hovedveinettet i området få tilfredsstillende standard.

Ytterligere tiltak anses ikke nødvendig som følge av utbyggingen. Trafikktallene er for øvrig så marginale, at det vurderes at trafikkstøy ikke vil være relevant å utrede.

Fylkesmannen, 20.04.2016

Fylkesmannen er i uttalelsen skeptisk til en utvidelse av næringsområdet, utover de begrensninger som ligger i kommuneplan.

Viser til at området Hodne-Dale omfatter naturtypen kystlynghei og er definert som utvalgt naturtype med verdi svært viktig. Før området kan videreutvikles, må det foreligge en nøye vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 som sikrer områdets natur- og landskapsverdier.

Oppføring av nærings funksjoner langs omsøkt strandsonestrekning vil kreve rassikring og det er viktig at det blir satt fokus på støv- og støyforhold. Oppføring av bygg og anlegg må skje i tilknytting til eksisterende anlegg og planen må ikke åpne for sprenging av fjell eller utfylling i sjø.

Vurdering

På bakgrunn av uttalelsen ble det avholdt et møte med Fylkesmannen, den 25.04.16.

Fylkesmannen aksepterer i møtet at området videreutvikles utover arealbegrensningene i kommuneplanen, og sier seg enig i at en bør ta høyde for en langsiktig utvikling slik at en unngår reguleringsendringer på et senere tidspunkt. Dette innebærer også mindre utsprengninger i fjell, der rasfare og naturverdier i området tillater det

Det forutsettes at det utarbeides en rasrapport og en naturtypekartlegging som grunnlag for de beslutninger som tas i arbeidet med konsekvensutredninger og reguleringsplanen.

I uttalelsen fra Fylkesmannen vises det til at det må settes fokus på støy og støvforhold. Driften av området har ikke støv og støyutfordringer fra virksomheten. I anleggsperioden og ved utsprengning, vil det bli tatt nødvendige forholdsregler for å redusere disse ulempene.

Fylkeskommunen, 21.04.16

Viser til at det aktuelle planområdet inngår som en del av et nasjonalt viktig landskapsområde og er definert inn i kategorien meget vakkert landskap, med nasjonal / internasjonal verdi, i rapporten «Vakre landskap» i Rogaland. Her er eksisterende næringsområde ved sjøen beskrevet å *ha stor negativ visuell effekt i et ellers harmonisk landskapsområde*. Området er godt synlig fra sjøsiden og den foreslåtte utvidelsen vil ha en klar negativ konsekvens når det gjelder landskapsvirkning. Planområdet inngår videre i et nasjonalt viktig kulturlandskap, som er preget av naturtypene kystlynghei, naturbeitemark og et rikt artsmangfold, med høy forekomst av rødlistearter.

Fylkesrådmannen mener som følge av dette at landskapsinngrepene bør begrenses og forutsetter at videre utvikling av området ikke går utover arealdisponeringene i gjeldende kommuneplan.

Fylkesrådmannen er for øvrig kjent med at deler av adkomstveien til området, f.eks. strekningen Hegglandslia - Gangenes er en mye brukt turvei av lokalbefolkningen i området. Det bør derfor gjøres avbøtende tiltak og vurderes rekkefølgebestemmelser som ivaretar god trafiksikkerhet i området.

Vurdering

Det vises til telefonsamtale med saksbehandler i Rogaland Fylkeskommune, den 10.05.16. samt sammenfallende problemstillinger drøftet under merknader fra Fylkesmannen.

Utfordringer knyttet til landskap og naturmiljø skal iht. til planprogrammet utredes, og det skal søkes å finne avbøtende løsninger for eventuelle utfordringer knyttet til dette. På grunn av områdets begrensninger knyttet til bredden på eksisterende kaionråde og behovet for transport langs denne, vil en måtte vurdere mindre tiltak i fjell for å få plass til nye nødvendige bygg og anlegg. Arealdisponeringene i kommuneplan viser spredte næringstomter i et allerede utbygd område. Det skal i reguleringsplanen søkes å finne en helhetlig løsning som gir funksjonelle utviklingsmuligheter for Green Mountain AS på lang sikt.

Det er regulert en gang- og sykkelvegløsning fra Hegglandslia til Gangenes, men det vurderes at tiltaket i denne planen ikke utløser behov for å realisere denne utbyggingen.

Einar k. Ask, 21.04.2016

Mener at det ikke kommer særlig godt frem i saksdokumentene hvor stor utvidelse i forhold til eksisterende grenser denne omreguleringen dreiere seg om?
Som naboer vil en bli direkte berørte av en utbygging og vil med dette påpeke følgende punkter:

1. Strekningen fra Hegglandslia til Gangenesveien er mye benyttet turvei og er allerede i dag belastet med mye tungtrafikk. Veien har ikke fortau.
2. Veien som går fra snuplassen på Ask og videre til Hodneanlegget mener vi er underdimensjonert for mer trafikk enn den har i dag. Det er heller ikke fortau her.

3. Etter feristen går beitende dyr på begge sider av veien som ikke har gjerder.
4. Vi har forholdsvis uoversiktlige avkjørsler på grunn av utforming av vei/bygninger.
5. Farten er i dag 50 km/t og flere bilister overholder ikke denne fartsgrensen.
6. Område er klassifisert som del av et viktig landskapsområde og vi ønsker med bakgrunn i dette ikke en utvidelse av området utover disponeringen i kommuneplanen. Dette vil forringe landskapets «harmoni» ytterligere.
7. Området har flere truede «rødlistearter» som er unike for kommunen i nasjonal sammenheng. Dette må undersøkes nærmere.
8. Vi vil at de ansvarlige ser om det er mulig å benytte/plassere noen av byggene på Hanasand industriområde.

Vurdering

1. *Den aktuelle strekningen er regulert med gang- og sykkelveg, men denne er hittil ikke etablert. Økt virksomhet ved Green Mountain AS sitt anlegg, vurderes å ikke i seg selv utløse behov for gang- og sykkelveg på denne strekningen.*
2. *Den aktuelle strekningen ble for få år siden oppgradert for å møte kravene til ny virksomhet ved anlegget. Det kan bli aktuelt med ytterligere tiltak på denne vegen, men slike eventuelle tiltak vil ikke inngå i dette planarbeidet.*
3. *Tas til orientering*
4. *Tas til orientering*
5. *Tas til orientering*
6. *I planarbeidet vil en utrede forholdet til landskapskvalitetene i området, og forsøke å tilpasse tiltaket på best mulig måte iht. dette.*
7. *Forholdet til naturmiljøet vil utredes iht. planprogrammet.*
8. *Det er pr. i dag ikke teknisk og sikkerhetsmessig mulig å benytte Hanasand industriområde til bygg og anlegg som skal betjene Green Mountain AS.*

Rennesøy kommune, VAR avdeling, 29.03.16

Viser til at det er avgrensa kapasitet med tanke på vannforsyning. Det er bare framlagt vannledning med dim. Ø110 til dette området. Dimensjonering med tanke på brannvatn er 160 mm. Sjøvann kan evt. benyttes som brannvann.

Det er ikke kommunalt avløpsanlegg i området. Det må her etableres privat anlegg og det må søkes om utslippstillatelse.

Vurdering

Green Mountain AS har i møter med brannvesenet avklart hvordan forskjellige brannsituasjoner skal håndteres. Datasenteret benytter hypoksisk luft der oksygeninnholdet i luften er redusert som et brannforebyggende tiltak.

Brannbil skal i prinsippet ikke trenger lokal vannforsyning. Brannbil tar med vann ved eventuell utrykning. Bruk av sjøvann er ikke aktuelt inne i anlegget da dette vil ødelegge datasenteret. Bruk av sjøvann vil kun bli benyttet hvis menneskeliv står på spill.

I dag benyttes septik-løsninger på datasenteret. Da antall personer i anlegget ikke øker utover eksisterende kapasitet vil slike løsninger fortrinnsvis fortsatt bli benyttet. Eventuelle endringer i behov vil bli behandlet etter søknad til kommunen.

8.2 Offentlig ettersyn

Planutvalget behandlet planforslaget 21.02.2017 i sak 4/17 og fattet følgende enstemmige vedtak:

«Plan 2016001 Forslag til detaljregulering for næringsområde på Hodne med plankart nivå 1 og 2 datert 21.12.2016 og bestemmelser datert 16.12.2016 med tilhørende planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 19.12.2016 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannen ser på rekkefølgetiltak med sikring av deler av strekningen med g/s veg/fortau.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.»

Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 27.06-29.08.2013.

Rennesøy kommune har mottatt tilbakemeldinger og merknader fra til sammen 6 offentlige etater og 1 privat/nabo.

Avsender (datert)	Merknad	Rådmannen sin vurdering
1. Råd for eldre og funksjonshemmede. Møte 28.03.2017	– Samme vedtak som planutvalget	– Se egen utredning ang. behov for gang og sykkelvei og tilhørende rekkefølgebestemmelser
2. Fylkesmannen i Rogaland. (20.03.2017)	– Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til planforslaget. Presiserer at det må tas hensyn til områdets viktige natur- og landskapsverdier i rassikringsområdene. Særlig viktig med fokus på støv- og støyforhold.	– Tas til orientering. – Bestemmelsene §§ 5.1.3 og 7.1 skal sikre at det tas nødvendig hensyn til natur- og landskaps-verdier
3. Fylkesrådmannen, vedtak i Fylkesutvalget 25.04.2017.	– .1 Fylkesutvalget ser svært positivt på utvidelse av anlegget på Hodne, Green Mountain AS. Rogaland fylkeskommune har ved flere anledninger pekt på behovet for nye næringer i regionen og grønne datalagre, gjerne i kombinasjon med fiberkabler til kontinentet, er nettopp en slik næring. – .2 Fylkesutvalget legger til grunn at arbeidsplassene det planlegges for skal være knyttet til drift av dataanlegget eller virksomheter som trenger tilsvarende skjermet lokalisering.	– Tas til orientering – Ifølge bestemmelsene skal arbeidsplassene knyttes til drift av dataanlegget eller virksomheter som trenger skjermet lokalisering. –

	–.3 Fylkesutvalget støtter vedtaket i planutvalget i Rennesøy kommune og anbefaler at det blir vurdert behov for rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av sykkel/gangsti/fortau på overordnet vegnett.	–Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse i planen. Se egen utredning ang. behov for gang og sykkelvei og tilhørende rekkefølgebestemmelser.
4. Statens vegvesen Region vest (21.04.2017)	–Viser til kommuneplanen der det er vist framtidig g/s vei helt til Ormaneset. Rennesøy kommune må vurdere behovet for regulering og opparbeidelse av g/s-vei langs Hodneveien som følge av trafikkøkningen til og fra næringsområdet. Ønske om at ansatte går og sykler samt bruk av veien til og fra skole og fritidsaktiviteter, turgåing eller annet må tas med i vurderingen.	–Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse i planen. Se egen utredning ang. behov for gang og sykkelvei og tilhørende rekkefølgebestemmelser
5. Fiskeridirektoratet og Fiskarlaget vest (04.04.2017)	–Ingen vesentlige merknader til planforslaget. Evt utfylling må bestå av rene masser	–Tas til orientering
6. Kystverket (04.04.2017)	–Ingen merknader til planforslaget	–Tas til orientering
7. Lyse (10.03.2014)	–Ingen merknader	–Tas til orientering
8. Tore Ask (21.04.2017)	1. Trafikale forhold –Utbyggingen vil føre til sterk økning i trafikken i området, noe som ikke er ønskelig. Beregningene i saken må være kraftig i underkant da dagens nivå allerede –Utleievirksomheten er en ukjent faktor i forhold til trafikk –Trafikksikkerhet for myke trafikanter må ivaretas. Rekkefølgekrav må være fortau eller gang-sykkelsti fram til rundkjøringa på Ask. –Det må stilles krav om at fartsgrensene overholdes, det er uoversiktlige utkjørsler langs veien Det må stilles krav om at fartsgrensene overholdes, det er uoversiktlige utkjørsler langs veien som også brukes ved drift av landbrukseiendommer –Erfaringsmessig ødelegges eksisterende veidekke ved anleggstrafikk. Det må stilles garantier om reparasjon slik at nåværende standard opprettholdes. – 2. Bebyggelse utenfor gjerdet. –Er dette kommunal eiendom? Kan ikke se at det er nok areal til hensiktsmessig bebyggelse der skuret står i dag.	– –Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse i planen. Se egen utredning ang. behov for gang og sykkelvei og tilhørende rekkefølgebestemmelser –Fartsgrenser skal holdes, dette styres ikke av plan- og bygningsloven –Arealet utenfor gjerdet er kommunal eiendom. Arealet er lagt inn