

# MØTEREFERAT

## OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

|                            |                                                                    |                                 |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Plan                       | Detaljregulering for kraftintensiv næring i Undheimsvegen, Undheim |                                 |
| Plannummer                 | 0528.00                                                            |                                 |
| Saksnr                     | 20/1310                                                            |                                 |
| Møtested                   | Teams                                                              |                                 |
| Møtedato                   | 02.09.2020                                                         |                                 |
| Møtetidspunkt              | Kl. 10.00-11.00                                                    |                                 |
| Deltakere                  |                                                                    |                                 |
| Fagkyndig/<br>Fagansvarlig | Firma                                                              | Asplan Viak AS                  |
|                            | Kontaktperson                                                      | Christian Meyer                 |
|                            | Org. nummer                                                        | 910 209 205                     |
|                            | Telefon                                                            | 412 24 003                      |
|                            | E-post                                                             | christian.meyer@asplanviak.no   |
| Forslagsstiller            | Firma                                                              | Weatherlands AS                 |
|                            | Org. nummer                                                        | 925 037 737                     |
|                            | Kontaktperson                                                      | Pål Undheim                     |
|                            | Telefon                                                            | 932 52 959                      |
|                            | E-post                                                             | pal@pundheim.no                 |
| Eier(e)                    | Gnr/bnr                                                            | 46/18 m.fl.                     |
|                            | Navn                                                               | Preben Undheim                  |
|                            | Postadresse                                                        | Undheimsvegen 408               |
|                            |                                                                    | 4342 Undheim                    |
| Time kommune               | Saksbehandler 1                                                    | Hilde Tjemsland                 |
|                            | E-post                                                             | hilde.tjemsland@time.kommune.no |
|                            | Fagleder Plan                                                      | Wibecke Natås                   |
|                            | E-post                                                             | wibecke.natas@time.kommune.no   |

## **Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven):**

### **§12-3 Detaljregulering**

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling av eller endring av vedtatt reguleringsplan. Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget. Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

### **§12-8 Oppstart av planarbeid**

Når planarbeid igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interessenter varsles. Når forslagstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering. Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagstilleren har mottatt skriftlig underretning.

## **Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven:**

### **§2 Gjennomføring av oppstartsmøte**

Oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forspørsel om dette fra forslagstilleren.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles.

Det skal blant annet tas stilling til

- a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet
- b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagstilleren skal utarbeide rapporter
- d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven §12-15
- e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet
- f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagstilleren og kommunen
- g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet
- h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagstilleren og i kommunen
- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd

### **§3 Krav til referat fra oppstartsmøtet**

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.

### **§4 Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter**

Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf §12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.

Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er framsatt.

### **§5 Kunngjøring og varsling av planoppstart**

Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven §12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse hvor det er tilgjengelig.

Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter §12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn.

## Planinitiativ

Planinitiativet omtaler premissene for det videre planarbeidet og redegjør hvordan forslagstiller har tatt stilling til punktene a-i i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*.

### a) Formålet med planen

Fra planinitiativ 03-09-2020:

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for kraftintensiv næringsvirksomhet. Det er foreløpig ikke avklart hvem som skal etablere seg på eiendommen. Det jobbes spesielt opp mot aktører innen datalagring/ datasenter og batteriproduksjon. Det vil også bli vurdert om det kan legges til rette for næringsvirksomhet som kan dra nytte av overskuddsvarme fra kraftintensiv næring.

→ Det ble om forhåndsuttale fra Fylkesmannen i Rogaland for å få avklaring av rammene for planarbeidet før det ble avholdt oppstartsmøte, siden dette området var gjenstand for innsigelse i arbeidet med kommuneplanen, og det ble satt vilkår for bruken av området.

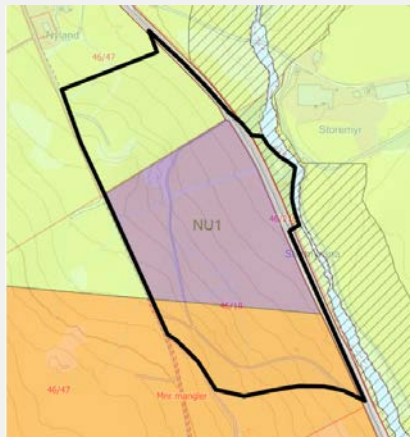
→ Fylkesmannen i Rogaland mener i sin uttale (*vedlegg til referatet*) at det er uheldig med inngrep i og omdisponering av areal avsatt til LNFR-areal i kommuneplanen, men at dersom kommunen ønsker å gjøre endringer i avgrensningen mellom næringsareal og LNFR-areal, er det viktig at det sikres en god arrondering.

### b) Redegjørelse for planområdet:

Fra planinitiativ 03-09-2020:



Figur 1: Planområdet ligger på Høg-Jæren, ca 2,5 km sør for Undheim.



Figur 2: Planområdet. Bakgrunnskart: Kommuneplan 2018.

Planområdet omfatter et areal på ca 139 daa, med følgende arealfordeling og arealformål i gjeldende kommuneplan:

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Næringsareal NU1                  | 64 daa         |
| Vindkraft                         | 33 daa         |
| Veiareal og eksisterende renspark | 10 daa         |
| Landbruksareal                    | 32 daa         |
| <b>Totalt</b>                     | <b>139 daa</b> |

Figur 3: Planområdet: Eksisterende arealfordeling og arealstatus i kommuneplanen.

Planområdet omfatter næringsarealet NU1 i kommuneplanen, samt arealer nord og sør for NU1. I kommuneplanen er det avsatt 64 daa til næringsvirksomhet, og dette er et premiss for det videre planarbeidet. Det er imidlertid et ønske å vurdere formen/ arealavgrensningen på næringsområdet nærmere i reguleringsplanen, uten å gå ut over et samlet næringsareal på 64 daa. Dette for å legge til rette for større næringsaktører med pre-definerte arealbehov. En aktuell batteriproducent har f. eks. stilt krav om 80m x 500m areal.

På arealer regulert til vindkraft skal det vurderes etablert transformatorstasjon for omforming av kraft til planområdet, da dette arealet ligger nærmest den nye 132 kV linja. Sørvestre hjørne av foreslått planområde kan være aktuelt for plassering av kum for slokkevann for planområdet, da dette er høyeste punkt i planområdet på 241 moh.

Dagens arealbruk i planområdet er landbruk (fulldyrka og beitemark), veiareal og rensepark.

Planseksjonens merknad:

I planprosessen vil det være viktig å vekte de ulike behovene opp mot hverandre, slik at landbruket i dette området ikke får dårlige vilkår etter etablering av næringsområdet.



Figur 4: Plassering av eksisterende rensepark. Forslag til plangrense vist med svart strek.

Øst for fylkesveien er eksisterende rensepark tatt med i planområdet. Funksjonen til renseparken ønskes opprettholdt, og det skal vurderes om renseparken kan optimaliseres og benyttes til fordøyning av overvann for planområdet. Arealet skal ikke reguleres til næringsvirksomhet.

Planseksjonens merknad:

I planprosessen er det viktig å avsette nok areal for fordøyning, uavhengig av eksisterende rensepark. Det bør vurderes om et slikt areal bør ligge på vestsiden av fylkesveien, slik at det ikke er nødvendig med inngrep i eksisterende miljø ved renseparken.

**Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.**

Fra planinitiativ 03-09-2020:

Planforslaget kan gi endrede støyforhold for nærområdet, og vannmiljø må sikres spesielt da planområdet drenerer til Stormyråna som er en del av det verna Håelva- vassdraget. Se vedlagt planprogram for utfyllende beskrivelse.

I planarbeidet vil det også bli vurdert om det kan tilrettelegges for annen næringsvirksomhet som kan dra nytte av overskuddsvarme fra kraftintensive næringsvirksomheter. Det skal også legges til rette for en transformatorstasjon i forbindelse med næringsarealet.

Planseksjonens merknad:

I arbeidet med kommuneplanen var det knyttet innsigelse til dette arealet, og det tillates ikke etablering av næring som ikke er i tråd med vilkårene som foreligger for dette området.

**c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Fra planinitiativ 03-09-2020:

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for kraftintensiv næringsvirksomhet, med et samlet bruksareal anslått til ca 50.000 m<sup>2</sup> BRA.

Det planlegges direkteadkomst fra fylkesveien til planområdet, plassering avklares i planarbeidet.

Det er ikke VA- nett i planområdet. VA- løsninger vurderes og fastsettes i VA rammeplan for planarbeidet.

Planseksjonens merknad:

VA-rammeplan må vise tilfredsstillende løsning for næringsområdet i anleggsfasen, og ikke bare for ferdige bygninger.

**d) Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Fra planinitiativ 03-09-2020:

Byggehøyder vil bli vurdert i planarbeidet.

Planseksjonens merknad:

Det foreligger ingen konkrete føringer for byggehøyder i dette området.

**e) Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Fra planinitiativ 03-09-2020:

Massehåndtering

Terrengebearbeiding vil kreve større massehåndtering. Det vil bli redegjort for disponering av eventuell overskuddsmasse i reguleringsplanen. Matjord skal sikres forsvarlig gjenbruk til landbruksformål.

Planseksjonens merknad:

Matjord er en viktig ressurs, og det oppfordres til at arbeidet med dette temaet skjer i tett samarbeid med både lokale og regionale landbruksmyndigheter.

**f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser**

Fra planinitiativ 03-09-2020:

Det ønskes tilrettelagt for flate næringstomter, gjennom planering/terrassering. Alternativt kan det legges til rette for at deler av bygningsmassen kan bygges inn i terrenget.

Landskapsvirkning

Landskapstilpasning må utredes i konsekvensutredning. Tilrettelegging for næringsområde krever omfattende terrengebearbeiding og terrassering. Det skal legges vekt på å begrense fjernvirkninger, ved å bygge deler av terrassene inn i eksisterende terreng, og sikre tiltalende overganger/randsoner.

Planseksjonens merknad:

Bygninger bør være tilpasset situasjonen. Bildet viser planområdet sett fra nord.



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| g) | <p><b>Forholdet til kommuneplan</b><br/> <b>Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer</b><br/> <b>Forholdet til pågående planarbeid</b></p> <p>Fra planinitiativ 03-09-2020:<br/> Det er ingen pågående reguleringsplaner i nærområdet. I kommuneplanen er det et område på motsatt side av fylkesveien disponert til fremtidig masseuttak, men ikke endelig vedtatt. Saken er sendt til departementet for endelig avklaring, grunnet innsigelse som ikke er avklart.</p> <p><u>Planseksjonens merknad:</u><br/> Planområdet var gjenstand for innsigelse i arbeidet med revisjon av kommuneplanen. Det foreligger premisser for bruk av området.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| h) | <p><b>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</b></p> <p>Fra planinitiativ 03-09-2020:<br/> Det vil bli utarbeidet konsekvensutredning for planforslaget, for utredningstemaene landskap, naturmiljø, vannmiljø, landbruk, samfunnsmessig betydning, arealbruk i områder regulert til vindkraft, energi, beredskap/ulykkesrisiko og kulturminner. Se vedlagt planprogram for utfyllende beskrivelse.</p> <p><u>Planseksjonens merknad:</u><br/> Planprogrammet legges ut på høring ved planoppstart. Dersom det kommer merknader om andre forhold enn de som er nevnt her (og i planprogrammet) vil planprogrammet oppdateres før det fastsettes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| i) | <p><b>Ivaretaking av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet</b></p> <p>Fra planinitiativ 03-09-2020:<br/> <u>Brannvannsdekning</u></p> <p>Det må sikres tilstrekkelig trykk og volum på slukkevann for planområdet. Vurderinger og løsninger vil inngå i VA rammeplan, og tilfredsstillende slukkevann vil sikres i reguleringsplan.</p> <p><u>Planseksjonens merknad:</u><br/> Det må sikres at det er tilfredsstillende slukkevann også for anleggsperioden, ikke bare for ferdige bygninger.</p> <p>Fra planinitiativ 03-09-2020:<br/> <u>ROS- analyse</u></p> <p>Det vil bli utarbeidet ROS- analyse for planforslaget. Aktuelle tema er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fare for iskast fra vindmøller</li> <li>- Grunnstabilitet</li> <li>- Utforming og sikring av skråningsutslag for å unngå skredfare</li> <li>- Trafikksikkerhet</li> <li>- Vurdering av fare for utslipp/ vassdragsforurensning</li> <li>- Brannvannsdekning</li> <li>- Flom</li> </ul> <p><u>Planseksjonens merknad:</u><br/> Det vises til Fylkesmannens sjekkliste for ROS-analyser:<br/> <a href="http://www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-rogaland/dokument-fmro/samfunn-og-beredskap/ny-sjekkliste-.pdf">www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-rogaland/dokument-fmro/samfunn-og-beredskap/ny-sjekkliste-.pdf</a><br/> Sjekklisten er ikke uttømmende. Det er IKKE nok å bare krysse av for punktene i vedlagt sjekkliste for at det skal være en ROS-analyse etter loven. En ROS-analyse skal inneholde:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bakgrunn, organisering, hvem som har utarbeidet analysen, deltatt i arbeidet, dato, og metode.</li> <li>2) Analyse; aktuelle uønskede hendelser (fra sjekklisten) skal holdes opp mot akseptkriterier, for å avgjøre om det er behov for tiltak.</li> <li>3) Konklusjon, oppfølging av MÅ-tiltak</li> <li>4) Vedlegg; rapporter, aktuelle uttalelser og deler av helhetlig ROS, sjekkliste mm.</li> </ol> <p>MÅ-tiltak (rødt i matrisen) skal følges opp med analyse og konklusjon, og med plantekniske virkemidler i plankart og bestemmelser/rekkefølgekrav.</p> |

j)

Varsel om planoppstart

Berørte offentlige organer

Andre interesserte

Fra planinitiativ 03-09-2020:

Aktuelle høringsinstanser for planarbeidet er Fylkesmannen, Rogaland fylkeskommune, NVE, Lyse, Statnett og Direktoratet for mineralforvaltning.

Grunneiere vil bli varslet iht. naboliste fra Time kommune.

k)

Prosesser for samarbeid med og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Fra planinitiativ 03-09-2020:

Medvirkning i planprosessen vil følge kravene i plan- og bygningsloven § 5.1 og 5.2. Det er mottatt en forhåndsuttale til planarbeidet fra Fylkesmannen, se vedlegg til referat fra oppstartsmøtet.

l)

Forskrift om konsekvensutredninger:

Fra planinitiativ 03-09-2020:

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning §6 og §8:

| § 6                                                                  | bokstav b)                                                             | Vedlegg 1 punkt 24:                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram | Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. | Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2 |

Planarbeidet skal legge til rette for utbygging av mer enn 15.000m² BRA til næringsformål, og det er dermed krav om konsekvensutredning med planprogram etter § 6.

Planarbeidet er også vurdert etter § 8:

| § 8                                                                                                      | bokstav a)                                                                                                | Vedlegg 2 punkt 10 a)                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn | Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. | Utviklingsprosjekter for industriområder. |

Planarbeidet er vurdert at planarbeidet kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10 d), da det kan medføre omdisponering av områder avsatt til LNF i kommuneplanen. Det er dermed også krav om konsekvensutredning etter § 8.

Ansvarlig myndighet er planmyndigheten Time kommune.

Det er utarbeidet planprogram, se vedlegg.

Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?

Planseksjonens merknad:

Planen er omfattet av forskriften. Det er utarbeidet planprogram som legges på høring ved planoppstart. Planprogram fastsettes etter innarbeiding av eventuelle merknader.

## Avklaringer

### Innledende informasjon om planinitiativet

|                                                                                                     |                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Særlige spørsmål man ønsker å få avklart, herunder behovet for avklaringer med andre fagmyndigheter | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Planinitiativet inneholder ingen spørsmål, men i møtet ble det avklart forhold rundt plangrense. |
| Avklart med andre fagmyndigheter                                                                    | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Det ble innhentet forhåndsuttale fra Fylkesmannen i Rogaland (vedlagt).                          |

### Eiendomsforhold

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                |               |                    |                |                        |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------------|----------------|------------------------|
| Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold | <p>Fra planinitiativ 03-09-2020:</p> <p>Tabell 1: Grunneiere i planområdet.</p> <table><tr><td>Gnr 46 bnr 18</td><td>Preben Undheim</td></tr><tr><td>Gnr 46 bnr 47</td><td>Geir Tore Skårland</td></tr><tr><td>Gnr 46 bnr 216</td><td>Rogaland fylkeskommune</td></tr></table> | Gnr 46 bnr 18 | Preben Undheim | Gnr 46 bnr 47 | Geir Tore Skårland | Gnr 46 bnr 216 | Rogaland fylkeskommune |
| Gnr 46 bnr 18                                                                | Preben Undheim                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                |               |                    |                |                        |
| Gnr 46 bnr 47                                                                | Geir Tore Skårland                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                |               |                    |                |                        |
| Gnr 46 bnr 216                                                               | Rogaland fylkeskommune                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                |               |                    |                |                        |
| Bruksrettigheter                                                             | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Det er inngått opsjonsavtale for arealer som ikke eies av forslagsstiller.                                                                                                                                                                   |               |                |               |                    |                |                        |
| Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen     | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Nei.                                                                                                                                                                                                                                         |               |                |               |                    |                |                        |
| Ny eiendomsstruktur                                                          | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Planinitiativet viser ikke ny eiendomsstruktur, men dette ble drøftet i møtet. Avklares i planprosessen.                                                                                                                                     |               |                |               |                    |                |                        |

### Planstatus og rammebetingelser

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Avklaring/ bekreftelse på følgende forhold:<br>Forholdet til overordnede planer, retningslinjer og føringer:<br>- Nasjonale mål<br>- Nasjonale og vesentlige regionale hensyn<br>- samfunnssikkerhet, klimatilpasning, kulturminner og landskap, ivaretagelse av mineralressurser mv<br>Forholdet til gjeldende regulering og annet pågående arbeid | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Ikke behov for flere avklaringer. |
| Eksisterende miljøsituasjon<br>Eksisterende bebyggelse og bruk<br>Enkel stedsanalyse med illustrasjoner                                                                                                                                                                                                                                             | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Er delvis vist i planinitiativ.   |

### Forslagets hovedgrep

|                                                  |                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse av hovedgrep                         | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Er vist i planinitiativ.                                                                             |
| Skisse av plangrep (og prinsippsnitt)            | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Plangrep er vist i planinitiativ. Prinsippsnitt er ikke aktuelt i startfasen for dette planarbeidet. |
| Avklaring/ bekrefelse på at hovedgrep er i orden | → Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden.                                                                                     |

| Fakta om forslaget                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Formålet med planen                                                                                                                                                          | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Er vist i planinitiativ.                                                                                                                                                                                    |
| Planområdet                                                                                                                                                                  | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Er vist i planinitiativ.                                                                                                                                                                                    |
| Arealstørrelse                                                                                                                                                               | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Er vist i planinitiativ.                                                                                                                                                                                    |
| Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                               |
| - Utnyttelse                                                                                                                                                                 | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Er ikke vist i planinitiativ.<br>Ikke aktuelt i startfasen for dette planarbeidet.                                                                                                                          |
| Utbyggingsvolum og byggehøyder                                                                                                                                               | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Er ikke vist i planinitiativ.<br>Ikke aktuelt i startfasen for dette planarbeidet.                                                                                                                          |
| Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet er innenfor korrekte rammer                                                                                                     | → Planseksjonen bekrefter at planinitiativet er innenfor korrekte rammer.                                                                                                                                                                     |
| Funksjonelle og miljømessige kvaliteter:                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                               |
| - Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)                                                                                                             | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Ikke aktuelt for dette planarbeidet.                                                                                                                                                                        |
| - Trafikk og parkering                                                                                                                                                       | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Er omtalt i planinitiativ.                                                                                                                                                                                  |
| Forholdet til området (tilpasning mv)                                                                                                                                        | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Er omtalt i planinitiativ.                                                                                                                                                                                  |
| Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet har de kvalitetene som ønskes for området, herunder universell utforming mv                                                     | → Planseksjonen bekrefter at planinitiativet viser et prosjekt som i tråd med intensjonene i kommuneplanen, selv om det utfordrer avgrensning av område avsatt til næring. Universell utforming omtales ikke, og vil drøftes i planprosessen. |
| Positive og negative konsekvenser for tiltaket                                                                                                                               | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Er noe omtalt i planinitiativ.                                                                                                                                                                              |
| Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser                                                                                            | → Planseksjonen bekrefter at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser.                                                                                                                                                            |
| Vurderinger som er gjort om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning                                                                                           | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Er vist i planinitiativ.                                                                                                                                                                                    |
| Dersom det i møtet blir avdekket at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, skal behandlingen av planinitiativet følge reglene om konsekvensutredninger. | → Planseksjonen bekrefter at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.                                                                                                                                                      |
| Prosess for medvirkning                                                                                                                                                      | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Er omtalt i planinitiativ.                                                                                                                                                                                  |
| Avklare omfang av medvirkning                                                                                                                                                | → Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.                                                                                                                                                                                      |
| Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter                                                                                                                          | <u>Planseksjonens merknad:</u><br>Utfordringer ved avgrensning av planområde.<br>Interessekonflikt med LNFR-område.                                                                                                                           |
| Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres                                                                                                           | → Planseksjonen oppfordrer til god dialog med berørte myndigheter i planprosessen.                                                                                                                                                            |

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fremdriftplan og milepæler                                                                        | <p><u>Planseksjonens merknad:</u><br/>Er ikke vist i planinitiativ som forelå ved møtet, men er oppdatert i etterkant.</p> <p>→ Oppdatert fremdriftplan foreligger.</p>                         |
| Felles målformuleringer, ansvarsfordeling, klare milepæler mv. Tett dialog og løpende avklaringer | <p>→ Planseksjonen oppfordrer til tett dialog.</p>                                                                                                                                              |
| Vurdering om det er aktuelt med parallell plan- og byggesak                                       | <p><u>Planseksjonens merknad:</u><br/>Parallellbehandling etter pbl 12-15 er ikke omtalt i planinitiativet. Dette ble tatt opp i møtet, og det er konkludert at det <b>ikke</b> er aktuelt.</p> |
| Avklare rekkefølgebestemmelser og behov for utbyggingsavtaler                                     | <p>→ Planseksjonen bekrefter at det vil være behov for utbyggingsavtale.</p>                                                                                                                    |

### Oppsummering

Det er flere uavhengige planfaglige vurderinger som ligger til grunn når spørsmålet om planoppstart kan tilrås, herunder vurderinger mht forhold som vil kunne medføre innsigelse fra gjeldende fagmyndighet (-er).

**Planseksjonen kan tilrå planoppstart basert på planinitiativ med oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd.**



Time kommune

Postboks 38

4349 Bryne

Kontakt saksbehandlar

Marita Skorpe Falnes, 51568894

## Førehandsuttale plan-ID 0528.00 utstrekning næringsområde NU1 Undheim, Time

Vi viser til spørsmål frå kommunen om å gi førehandsuttale til om det er forhold rundt planområdet si utstrekning og arealbruk som kommunen bør ta omsyn til før eit planarbeid startar opp.

### Bakgrunn for saka

Time kommune har mottatt planinitiativ og planprogram for regulering av område NU1 på Undheim. Området ligg ved vindkraftparken. Forslagsstillar ønsker å varsle eit planområde som går ut over næringsarealet som er avsett i kommuneplanen. Arealet som ligg nord for avsett næringsareal er disponert til LNF-areal i gjeldande kommuneplan. Forslagsstillar ønsker ikkje å utfordre storleiken på NU1 (64 daa), men sjølv utstrekningen av næringsområdet, samt tilknyttinga til vindparken.

Kommunen ønsker ei førehandsuttale frå Fylkesmannen på desse forholda før dei held eit formelt oppstartsmøte med forslagsstillar.

### Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen meiner i utgangspunktet at det er uheldig med inngrep i og omdisponering av areal avsett til LNF-areal i kommuneplanen. At arealet er avsett til LNF-areal i kommuneplanen bør i utgangspunktet vere eit forutsigbart og tydeleg signal om at landbruket skal prioriterast i området. Dersom kommunen likevel ønsker å gjere endringar i avgrensinga mellom næringsareal og LNF-areal vil det for vår del være viktig at planarbeidet sikrar ei god arrondering mellom dei to arealføremåla, slik at driftsforholda for landbruket i området ikkje forverrast, samanlikna med ei utvikling av området i tråd med kommuneplanen. I dette konkrete tilfellet kan det for landbruket vere positivt at området får ei meir langstrakt form, med plassering langs vegen, slik at terrenginngrepa kanskje kan bli mindre.

Det er per i dag ikkje registrerte naturverdiar i planområdet, og vi vurderer derfor at det ikkje er vesentleg forskjell på dei to alternativa når det gjeld naturomsyn. Det skal gjennomførast konsekvensutgreiing for planarbeidet, kor naturmangfald er eit tema. Dersom det kjem fram forhold her som ikkje er kjent per i dag, kan det påverke vår vurdering av saken. I planavgrensinga er det tatt med areal for eksisterande reinsepark øst for fylkesvegen. I planarbeidet bør det vurderast om



denne skal supplerast med reinsetiltak vest for vegen. Det er svært viktig at ein unngår avrenning til elv og kantsone, både i anleggs- og driftsfasen.

Når det gjeld arealbruk og samanhengen mellom aktivitet i det avsette næringsområdet og vindparken, meiner vi at det må sikrast i planen at denne ikkje opnar for verksemd som ikkje har særleg nytte av lokalisering i dette området. Fylkesmannen hadde opphavelig motsegn til det avsette næringsområdet ved nyleg rullering av kommuneplanen, men motsegna vart løyst ved at kommunen i føresegnene til kommuneplanen avgrensa bruken av området. Området ligg relativt usentralt til, og skal ikkje nyttast til næringsverksemd som ikkje har særskilt nytte av lokalisering i dette området. I meklinga var det eit premiss at dette området skulle nyttast av ei verksemd, med særleg tilknytning til vindparken. Dersom ein gjennom planen legg til rette for ytterlegare ei verksemd som kan nytta overskotsvarmen frå denne verksemda, ser vi at dette kan ha positive verknader. Kommunen må likevel sjå til at eit slikt grep ikkje gjer signaler om eller opnar opp for ytterlegare utviding av dette næringsarealet i framtida.

Med helsing

Trond Olav Fiskå  
seniorrådgjevar

Marita Skorpe Falnes  
plankoordinator

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune   Postboks 130   4001   Stavanger