



Endringsbeskrivelse

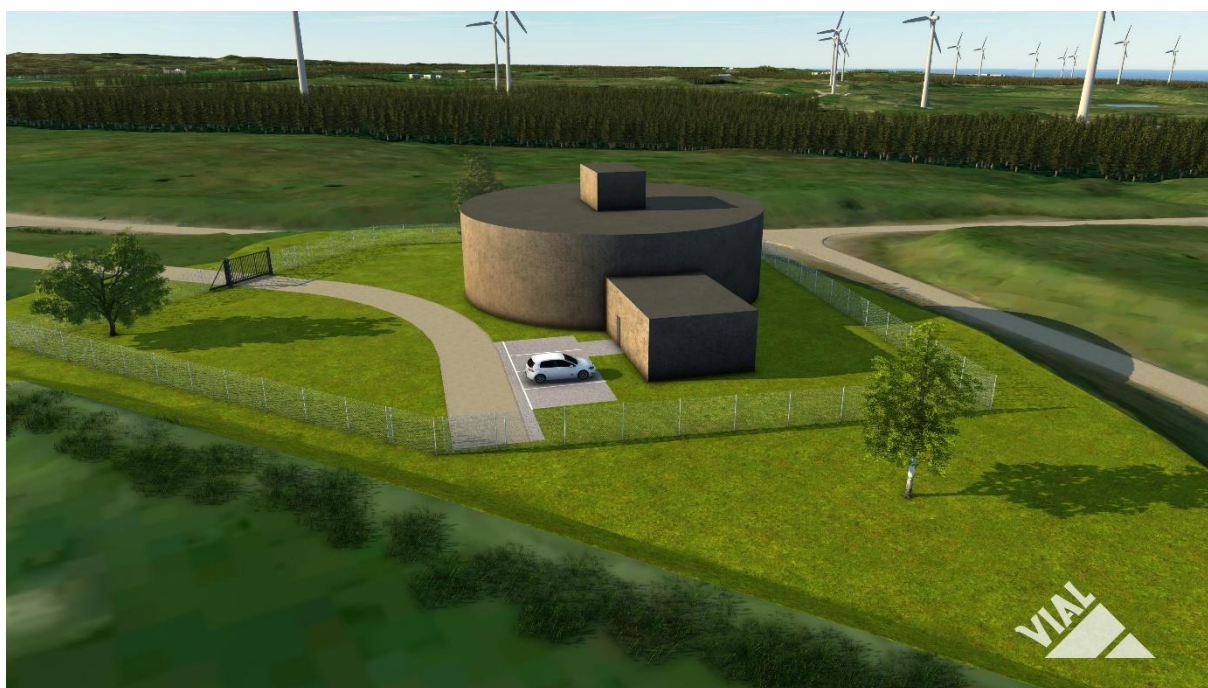
Høydebasseng på Skjæret

Reguleringsendring

Plan-ID: 1121.0320.00

Time kommune

Dato: 21.08.2026



Prosjektinformasjon

Prosjektets tittel:	Høydebasseng på Undheim
Plan-ID:	1121.0320.00
Dokument:	Endringsbeskrivelse
Prosjektnummer:	1547
Oppdragsgiver:	Green Mountain AS
Rådgiver:	Vial AS
Versjon:	4
Prosjektleder:	Stina Tran Huynh
Prosjektmedarbeider:	Tonje Undheim, Anja Helvig
Andre nøkkelpersoner:	Ecofact v/Kaj-Andreas Hanevik
Lagret:	P:\1547_Undheim høydebasseng\07_Beskrivelse\Plan\Planbeskrivelse\1.gangsbehandling

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
1	21.04.26	Leveranse	STH	TU
2	04.05.26	Justert etter tilbakemeldinger fra kommunen	STH	TU
3	09.06.26	Oppdatering av kap. 5.9.	TU	STH
4	21.08.26	Justering av kap. 5.8 og 5.9 etter tilbakemelding fra kommunen	TU	STH

Revisjonshistorikk

21.04.2026 – Sendt ut på offentlig høring

04.05.2026 – Under høringsperioden ble det vurdert som nødvendig å supplere med et analyseskjema i ROS for avrenninger i anleggsfasen. Kap. 5.9 ble oppdatert etter justert ROS. Plankart ble og oppdatert etter ny ROS-vurdering for å sikre tiltak mot avrenning. Plankart og tekst i kap. 4.1 ble justert etter denne oppdateringen.

Høringsdokumentene ble oppdatert til denne versjonen.

09.06.2026 – Etter høringsperioden, plandokumenter ble oppdatert etter innkomne merknader. Det ble supplert med ny ROS analyseskjema (U5) for sabotasje. Kap. 5.9 ble oppdatert etter justert ROS-vurdering.

Det ble supplert et avsnitt i kap. 5.7 Massehåndtering som beskriver estimert masseoverskudd for planlagt VA-grøft.

17.08.2026 – Etter tilbakemeldinger fra kommunen før vedtak, ble det supplert med ROS-vurdering for geoteknisk stabilitet for vindturbiner og mot skråning. Vurderingen er bygget på geoteknisk vurdering. Kap. 5.9 ble oppdatert etter justert ROS-vurdering.

Det ble og besluttet å ta ut sikringssone H190_2 og H190_3 fra plankart og heller sikre den geotekniske rapporten i bestemmelsene. Plankart ble oppdatert i kap. 4 og forklarende tekst i kap. 5.8 ble justert etter oppdateringen. Det ble også supplert tekst i kap. 5.8 etter utført geotekniske vurderinger for stabiliteten til både vindmøllefundamentet og skråningen.

Sikringssonen, H190_1, ble og redusert med skråningen.

Innhold

1	INNLEDNING	6
1.1	Bakgrunn.....	6
1.2	Formålet med planendringen	6
2	Plansituasjon og føringer.....	6
2.1	Kommuneplanens arealdel	6
2.2	Gjeldende reguleringsplan.....	6
2.3	Tilgrensede reguleringsplaner	7
2.4	Reguleringsplaner under arbeid:	7
3	Beskrivelse av planområdet.....	7
3.1	Planavgrensning og lokalisering.....	7
3.1.1	Valg av lokalisering av høydebasseng.....	7
3.2	Dagens og tilstøtende arealbruk.....	8
3.3	Stedets karakter, struktur og bebyggelse	8
3.4	Landskap.....	9
3.5	Naturmangfold	9
3.6	Landbruk.....	9
3.6.1	Gjødsling og spreieareal	10
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	12
4.1	Planlagt arealbruk.....	12
4.2	Bebyggelsens plassering og utforming	13
4.3	Teknisk infrastruktur.....	14
4.3.1	Veg og adkomst	14
4.3.2	Vannforsyning.....	14
4.3.3	Spillvann.....	14
4.3.4	Fjernvarme.....	15
4.4	Overvannshåndtering	15
4.5	Landskap.....	15
4.5.1	Masser	15
4.6	Planlagt offentlig anlegg	15
5	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	16
5.1	Overordnede planer	16
5.2	Landskap.....	16

5.3	Landbruk.....	17
5.4	Friluftsliv	18
5.5	Naturmangfold	18
5.6	Kulturverdier.....	19
5.7	Massehåndtering.....	19
5.8	Teknisk infrastruktur.....	20
5.9	ROS	21
5.10	Kriminalitetsforebyggende tiltak	23
6	Konklusjon	23
7	Vedlegg.....	23

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Planforslaget gjelder en reguleringsendring av Plan 0320.00 Energipark på Høg-Jæren, for gnr/bnr. 52/4 i Time kommune.

VA-anlegget mellom Undheim og Skjæret har en kapasitet på 10 l/s, noe som ikke dekker vannbehovet til sprinkleranlegget ved Green Mountains nye datasenter. Behovet er beregnet til 50–60 l/s, og det har derfor vært lagt til grunn at løsningen må etableres på egen tomt. Green Mountain har vært i dialog med Time kommune for å drøfte etablering av et nytt høydebasseng på Skjæret, som både kan dekke datasenterets beredskapsbehov og styrke kommunens samlede vannforsyningsberedskap.

Datasenteret har et behov på 250–350 m³ slokkevann, men det planlegges for en total bassengkapasitet på 2000 m³ for å sikre både datasenterets brannberedskap og nødvendig forsyningssikkerhet til kommunen.

1.2 Formålet med planendringen

Forslag til ny plan tilrettelegger for å etablere ett høydebasseng i forbindelse med utbygging av datasenter (0528.00). Tiltaket vil sikre nødvendig vann- og brannberedskap for Green Mountains datasenter, samtidig som det styrker Time kommunes samlede vannforsyning og beredskap.

2 Plansituasjon og føringer

2.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet for høydebasseng på Undheim er lokalisert innenfor området som i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 er avsatt til arealformålet "Andre typer bebyggelse og anlegg" (Kommuneplan for Time kommune 2018-2030).

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan 0320.00 Endret regulering for energipark på Høg-Jæren, vedtatt 17.06.2008. Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av vindkraftanlegg med tilhørende infrastruktur som atkomstveger, serviceanlegg og tekniske installasjoner innenfor reguleringsgrensen. Planområdet er regulert til spesialområde vindpark.

I gjeldende reguleringsplan stilles det krav til at gjødsling og utarbeidelse av gjødselplaner skal gjennomføres på en måte og i et omfang som ikke medfører unødvendig næringsavrenning til nærliggende myrer og vassdrag. Videre fastsetter planen hensyn til fugle- og dyreliv, der det ikke tillates anleggsarbeider eller lignende tiltak i perioden april til juni dersom disse kan virke forstyrrende på hekkende, sårbare fuglearter i området. Videre er det presisert at jordlovens §§ 9 og 12 gjelder så langt disse ikke er i konflikt med planens hovedformål om vindkraftutbygging.

2.3 Tilgrensede reguleringsplaner

- Plan 0528 Kraftintensiv næring ved Undheim, vedtatt 21.09.2021.
- Detaljregulering for TCP-anlegg på Myrabø, Undheim, vedtatt 06.09.2011

2.4 Reguleringsplaner under arbeid:

- Detaljregulering for Biogass på Undheim, plan 202502
- Detaljregulering for masseuttak Storemyr, plan 0546

3 Beskrivelse av planområdet

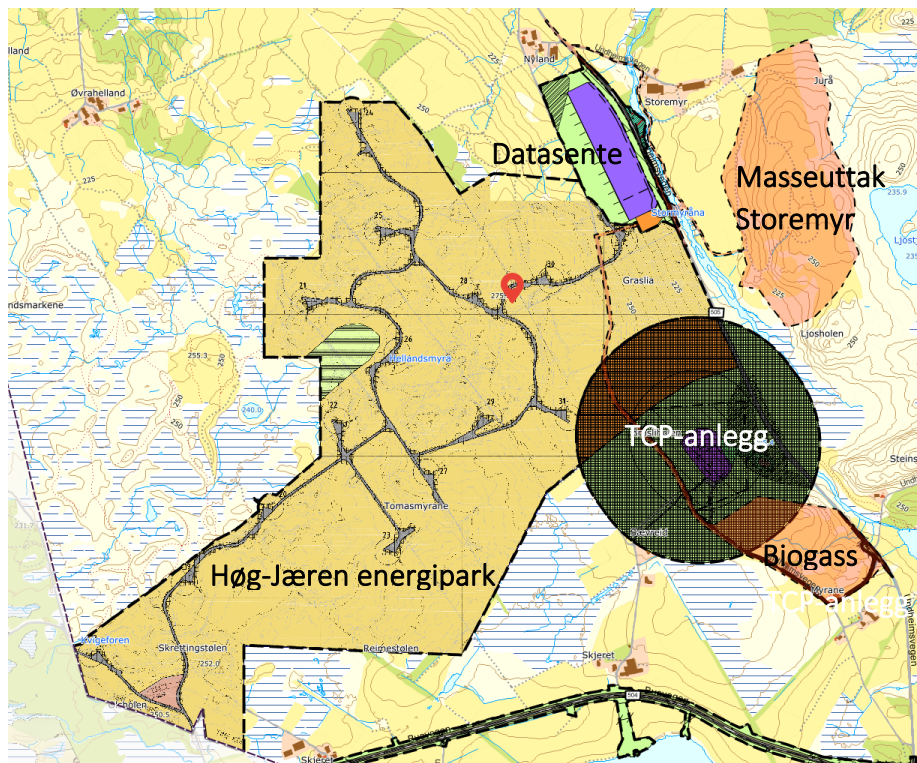
3.1 Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er lokalisert på Skjæret, og ligger innenfor Høg-Jæren vindmøllepark. Planområdet er på ca. 38 daa, og har tiknytning til datasenteret i nordøst. Samtidig ligger planområdet ca. 1 km i luftlinje fra biogassanlegget i sørøst.

3.1.1 Valg av lokalisering av høydebasseng

Datasenteret på Undheim har et behov for slokkevann, og dagens VA-kapasitet i området er ikke tilstrekkelig til å dekke dette behovet. Samtidig har kommunen behov for økt beredskap og bedre forsyningssikkerhet i området. Det ble derfor vurdert hensiktsmessig å se etter en lokalisering utenfor datasenterets planområde som kunne ivareta begge behov.

Det valgte området på Skjæret ligger på et av de høyeste punktene i nærområdet og gir gode tekniske forutsetninger for stabile trykkforhold og effektiv vannforsyning. Lokaliseringen gjør det mulig å forsyne både datasenteret, naboområdet og omkringliggende områder som Undheim, Skjæret, Lende, Garborg og Risa, samtidig som det er kort avstand til forventet framtidig utbygging i området, blant annet biogassanlegget.



Figur 1 Planområdets lokalisering, illustrert med rød markering.

3.2 Dagens og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag regulert til vindkraftproduksjon og består av innmarksbeite og noe dyrkbar jord som inngår i et større sammenhengende landbruks- og heiområde på Høg-Jæren. Området preges av tekniske installasjoner knyttet til vindkraftproduksjon og ordinær landbruksdrift. Det går private grusveger forbi planområdet som i dag benyttes til adkomst for vedlikehold og drift av vindmøllene. Grusvegene benyttes også som turveg for allmennheten.

Tilstøtende areal består av landbruk og innmarksbeite, og inngår som en del av det større området knyttet til Høg-Jæren vindmøllepark. Det finnes et eksisterende TCP-anlegg og det pågår også utbygging av datasenter ca. 0,5 km nordøst fra planlagt høydebasseng. I tillegg foreligger det planer om etablering av biogassanlegg sørøst for planområdet. Dette gir en kombinasjon av aktiv landbruksdrift og både eksisterende og framtidig næringsutvikling i området.



Figur 2 Planområdet

Selve anlegget ligger innenfor gnr./bnr. 52/4. Den planlagte rørføringen under terreng skal etableres i eksisterende anleggsveg og vil medføre berøring av gnr./bnr. 46/47 og 46/18.

3.3 Stedets karakter, struktur og bebyggelse

Planområdet har tydelig landskapskarakteristikk fra det typiske Høg-Jæren heilandskapet med åpne flater, begrenset vegetasjon og store horisonter.

De største tekniske elementer som preger landskapet er vindmøller og anleggsveger, hvor de nærmeste vindmøllene befinner seg i ytterkanten av en radius på ca. 200 m og er ca. 80 m over bakken (navhøyde).

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av spredt landbruksbebyggelse. Helheten fremstår som et åpent, landbruksdominert heiområde med betydelig innslag av energiinstallasjoner

3.4 Landskap

Planområdet ligger innenfor det viktige landskapsområdet Synesvarden–Hellandsmyra, som kjennetegnes av åpne myr- og heiområder og store, sammenhengende landskapsrom. Tiltaksområdet er plassert på toppen av en kolle på kote +275 og avgrenses av anleggsveger av grus mot nord, sør og vest. Selv om området er påvirket av eksisterende tekniske inngrep, dominerer fortsatt de åpne naturflatene, og landskapet fremstår som et karakteristisk Jærlandskap med tydelig samspill mellom natur, landbruk og energiproduksjon.

3.5 Naturmangfold

Det ble gjennomført befaring av området 19.03.2026 av fagkyndig, hvor det ble observert territoriehevdende sanglerke (nær truet, NT) i nærområdet. Befaringstidspunktet var noe tidlig i sesongen til å kunne fange opp arter som vipe (kritisk truet, CR) og storspove (sterkt truet, EN).

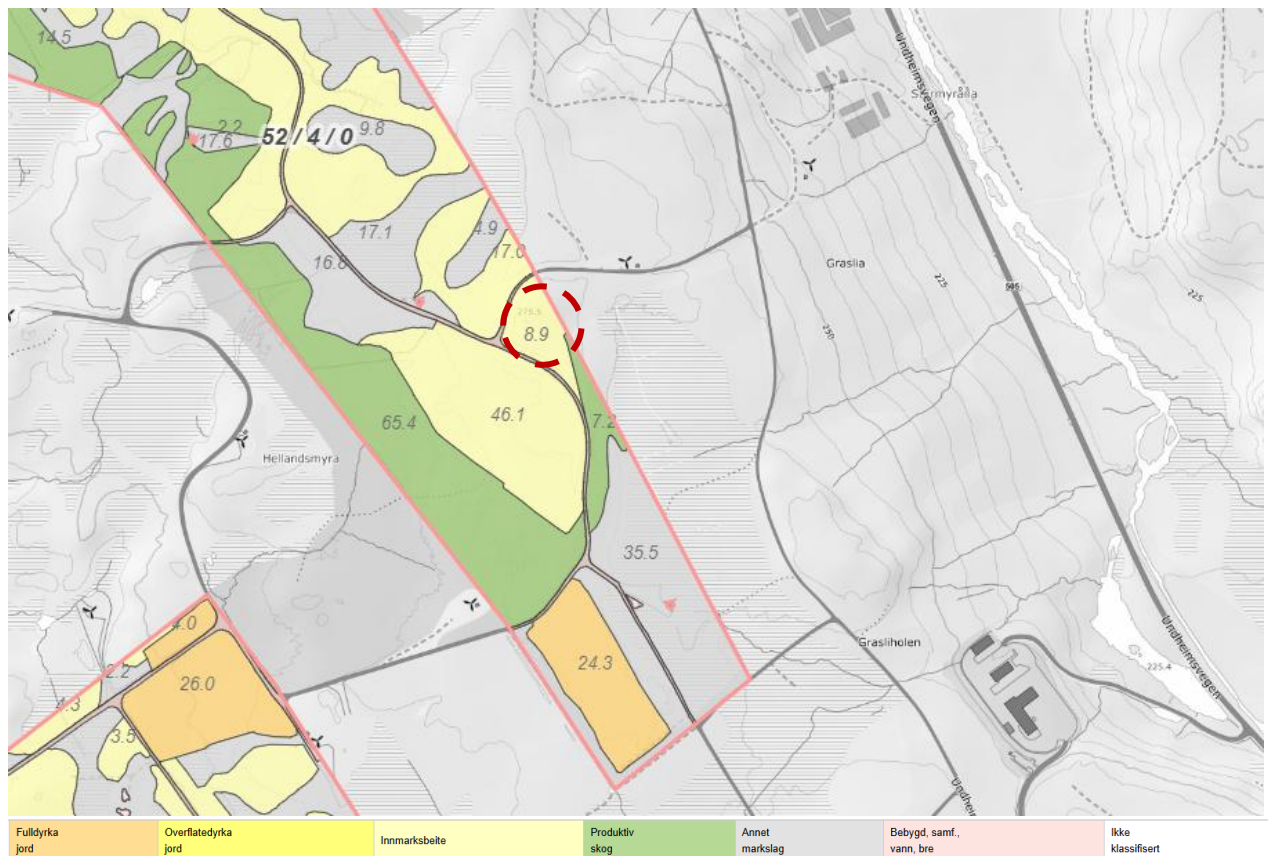
Ettersom tiltaksområdet allerede var påvirket av gravearbeid på befaringstidspunktet, er vurderingen gjennomført etter føre-var-prinsippet, jf. naturmangfoldloven § 9. Det vurderes at tiltaksområdet kan ha fungert som hekkeområde for sanglerke. Det er også potensial for hekkende vipe på det fulldyrkede jordet nord for planområdet. Det kan heller ikke utelukkes at storspove forekommer i nærområdet. Ellers er anset som lite sannsynlig at andre rødlistede fuglearter var spesielt knyttet til området.

Det foreligger ingen registreringer av naturtyper eller rødlistede arter innenfor tiltaksområdet. Vegetasjonen i området for høydebassenget fremsto som gjødslet beitemark, noe som reduserer potensialet for naturtyper, rødlistede planter og sopp betraktelig.

Ecofact gjennomførte en ny befaring i medio april. Det ble ikke gjort funn som endrer vurderingsgrunnlaget i Vedlegg 7 – Vurdering etter naturmangfoldloven (datert 26.03.2026).

3.6 Landbruk

Planområdet består av hovedsakelig av innmarksbeite som er registrert med middels verdi basert på arealressurskart i målestokk 1:5000 (AR5) og digitalt markslagskart (DMK). Innmarksbeite vil si jordbruksareal som ikke kan høstes maskinelt, men benyttes som beite. Minst 50% av arealet skal være dekket av kulturgras eller beitetålende urter. Planområdet oppfyller disse kriteriene for innmarksbeite, da arealet har ujevn overflate og er sterkt oppstykket av steiner.



Figur 3 Kartutsnitt som viser oversikt over markslag (AR5) 7 Klasser (gardskart.nibio.no, 2026)

Området er også registrert som dyrkbarjord. Time kommune har et mål om å ikke omdisponere mer enn 45 daa jordbruksjord per år.

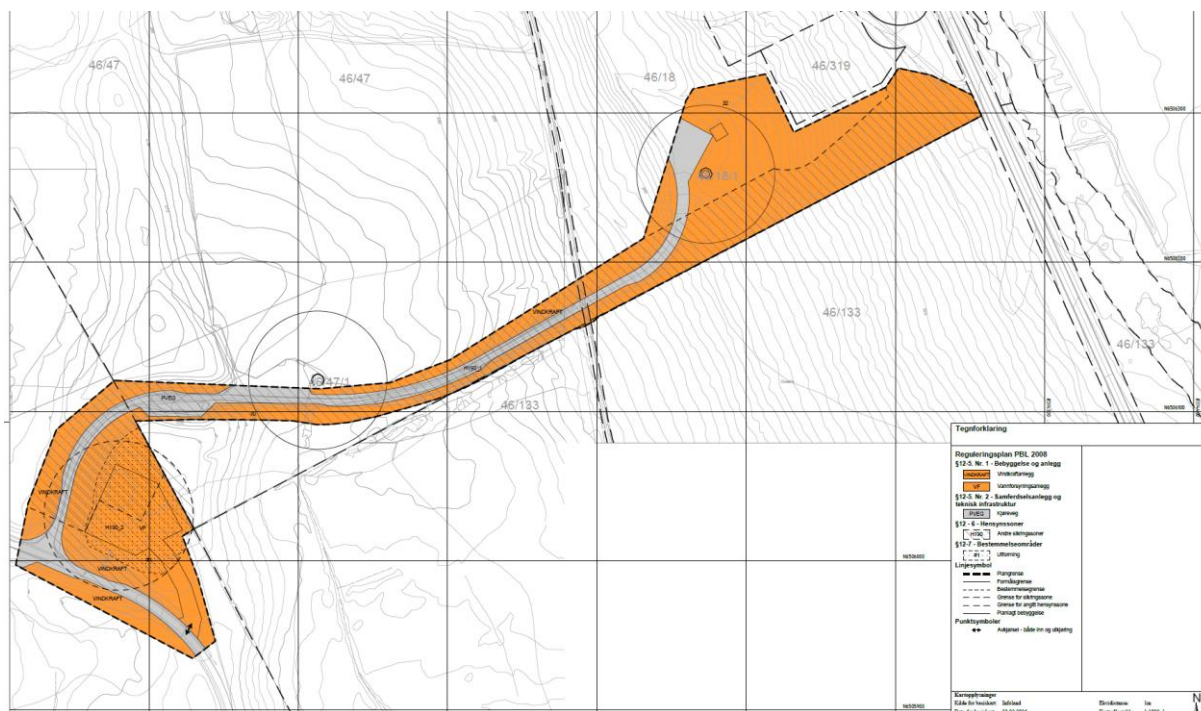
3.6.1 Gjødsling og spreieareal

Planområdet er i dag registrert som innmarksbeite og godkjent som spreieareal, sist oppdatert i 2015. Ifølge grunneier blir området ikke gjødslet i dag. Siden området antas å ha vært gjødslet tidligere og bærer preg av stell, er det definert som et kulturbeite.



Figur 4 Registrerte spreieareal i og rundt planområdet.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



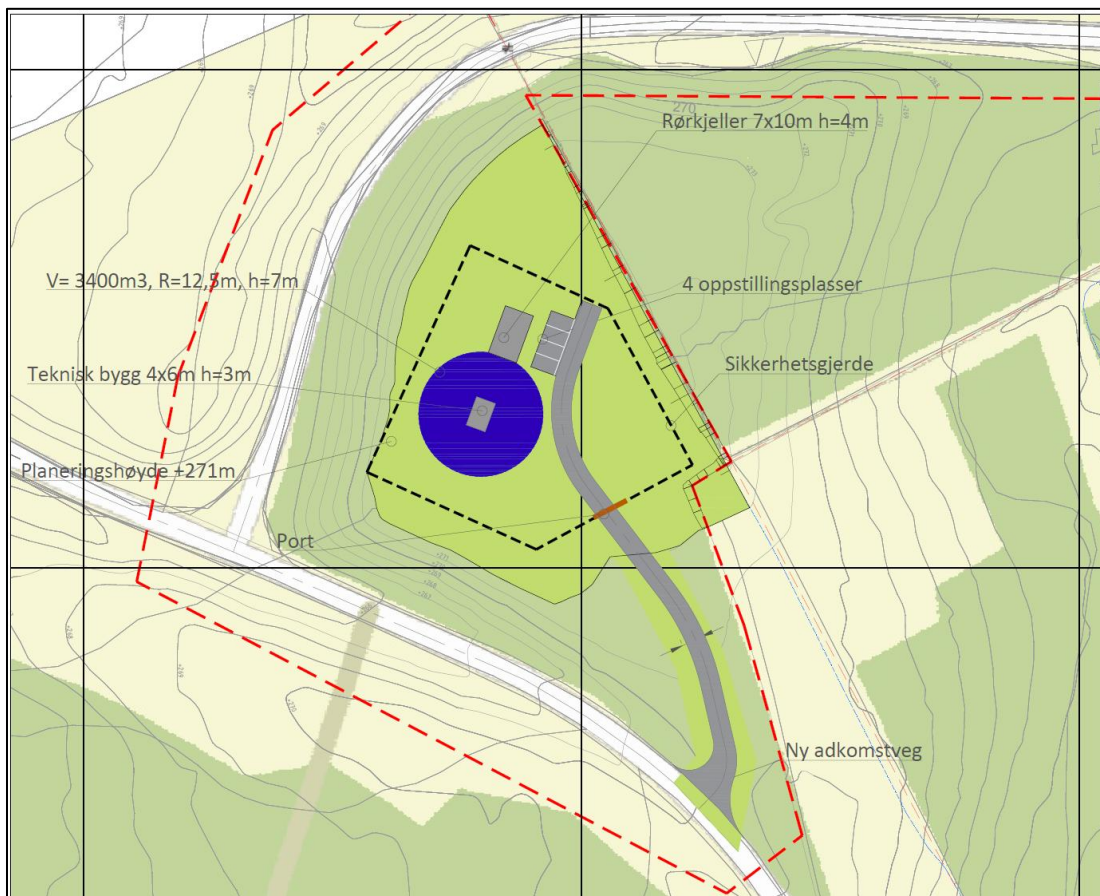
Figur 5 Plankart datert 12.08.2026

4.1 Planlagt arealbruk

Tabellen nedenfor gir oversikt over reguleringsformålene som inngår i planforslaget iht. pbl. §12-5. Plankartet og arealtabellen ble oppdatert etter utsendelse på høring. Endringene ble gjennomført som følge av oppdateringer i ROS-analysen.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1530 - Vindkraftanlegg (4)	28348,3
1541 - Vannforsyningsanlegg	3003,9
Sum areal denne kategori:	31352,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg	6727,7
Sum areal denne kategori:	6727,7
Totalt alle kategorier:	38080,0

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 6 Illustrasjonsplan av tiltaket

Tiltaket omfatter etablering av et sirkulært høydebasseng med et totalt volum på 3500 m³. Høydebassenget skal dimensjoneres for å romme et samlet vannvolum på 2000 m³. Bassenget planlegges med en radius på om lag 12,5 meter og med en høyde på 7 meter. Det planlagte høydebassenget utformes som et to-kammer basseng, noe som er en vanlig løsning for kommunale vannforsyningsanlegg der det stilles krav til driftssikkerhet, vannkvalitet og beredskap. Løsningen innebærer at bassenget er delt i to separate og uavhengige vannmagasin, skilt med en tett skillevegg. Hvert kammer kan driftes, tømmes og tas ut av drift uavhengig av det andre.

På toppen av bassenget etableres et mindre teknisk bygg på ca. 4 x 6 meter og 3 meters høyde. Bygget skal romme nødvendige installasjoner for drift og overvåking av anlegget, inkludert ventiler, måle- og styringssystemer samt eventuelt kommunikasjons- og overvåkingsutstyr.

Det etableres også en rørkjeller som betjener bassenget. Rørkjeller har dimensjonene på 7 x 10 m og 4 meters høyde.

For drift og vedlikehold må det anlegges adkomstveg med oppstillingsplasser og snuhammer. Basert på erfaring på drift og vedlikeholdsarbeid, vil det være 3-4 kjøretøy ved bassenget. For å sikre at det ikke medfører uønskede avbrudd i arbeidet, legges det opp til 4 parkeringsplasser.

Området for høydebassenget skal inngjerdes med et sikkerhetsgjerde med en høyde på om lag 4 meter. Gjerdet skal bidra til å sikre anlegget mot uautorisert adgang, hindre ferdsel inn på området og redusere risiko for forurensning av drikkevannet. Inngjerdingen skal også fungere som en fysisk barriere mot beitedyr og krav til sikring av drikkevannsanlegg. Det etableres port for nødvendig adkomst i forbindelse med drift, vedlikehold og beredskap.

Høydebasseng krever jevnlig og forutsigbart vedlikehold for å sikre stabil drift og god vannkvalitet. Det innebærer årlig innvendig inspeksjon og rengjøring, samt løpende kontroll av rørkjeller, ventiler, måleutstyr og overvåkingssystemer. Sikkerhetstiltak som gjerder, låser og adkomst må ivaretas, og bygningsmessige forhold som betong, tak og gjennomføringer undersøkes periodisk. Bassenget har lang levetid, men på sikt vil det være behov for større rehabiliteringstiltak.

Foreløpig beregnet bebyggd areal (BYA) for tiltaket er 670 m².

4.3 Teknisk infrastruktur

4.3.1 Veg og adkomst

Planforslaget legger til rette for adkomst ved bruk av eksisterende anleggsveger. Hovedadkomstvegen planlegges fra Helleland fv. 505. Det skal etableres intern veg frem til høydebassenget, som skal benyttes av kjøretøy for drift og vedlikehold. Den interne vegen skal kobles til eksisterende anleggsveg sørvest for planområdet.

Høydebassenget skal inngjerdes, og adkomst skal skje via port. Det settes av nødvendig areal for midlertidig oppstilling av kjøretøy som blir benyttet til drift og vedlikehold, samt tilhørende manøvreringsareal/snuhammer.

Vegen skal ha en kjørebredde på minst 4 m og med en maksstigning på 8 %.

4.3.2 Vannforsyning

Det planlegges for fire vannledninger til og fra høydebassenget: én tilførende og tre utgående ledninger. Tilførselsledningen til høydebassenget tilkobles eksisterende VL180 nordøst for planområdet. Fra høydebassenget etableres det tre separate utgående ledninger. To nye forsyningsledninger til Green Mountain sitt datasenter, samt en ny vannledning som skal betjene den nye trykksonen og ovenforliggende områder på Skjæret. Det etableres to vannledninger til datasenteret for sikkerhet og redundans ved eventuelle ledningsbrudd eller driftsavvik. Forsyningsledningene til datasenteret dimensjoneres for et maksimalt uttak på inntil 50 l/s.

Trykksoneledningen som skal forsyne de ovenforliggende områdene ved Skjæret behøver ikke å dimensjoneres for 50 l/s. For denne er det lagt til grunn tilsvarende kapasitet som dagens kommunale ledning, med et dimensjonerende uttak på 20 l/s ved brann.

4.3.3 Spillvann

Spillvann fra høydebassenget vil være betydelig mindre enn vannforsyningen. Det planlegges kun for et toalett som driftspersonell kan benytte. Anslag på dimensjonerende vannmengde er vurdert til 0,3 l/s. Det er planlagt å lede spillvannet ned mot kommunal spillvannsledning og videre nordover.

4.3.4 Fjernvarme

Planen legger opp til mulighet for oppføring av fjernvarmerør fra datasenteret til eventuelle framtidige virksomheter i nærområdet.

4.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på en måte som reduserer flomrisiko, beskytter eiendommer og infrastruktur, og samtidig bevarer eller forbedrer kvaliteten på vannressursene og miljøet. Dette oppnås ved å følge treleddsstrategien, som bygger på infiltrasjon, og sikker avledning av nedbør. Strategien sikrer at overvannet håndteres trinnvis og på en måte som minimerer negative konsekvenser for både natur og samfunn.

Høydebassenget etableres i terrenget og planlegges etablert på ca. kote +272, med gode naturlige avrenningsmuligheter. Området opparbeides med fall bort fra høydebassenget, og det etableres grøfter som sikrer både fordrøyning og trygg bortledning av overvann. Fra høydebassenget og opparbeidet terreng blir vannet ledet til grøftene som går til etablert adkomstveg og videre langs de eksisterende grusvegene rundt tiltaksområdet. Dette sikrer en lokal overvannshåndtering uten å utføre større inngrep i terrenget enn nødvendig. Avrenningene går mot et myrområde som fungerer som et naturlig miljø- og forsinkelseselement nord-vest for planområdet.

Samlet sett vurderes området til å ligge i en sone med lav risiko for overvannsproblemer og flom, og eksisterende naturbaserte løsninger vurderes som tilstrekkelige for å håndtere den avrenningen tiltaket genererer. Det er heller ikke krav til fordrøyning.

4.5 Landskap

Arealformålet for vannforsyningsanlegg (VF) planlegges med et gjennomsnittlig planert terreng på om lag kote +272. Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates terrengjustering med fall fra kote +273 ned til kote +271 fra nord mot sør - sørøst for å sikre god overvannshåndtering og lede avrenning mot planlagt intern veg.

Høydebassenget med tilhørende rørkjeller etableres på det planerte terrenget innenfor arealformålet VF, inkludert huset på toppen av bassenget, vil ha en øvre høyde på rundt kote +282,5.

Adkomstvegen inn til anlegget skal følge den naturlige terrengstigningen, og de eksisterende terrengformene og naturlige skråningene ned mot anleggsvegene i nord og vest skal i hovedsak beholdes.

4.5.1 Masser

Overskuddsmassene fra tiltaket skal benyttes til opparbeiding av tomt og adkomstveg. Eventuelle gjenværende masser overføres til grunneier, som vil benytte disse til opparbeiding av private veger og landbruksarealer.

4.6 Planlagt offentlig anlegg

Etter ferdigstilling skal høydebassenget overføres til Time kommune, som vil stå som eier av anlegget og forvalte dette som et offentlig vannforsyningsanlegg. Alt areal innenfor inngjerdingen skal være kommunalt. Det forutsettes at kommunen sikrer vegrett til anlegget,

gjennom en egen avtale med grunneier. Time kommune har ansvar for drift og vedlikehold av adkomstvegen inn til anlegget.

5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Overordnede planer

Planforslaget anses å ikke være til hinder for eksisterende formål, og tiltaket vil da heller ikke ha noen konsekvenser for dagens formål.

5.2 Landskap



Figur 7 Illustrasjon sett fra vest mot øst, og nord mot sør.



Figur 8 Fjern- og nærbilde av tiltaket sett fra sør.

Landskapsbildet vil bli noe endret som følge av planforslaget. Etablering av høydebassenget vil føre til innskjæringer i terrenget. Planavgrensningen er innenfor det viktige landskapet i Rogaland, Synesvarden – Hellandsmyra. Dette er et åpent landskap med store sammenhengende myr- og heiområder.

Nærliggende landskap er allerede preget av tekniske inngrep, blant annet eksisterende vindmøller som har en høyde på 80 meter og tilhørende anleggsveger, samt et datasenter under utbygging.

Høydebassenget etableres med en konstruksjon som strekker seg om lag 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng på ca. 272, i tillegg til et overbygget teknisk bygg med høyde på 3 meter. Samlet maksimal høyde for tiltaket vil være om lag kote +282.

Høydebassenget vurderes å ha begrenset visuell og landskapsmessig påvirkning, med tanke på eksisterende inngrep i landskapet samt tiltakets relativt lave høyde. Tiltaket antas å ikke

medføre vesentlige endringer i opplevelsen av det viktige landskapet eller i nærliggende omgivelser, og vurderes å ha ubetydelig konsekvens.

5.3 Landbruk

Planområdet består i hovedsak av innmarksbeite som er registrert med middels verdi basert på AR5 og DMK. Hele området er i tillegg registrert som dyrkbar jord, noe som innebærer at arealet har potensial for fremtidig jordbruksproduksjon dersom det tilrettelegges for det. Selve tiltaksområdet for vannforsyningsanlegg, vil beslaglegge ca. 3,0 daa, og vil dermed medføre et mindre, men direkte tap av landbruksjord.



Figur 9 Verdiklasse basert på AR5 og DMK for området. Tiltaksområdet er markert med en rød stiplet sirkel.

I og med at planområdet er klassifisert som dyrkbar jord og vurdert med middels verdi basert på AR5 og DMK, vil utbygging av høydebasseng med tilhørende adkomstveg og tekniske infrastruktur innebære en omdisponering av jordbruksareal. Tap av dyrkbar jord regnes som negativt i jordvernsammenheng, selv om arealet ikke er i aktiv drift i dag. Time kommune har et mål om å ikke omdisponere mer enn 45 daa jordbruksjord per år.

Planområdet ligger i et område som i dag benyttes til beite og ordinær landbruksdrift, og det er derfor sannsynlig at omkringliggende arealer blir gjødslet. Etablering av høydebassenget i et landbruksdominert område innebærer behov for et sikkerhetsgjerd rundt anlegget for å redusere risikoen for forurensning og hindre tilgang for beitedyr.

Mattilsynet anbefaler god avstand og sikring rundt høydebasseng for å forebygge forurensning av drikkevann, og forskrift om plantevernmidler § 20 stiller krav om minimum 50 meters

avstand ved spredning av plantevernmidler. Selv om 50-metersgrensen primært gjelder kjemisk forurensning, benyttes den ofte som en generell sikkerhetssone rundt drikkevannsanlegg for å hindre alle typer forurensning. Eksisterende anleggsveger rundt foreslått plassering av høydebassenget gir en naturlig barriere på rundt 50 meter mot nærliggende landbruksareal.

Med etablering av fysiske barrierer som gjerde og ferist rundt tomtegrensen, vurderes anlegget som tilstrekkelig beskyttet mot forurensning fra gjødsel og annen landbruksaktivitet.

Utenfor sikkerhetsgjerde kan landbruksdriften videreføres som normalt, forutsatt at gjødselhåndtering skjer i tråd med gjeldende regelverk, og uten risiko for forurensning av anlegget. Drikkevannsforskriften stiller krav om at all aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevann skal gjennomføres med aktsomhet og forsiktighet, noe som innebærer at bønder må ta nødvendig hensyn ved gjødsling og annen landbruksdrift i nærheten av høydebassenget.

Siden det er et relativt lite areal som foreslås omdisponert og berøres av tiltaket, vurderes konsekvensen for jordbruk som noe forringet. Tiltaket medfører både tap av dyrkbar jord og redusert potensial for framtidig jordbruksdrift innenfor planområdet.

5.4 Friluftsliv

Grusvegene mellom vindmøllene i vindmølleparken benyttes som uformelle turveger. Det finnes imidlertid ingen registrerte friluftslivsområder eller tilrettelegging innenfor planområdet, og området er ikke vurdert som et område med særskilt verdi for friluftslivet i offentlige databaser.

Bruken som turveg er av uformell karakter og knyttet til eksisterende driftsveger i vindmølleparken. Tiltaket berører ikke ferdselsårene og vil ikke påvirke tilgjengelighet eller opplevelseskvaliteter for turgåere.

Tiltaket vurderes derfor ikke å gi virkninger for friluftslivet.

5.5 Naturmangfold

Vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 er gjennomført på grunnlag av kunnskap fra tilgjengelig databaser og stedsspesifikke registreringer. Ecofact har utført vurderingen. Og rapporten er vedlagt planforslaget. Hovedpunktene er oppsummert i dette kapittelet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som ikke tilstrekkelig, ettersom naturmangfoldet i tiltaksområdet allerede var påvirket da befaring ble gjennomført. Det er derfor ikke mulig å fastslå om området hadde naturverdier av betydning. Førre-var-prinsippet er derfor lagt til grunn i vurderingen for potensialet for hekkende fugl i området hvor utgraving er utført.

Naturmangfoldet på Skjæret er fra før utsatt for en stor samlet belastning som følge av flere utbyggingsprosjekter, herunder Høg-Jæren energiparken, TCP-anlegget og det påbegynte datasenteret. Disse tiltakene har samlet sett endret nærområdet fra et storskala kulturlandskap med spredt gårdsbebyggelse til et landskap som i økende grad preges av jordbruksdrift, industri og vindkraftanlegg.

Planforslaget vurderes å utgjøre en mindre tilleggssendring i dette området, spesielt sett i sammenheng med eksisterende vindpark og industriområder. Tiltaket inngår i den videre bit for bit-utviklingen av området. Samtidig er det, fra et naturmangfoldperspektiv, generelt gunstig at nye inngrep konsentreres i områder som allerede er påvirket, fremfor å spre utbygging til nye, lite berørte området, dersom de først skal gjennomføres.

Bygge- og anleggsarbeider bør legges utenfor hekkeperioden til fugl (mars-juni). Utover dette er det ikke identifisert spesielt relevante miljøforsvarlige teknikker eller driftsmetoder, utover det som allerede følger av gjeldende regelverk, herunder forurensningsloven, plan- og bygningsloven, vannressursloven m.m.

5.6 Kulturverdier

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet som kan bli berørt av tiltaket. Det er registrert et vegminne, Gammel indre Hovedvei, som historisk gikk mellom Mellemstrand i Time og Vagle i Sandnes. Basert på tilgjengelige ortofoto er det ikke synlige spor eller strukturer knyttet til vegminnet innenfor planområdet. Deler av den historiske traseen inngår og i dag i eksisterende fylkesveger mellom Time og Vagle.

På bakgrunn av tilgjengelige registreringer og dagens arealbruk, vurderes tiltaket å ikke ha noen påvirkning på kulturverdier.

5.7 Massehåndtering

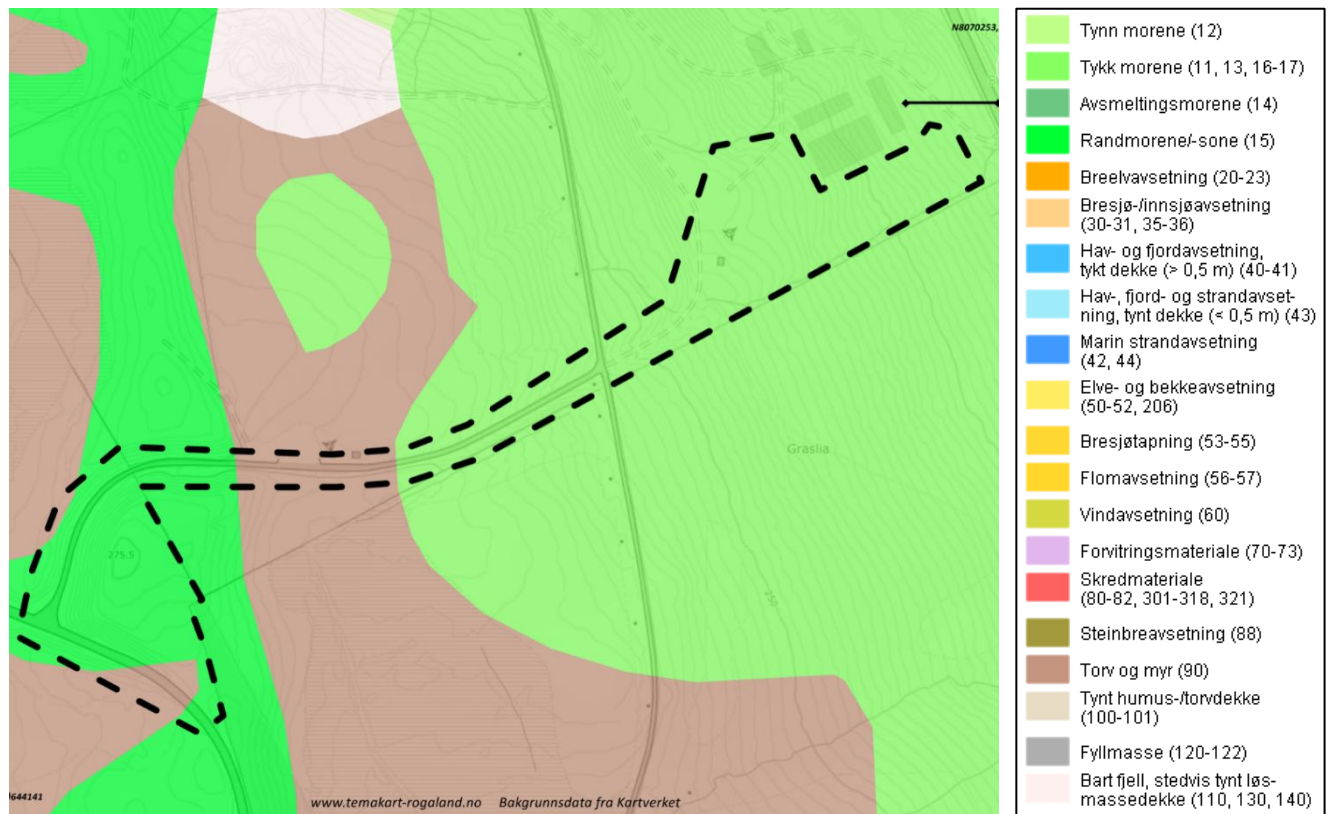
Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040 har som mål at overskuddsmasse fra anleggsprosjekter i størst mulig grad skal benyttes på en hensiktsmessig måte, fremfor å legges på permanent deponi. Regionen har begrenset areal til massedeposering og er derfor avhengig av at overskuddsmassene fra byggeaktiviteter i regionen blir benyttet på en smartere og mer sirkulær måte.

Tiltaket innebærer planering av terrenget fra kote +275 ned til kote 271. Det planerte terrenget for høydebassenget vil ha en gjennomsnittlig kotehøyde på ca. +272, med hellende terreng fra kote +273 ned til kote +271 på omkringliggende areal. Det gir et teoretisk estimert overskudd på ca. 7 200 m³ masser.

I forbindelse med nedlegging av rør til høydebassenget, er det estimert ca. 7500 m³ masser til VA-grøft, der ca. 5000 m³ masser blir tilbakeført. Det gir et teoretisk estimert overskudd på 2500 m³.

I henhold til gjeldende kommuneplan for Time, skal planbeskrivelsen omtale grunnforhold og disponering av masser når tiltaket genererer mer enn 1000 m³ overskuddsmasser.

Området som skal utbygges med høydebasseng er registrert med løsmasser av typen randmorene/-sone med tykt dekke (> 0,5 m). Øvrige deler av planområdet består av torv og myr og morenemasser. Berggrunnen består av løsmasser, og ligger over marin grense. Det er ikke registrert forurensning i grunn, og massene forventes å være rene og egnet for gjenbruk.



Figur 10 Løsmasser (NGU, 2026).

Målet er å gjenbruke overskuddsmassene innenfor planområdet eller så er det et ønske fra grunneier å benytte massene på egen tomt så langt det lar seg gjøre, i tråd med ressurspyramiden i Regionalplan for massehåndtering. Lokal gjenbruk vil bidra til å redusere transportbehovet ved at massene i hovedsak kan flyttes internt på eiendommen. Overskuddsmassene antas å kunne mellomlagres innenfor planavgrensningen.

Ved planering forventes uttak av et større område enn det som skal bebygges, og deler av massene skal tilbakeføres etter endt anleggsperiode. Det skal og graves opp masser ved legging av ledninger langs vegen. Disse massene forventes tilbakeført etter nedleggingen. Det vil derfor være behov for midlertidig mellomlagring av masser i anleggsperioden.

Det er ingen mistanke om forurensning i grunnen. Dersom det likevel påvises forurensede masser, skal disse håndteres forskriftsmessig og leveres til godkjent deponi.

Det legges til grunn at prinsippene i ressurspyramiden opprettholdes for denne planen.

5.8 Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor et område som allerede er preget av tekniske installasjoner, herunder vindkraftanlegget.

Rørføringen til og fra høydebassenget legges i eksisterende anleggsveg, noe som reduserer behovet for nye inngrep og begrenser konsekvensene for terreng og miljø.

Planen tar hensyn til eksisterende vindmøller ved å stille krav i bestemmelsene om at ved oppføring av teknisk infrastruktur i nærheten av dem, skal geoteknisk prosjektering og oppfølging utføres i samsvar med anbefalingene i geoteknisk notat, se vedlegg 9. Dette sikrer

at stabiliteten til vindmøllefundamentene vedlikeholdes gjennom anleggsperioden, og at nødvendige tiltak blir utført slik at fundamentenes bæreevne ikke påvirkes. Det er og gjennomført en vurdering av tiltakets påvirkning på skråningen ved datasenteret, se vedlegg 10. Grøften og masseutgravingen til rørtraseen er vurdert som ubetydelig og tiltaket anses som en «ikke endret situasjon».

Planen legger også til rette for en trase for fjernvarmerør fra datasenteret til eventuelle framtidige virksomheter i nærområdet. Dette gir en positiv samfunnsnytte ved å muliggjøre effektiv utnyttelse av overskuddsvarme fra datasenteret, og legge til rette for mer energieffektive løsninger i området.

I tillegg utarbeides det en konsesjonssøknad for høyspent i nærområdet. Plasseringen av høydebassenget gir også mulighet for å samordne teknisk infrastruktur med fremtidig etablering av strømforsyning til området. Det vurderes som en potensiell fordel å se disse tiltakene i sammenheng.

Samlet sett vurderes planforslaget å ha positive virkninger for teknisk infrastruktur, spesielt med tanke på vannforsyning, sikkerhet, drift og beredskap. Tiltaket skal ikke skape konflikter med eksisterende installasjoner eller legge begrensninger på øvrige tekniske anlegg i området.

5.9 ROS

ROS identifiserte fem uønskede hendelser for tiltaket; forurensning av vannforsyning (U1), forurensning fra vindturbiner (U2), gjødsling (U3), avrenninger i anleggsfasen (U4), sabotasje (U5) og geoteknisk stabilitet (U6).

Vurderingene viser at tiltaket ikke innebærer forhøyet risiko for de identifiserte uønskede hendelsene for U1-U3. Disse identifiserte uønskede hendelser er knyttet til mulig forurensning av drikkevann i høydebassenget og kommunalt anlegg, hvor sannsynligheten er vurdert som lav og med små til middels konsekvenser. Dette er begrunnet med eksisterende krav til drikkevannsbeskyttelse, landbruksdrift og maskintekniske installasjoner legger strenge føringer for drift og beredskap. I tillegg skal vannverkseier søke Mattilsynet om plangodkjenning jf. Drikkevannsforskriften § 18 for å dokumentere at vannforsyningssystemet oppfyllet kravene som er gitt i Drikkevannsforskriften.

Når det gjelder vindturbiner (U2), gjør avstanden på rundt 150 meter at risiko for påvirkning anses som svært liten. For gjødsling og beitedyr (U3) bidrar både regelverk, hensynssone og planlagte fysiske barrierer – som gjerde, port og ferist – til å redusere risikoen ytterligere. Risikoen er dermed vurdert som lav både når det gjelder forurensning, uønsket inntrenging og utilsiktet påvirkning fra landbruksaktivitet.

Den mest følsomme fasen er tilkoblingen til eksisterende VA-anlegg (U1), men risikoen er vurdert som lav. Hendelser kan forebygges og håndteres gjennom rutiner som avstenging, kloring, trykkprøving, overvåking og beredskap. Risikoen er avgrenset til anleggsperioden og vil ikke ha varig betydning for området.

Planlagt høydebasseng vil dessuten føre til økt kapasitet og dekke vannbehovet utover datasenterets brannvannsbehov, dette inkluderer fremtidige virksomheter og lokale gårdsbruk. Dette vurderes som et positivt bidrag til kommunens samfunnssikkerhet, særlig når det gjelder reservevann og brannvann.

For forurenset avrenning i anleggsfasen (U4) er sannsynligheten vurdert som høy, med konsekvenser mellom små og store. Erfaring fra området viser at utslipp av partikler forekommer i anleggsperioder, noe som underbygger en høy sannsynlighet for at avrenning kan nå vassdraget dersom det ikke etableres tilstrekkelige tiltak. Stormyråna er et vernet vassdrag med registrert elvemusling, og vannmiljøet vurderes som særlig sårbart for tilførsel av finstoff. Krav om miljøoppfølgingsplan sikrer at nødvendige tiltak fastsettes og følges opp i anleggsfasen. Bestemmelsene legger og krav om at partikkelutslipp ikke skal overstige 50 mg SS/l.

Når det gjelder sabotasje (U5), vurderes høydebassenget som en potensiell målsetting ettersom drikkevann er en kritisk samfunnsfunksjon. Høydebasseng ligger ofte avsides, noe som øker risikoen for uoppdaget inntrenging og tilsiktede handlinger. Historisk finnes det få registrerte tilfeller av terrorhandlinger med sprengstoff mot vannforsyningsanlegg i Norge, men det er dokumentert flere hendelser med innbrudd og hærverk på høydebasseng de siste årene. Tilførsel av farlige kjemikalier kan medføre alvorlig sykdom og i verste fall dødsfall, ettersom vannet ikke gjennomgår ytterligere hygieniske barrierer etter lagring.

Sannsynligheten for U5 er vurdert som lav, med store konsekvenser. Risikoen reduseres gjennom prosjekterte fysiske barrierer i tråd med anbefalingene i Norsk Vann rapport 229/2017. Det etableres blant annet gjerde port, kameraovervåkning, adgangskontroll og innbruddsalarm. Det legges dermed opp til flere lag med barrierer, som bidrar til å redusere sannsynligheten for sabotasje. Nærområdet er i tillegg preget av vindpark og datasenter, som antas har egne sikkerhets- og overvåkningstiltak, noe som gjør området mindre tilgjengelig for uvedkommende. Drikkevannsforskriften § 10 stiller krav om fysisk sikring og beskyttelse mot uautorisert tilgang, og disse kravene vurderes som oppfylt gjennom prosjekterte tiltak.

For stabilitet knyttet til skråning og vindturbiner (U6) er sannsynligheten vurdert som lav, med middels til store konsekvenser avhengig av omfanget av en eventuell hendelse. Utgraving og etablering av rørtrase fra høydebassenget og datasenteret kan påvirke stabiliteten til både den eksisterende skråningen og vindmøllefundamentene. Dagens skråning er vurdert som stabil, og grøften og masseutgravingen er så liten at tiltaket anses som en «ikke endret situasjon». Rørtraseen legges utenfor påvirkningssonen til vindturbinene (T30 og T32), og geoteknisk vurdering bekrefter at tiltaket ikke forventes å påvirke fundamentenes stabilitet. Konsekvensene kan være betydelige dersom stabiliteten påvirkes, men risikoen er lav på grunn av avstand, geoteknisk kontroll og krav til utførelse.

Samlet sett viser utredningen at tiltaket i hovedsak ikke skaper nye eller høyere risikoforhold, men at det må sikres fordrøyingstiltak for avrenning for å forhindre utslipp til Stormyråna samt fysiske sikringstiltak rundt høydebassenget. Ellers så styrker tiltaket i hovedsak den lokale vannforsyningsikkerheten i nærområdet.

5.10 Kriminalitetsforebyggende tiltak

Planforslaget legger til rette for å etablere høydebasseng i et område som ligger innenfor vindmølleparken, hvor adkomsten skjer via eksisterende private anleggsveger. Det legges ikke opp til grøntområder og tiltaket anses å ikke oppfordre til opphold. Anlegget vurderes å ikke ha noen innvirkning på kriminaliteten i området. Tiltakets lokalisering og utforming bidrar i seg selv til lav kriminalitetsrisiko.

Planforslaget legger til rette for kriminalitetsforebyggende tiltak som inngjerding, samt området avsidesliggende beliggenhet gjør det i tillegg lite attraktivt for kriminelle handlinger.

6 Konklusjon

Plasseringen av høydebassenget er vurdert som både teknisk og miljømessig gunstig. Ved å benytte eksisterende grusveger i energiparken reduseres behovet for nye terrenginngrep, samtidig som området ligger på et av de høyeste punktene i nærheten av datasenteret. Dette gir gode forutsetninger for stabile trykkforhold og effektiv tilknytning til det nyetablerte kommunale VA-anlegget i Gamlevegen. Tiltaket legger dermed til rette for en skånsom gjennomføring med minimale inngrep i terreng og landskapsstruktur.

Etableringen av høydebassenget vurderes videre å gi klare positive virkninger for nærområdet. Tiltaket styrker beredskapen, reduserer sårbarheten i vannforsyningen og bidrar til en mer robust teknisk infrastruktur. Dette gir også bedre rammevilkår for framtidig næringsutvikling i området. Det aktive landbruket i nærområdet vil få økt forsyningssikkerhet ved bortfall av eksisterende vannkilder.

Samlet sett vurderes etableringen av høydebassenget på Undheim som både nødvendig og samfunnsnyttig. Det styrker vann- og brannberedskapen for både datasenteret og kommunen, forbedrer den tekniske infrastrukturen og gir merverdi for lokalsamfunnet.

7 Vedlegg

- Vedlegg 1 – Bestemmelser, datert 18.08.2026
- Vedlegg 2 –Plankart, datert 12.08.2026
- Vedlegg 3 – VA-rammeplan, datert 14.04.2026
- Vedlegg 4 – ROS-sjekkliste, datert 21.08.2026
- Vedlegg 5 – Sjekkliste kriminalitetsforebyggende tiltak, datert 17.03.2026
- Vedlegg 6 – Illustrasjonsplan, datert 21.04.2026
- Vedlegg 7 – Vurdering etter naturmangfoldloven, datert 21.04.2026
- Vedlegg 8 – Wind Impact Assessment – Water Reservoir, datert 16.06.2026
- Vedlegg 9 – Geoteknisk notat, datert 26.06.2026
- Vedlegg 10 – Geoteknisk vurdering, datert 20.08.2026

