



Time Kommune
Yvonne van Bentum
post@time.kommune.no

Deres referanse
21/4592- 1
Vår referanse
424785_v1/JARLH
Saksbehandler
Jarl Hoogstad

Deres dato
22.11.2021
Vår dato
24.12.2021
Direkte telefon
93488662

Uttalelse til planprogram for Orstad- Nord, Kalberg-Frøyland-Kverneland

Denne uttalelsen sendes på vegne av selskapene Lyse Neo, Lyse Fiber og Lnett i Lysekonsernet.

Det vises til deres brev av 22.11.2021 vedrørende planprogram for Orstad- Nord, Kalberg-Frøyland-Kverneland i Time kommune. Høringsfristen er 24.12.2021 og vår uttalelse er med dette gitt innen fristen.

For område og planprogrammer svarer vi ikke alltid med nødvendige detaljer som i detaljreguleringer. Men vi tar dem med her da det er viktig i dette planprogrammet.

Lnett er kjent med planprogrammet og presiseres at det må tas høyde for kabel/linjetraseer på høyt spenningsnivå med omfattende hensynssoner. For kraftkrevende industri vil det være nødvendig å etablere nye transformatorstasjoner. For industri som ikke har det samme kraftbehovet kan det være tilstrekkelig å etablere nye netstasjoner. Endelig omfang, teknologivalg og trasevalg er ikke avklart enda. Disse prosessene vil bli besluttet i konsesjonsprosesser mot NVE, men det er naturlig at planarbeidet samkjøres i stor grad med Lnett.

Innenfor planområdet har Lyse Fiber og Lnett en omfattende infrastruktur. Dette må ivaretas og sikres fast drift i utbyggingsfasen. Se ellers vår standard informasjon under.

Nye trafostasjoner/nettstasjoner i planområdet

For å sikre strøm til kraftkrevende virksomheter må det settes av areal (25m x 25m) pr tomt til etablering av flere nye trafostasjoner i planområdet. For mindre kraftkrevende med nettstasjons behov er det tilstrekkelig med (5m x 5m). Nettstasjonene og Trafostasjonene må etableres på bakkenivå, ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte kjøreadkomst hele døgnet for stor lastebil. Dette må ivaretas i reguleringsbestemmelsene og plankartet. En trafostasjon/nettstasjon skal etableres frittstående. Ikke alle plasseringer er egnet for en trafostasjon/nettstasjon, og det er derfor viktig at plasseringen avklares med Lnett.

Arbeid nær eksisterende infrastruktur

Ved graving må det gis melding til oss i god tid før gravearbeider påbegynnes. I tillegg må det inngås en såkalt «Nær ved» avtale. For mer informasjon om hva som regnes som «Nær ved», og hvordan slik avtale inngås, se <https://www.l-nett.no/byggeoggrave/>



Se også fullt ut informasjon om sikkerhetstiltak på skjema og kart som fås tilsendt ifm. gravemelding. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig markering av kablers/rørs plassering i terrenget.

Flytting av eksisterende infrastruktur

Dersom planen utløser behov for å flytte eksisterende infrastruktur må det settes av areal/plass til ny trase, nettstasjon/noderom/energisentral, kabelskap mv. Ny trase/plassering må avklares med Lnett, og det må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det Lnett har for eksisterende infrastruktur.

Avstandskrav til nettstasjoner

Nybygg må planlegges slik at brannkrav blir ivaretatt. Ta kontakt med Lnett for å få informasjon om oljemengde og ventiler i nettstasjon.

Adkomst

Det må ikke iverksettes tiltak som forringer adkomst til våre anlegg.

Terrengendringer

Det må ikke iverksettes tiltak som fører til endring av overdekning over kabler/rør eller redusert høyde opp til luftledninger.

Bebyggelse over rør- og kabeltrase

Det er viktig at det ikke planlegges eller starte bygging over rør- og/eller kabeltrase. Det er byggeforbud sone på hver side av kabel/rør. Bredden på byggeforbudssonen/byggeforbudsbeltet varierer etter type kabel/rør. Ta kontakt med oss for å få informasjon om byggeforbudsbeltet.

Tilknytning og Kart

Dersom en trenger mer informasjon om tilknytning eller kart over vår infrastruktur i forbindelse med planlegging og prosjektering, så kan det bestilles her uten kostnad.

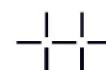
<https://www.l-nett.no/tilknytning-til-nett/tilknytning-av-storre-anlegg/>

Vi tar forbehold om flere merknader når det foreligger et konkret planforslag ved offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen
Lnett AS



Jarl Hoogstad
KAM Offentlig Sektor



Time kommune
Postboks 38
4349 BRYNE

Dato: 01.12.2021
Saksref: 201908123-14
Deres ref.: 21/4592-1
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Ragnhild Haslestad
Telefon:
Mobil:
E-post: ragnhild.haslestad@banenor.no

Time kommune - Varsel oppstart planprogram for området med krav om felles planlegging i området Orstad-Nord - Kalberg-Frøyland-Kvernaland, jf. KP 2018-2030 Arealdelen - Invitasjon til dialogmøte 07.12.2021 - Bane NORs uttalelse

Viser til brev datert 22.11.21.

Sørlandsbanen er av nasjonal betydning for gods- og persontrafikk. Banen er 549 kilometer lang og strekker seg fra Drammen til Stavanger. Mellom Sandnes og Stavanger er strekningen bygget med dobbeltspor. For tiden pågår det arbeid med planlegging av dobbeltspor mellom Sandnes og Nærbø. Lokaltrafikk på jernbane i Rogaland har opplevd høy passasjervekst de siste årene.

Planarbeidet skal gi rammer for utbygging, videre detaljregulering og konsekvensutredning for omkjøringsveien fv. 505.

Bane NOR som jernbanemyndighet mener

Planområdet omfatter ikke jernbanen, men analyseområdet inkluderer Algårdbanen, ~~hvor det pågår en utredning for å avklare fremtidig status.~~ Analyseområdet inkluderer også jernbanelinjen mellom stasjonene Øksnavadporten og Orstad. I arbeidet med kommunedelplan for dobbeltspor, er dagens trase langs strekningen utgangspunkt for fremtidig jernbane.

Blant utredningstema nevnes *Mobilitet fra kollektivknutepunkt frem til områdene*, og det vil bli gjort utredninger mot kollektivknutepunktene i Klepp kommune. Bane NOR mener dette er et viktig arbeid, og viser til Veileder for helhetlig knutepunktutvikling. Denne vil også være relevant for utredningstemaet *Turveier og traséer for myke trafikanter*. Det er viktig at tiltak som kan være med på å få flere til å gå eller sykle til stasjonene synliggjøres i kommunens planer.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Ragnhild Haslestad
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Commented [A1]: Som Bane NOR har foreslått skal utgå av det nasjonale jernbanenettet.

Time bondelag

v/styret

timebondelag@gmail.com

Time kommune

Fagstab samfunn

post@time.kommune.no

Time, 18.12.2021

OPPSTART PLANPROGRAM KALBERG-FRØYLAND-KVERNELAND, Jf. KP 2018-2030 arealdelen

Time bondelag takker for presentasjon av videre planprosess i vårt møte med landbrukskontoret, og for invitasjon til dialogmøtet på Frøyland skule 7.desember 2021.

Vi vil først få påpeke at planprogrammet må grunnfestes i kommunestyrets vedtak 15.juni 2021, der det i punkt 2 a) står skrevet:

«I det videre plan- og utviklingsarbeidet på Kalberg og Kvernaland vil Time kommunestyret at: Trasèen for omkjøringsvegen blir vurdert på nytt i samband med detaljreguleringsarbeidet der landbruks jord skal tas best mogleg omsyn til. Vern av mat jord skal ha høg prioritert i denne vurderinga.»

I selve teksten for kommuneplanen, arealdelen, står følgene:

«Det er krav om at omkjøringsvegen skal etablerast før område kan koma til utvikling. «

Disse krav og retningslinjer må oppfylles før det videre planarbeidet kan fortsette.

Utover dette vil Time bondelag komme med følgende merknader:

- Det foreligger ikke referat fra oppstartsmøte, noe som svært ofte medfølger utsendte varsler om oppstart av planarbeid.
- Langsiktig grense landbruk er ikke inntegnet på kartet. Landbruk er den største næringen i Time kommune, og helt sentral når det gjelder lokal og nasjonal selvforsyning og matsikkerhet. Langsiktig grense landbruk skal gi forutsigbarhet for bøndene som produserer mat, og den er også svært viktig for å oppnå de lokale, regionale og nasjonale jordvernmålene.
- Landbruk er ikke tatt med som utredningstema. Matjord og jordforbedring er listet opp i varselbrevet, og i presentasjonen på dialogmøtet nevnes jordvern/massehåndtering i samme punkt. Flytting av matjord og jordforbedring er **ikke** det samme som jordvern, og brukes fra kommunens side som et avlat til å tillate nedbygging og omdisponering av jordbruksarealer. Det er skremmende at Time kommune ikke har en

jordflyttingsplan når slike inngripende vedtak som gjelder matproduksjon fattes. Ut fra klima- og miljøperspektiv angående karbonlagring og CO₂ utslipp, rokkes denne balansen når matjorda flyttes et annet sted.

- Fra et demokratisk ståsted er det ikke greit å bruke en planleggingsmodell som formelt avviker fra vedtatt kommuneplans bestemmelser.
- Hvordan skal det videre planarbeidet ivareta rettighetene til grunneierne som ikke representeres av Kalberg Utvikling, men som likevel rammes av planprogrammets ulike tiltak? Disse tiltakene skjer på arealer som ikke er konsekvensutredet eller vedtatt omdisponert til andre formål enn landbruk. Da kan nevnes ervervelse av areal til omkjøringsveien og tilkomstveier til de ulike næringsområdene, infrastruktur for kraftforsyning med mastepunkt og hensynssoner for kraftlinjene og bruk av overskuddsvarmen. Hva menes med at handlingsplanen for framdrift og finansiering skjer ved tinglysing på eiendommene?

Styret i Time bondelag

Vern Kvernaland
Fjermestadvegen 148
4355 KVERNALAND

24.12.2021

Time Kommune
Postboks 38
4349 BRYNE

Teknaconsult AS
Luramyrvæien 25a
4313 Sandnes

Innspill til «varsel om oppstart»

Vi viser til Time kommunes ønske om innspill på «varsel om oppstart» (22. november 2021), «tilleggsinformasjon» (26. november 2021) og «dialogmøte» (7. desember 2021) i anledning «Planprogram for området med krav om felles planlegging i området Orstad-Nord, Kalberg-Frøyland-Kvernaland, jf. KP 2018-2030 Arealdelen».

Generelle betraktninger

Det er uklart hva Time kommune ønsker innspill på i denne fasen av planleggingen. Man har imidlertid forstått at det ønskes forslag til momenter som bør utredes/belyses for å heve kvaliteten på arbeidet frem mot senere vedtak i 2022. Det er først og fremst forvirrende at representanter fra kommuneadministrasjonen prøver å berolige med at man er vant med «denne måten å gjøre ting på», samtidig som man påberoper hyllest til egen innsats for å «prøve noe nytt».

Kommunen har framsnasket Time-modellen som innovative måte å drive planlegging og stedsutvikling på, men nye arbeidsmåter skaper alltid en stor fare for nye typer feil. Den kompliserte saksgangen i plansaker er i seg selv en utfordring når det gjelder å sikre folkets muligheter til reell medvirkning. Den utfordringen blir ikke mindre når en ny og ukjent arbeidsform innføres, da folk ikke lenger har mulighet å støtte seg på vanlig og kjent praksis for å forstå sine rettigheter og muligheter til medvirkning.

Videre inneholder plankartet både områdedisponeringer og en hensynssone for Fv505 som har en tung tilstedeværelse i planen. På spørsmål om hvordan denne vil påvirke planområdet og omkringliggende eiendommer henvises det likevel til at denne skal utredes separat og av en annen etat. Det etterlater et stort spørsmål om når disse planene og etatene skal forenes.

Valg av «Time modellen»

Valget av dette planleggingsverktøyet representerer et avvik fra kommunens erklærte ambisjon om å se området omkring Kvernaland som en helhetlig størrelse. En slik intensjon er den opplagte tolkningen av kravet om områdeplan i kommuneplanen som ble vedtatt 15. juni 2021. Kravet var en klar beveggrunn og betryggelsesargument for at arealdelen av kommuneplanen i det hele tatt kunne vedtas, tatt særlig i betraktning Statsforvalterens sterke betenkeligheter og innvendinger mot planene rundt Kvernaland.

Det er fint at kommunen er ærlige om at valget av modellen først og fremst kommer av behov for å spare tid. Planverktøy av typen som er valgt er først og fremst egnet for transformasjonsområder i byer med lav konflikt mellom involverte parter. Dette er ikke et slikt område.

Det er klart tillitsnedbrytende at krav om involvering og anledning til klage faller bort med avviket fra kravet om områdeplan og at kommunen aktivt går inn for å fravike krav i kommuneplanen bare få måneder etter planen ble vedtatt. «Time modellen» oppstod ikke i et vakuum. Det ble ikke fremmet noen slike anbefalinger i behandlingen av kommuneplanen i juni 2021. Det er først i etterkant av oppstart av samarbeid mellom Time kommune og Kalberg utvikling AS at dette har kommet som et nytt moment. Saksfremlegget til forslag om innføring av Time-modellen var dårlig utredet og skapte stor forvirring under den lokalpolitiske behandlingen. Skriftlig spørsmål om grunnlag for å fravike krav om områdeplan ble stilt gjentatte ganger av kommunestyrerepresentant Fiskaa uten at det ble besvart. Det er først en måned etter behandling at kommunen sendt ut et tilleggsbrev til utvalgte personer og foreninger for å opplyse om behov for dispensasjon fra krav om områdeplan. Det er derfor sterk grunn til å tvile på om lokalpolitikere var tilstrekkelig opplyst da innføring av modellen ble vedtatt.

En uformell plan av typen som Time-modellen legger opp til, vil ikke kunne påklages av berørte naboer eller andre som ville hatt rettslig klageinteresse i forbindelsen med en områderegulering. Det er viktig at eventuelle klager behandles i riktig fase av et planarbeid og ikke forsinkes unødvendig. Mulighet for klage er i seg selv en mekanisme som gir insentiv til korrekt saksbehandling og kvalitet i utredningsarbeid. Når det nå legges opp til en arbeidsform som ikke gir klageadgang på områdenivå, øker faren for at dårlig kvalitet innen saksbehandling eller utredning ikke fanges opp tidlig nok.

Offentlig-privat samarbeid

Nå formidles det også at det er Kalberg utvikling AS som har det overordnede planleggingsmandatet i området, hvorpå kommunestyre og administrasjon i Time er tiltenkt en rolle som «sandpåstrøere». Dere sier «Time-modellen» ikke gir rom for ekspropiasjon, men at denne tilkommer etter gjennomført detaljregulering. Dette tolkes i retning at Kalberg Utvikling AS i praksis har fritt spillerom til å gjøre krav på tilgrensede eiendomsområder for å ivareta egne forretningsmessige interesser. Det er ganske tydelig at Time kommune ikke betrakter det som interessant å dempe konfliktnivået i området.

I planlegging av veltrase for omkjøringsveien (Fv 505) fremkommer det særlig uklart om denne skal tinglyses på eiendommer som ikke er innbefattet i Kalberg Utvikling AS.

Analyseområde

Time-modellen er basert på uformelle plantyper som VPOR (Veiledende Plan for Offentlig Rom) i Oslo. Med «offentlige rom» menes da gater, parker o.l. I slike uformelle planer blir overordnede prinsipper for total arealutnyttelse (bebygde areal), bygningshøyde og/eller andre detaljer knyttet til utforming av konstruksjoner vanligvis *ikke* utredet eller forankret/fastlagt (Slike temaer ville vanligvis bli drøftet i arbeidet med en områdeplan.) Som tidligere sagt, er det i det hele tatt uklart hva som vil utredes og vedtas gjennom «Time-modellen». Hvis for eksempel bygningshøyder og grenser for bebygde areal ikke blir utredet på områdenivå, vil det være umulig å utrede samlede konsekvens av ulike utredningsmomenter (eks. landskapsbilde). Bebygd areal og bygnings-/konstruksjonstørrelse er helt opplagt relevant når samlet eller kumulativ konsekvens for landskapsbildet skal vurderes. Vurderinger vedrørende overvannshåndtering og påvirkninger på vannspeilet og grunnvann vil også vanskeligjøres om ikke bli umuliggjort hvis det ikke er veiledende opplysninger om bebygde areal/bebyggelse

Områdene som skal bebygges er del av et større og unikt område som ble kalt "2A Myrvang – Bråstein – Gjestaland" og vurdert av Multikonsult i forbindelse med konsekvensutredning av Fagrafjell trafostasjon.¹ Her står det skrevet: "Området er vurdert til å ha stor verdi, der landskapet er uvanlig i et større område/region." Lokalisering av Fagrafjell var også svært kontroversielt på grunn trafostasjonens inngripen i svært verdifulle kulturminner og kulturmiljø. Både Fylkeskommunen og Riksantikvaren hadde sterke innvendinger mot inngripen i kulturmiljøet i området.

I områder med stor verdi innenfor slike fagfelt/temaer er det særlig viktig at kumulativ belastning og samlede virkninger utredes nøye og at det settes klare begrensninger eller prinsippene før det går videre til detaljreguleringsnivå. Her vil det være viktig at overordnede myndigheter har innsigelsesmuligheter på områdenivå for å sikre utredningskvalitet og at temaer og planer som berører deres fagområder eller interesser planlegges på en god måte og tidlig nok i planlegging. En kjent svakhet ved og kritikk av uformelle planer av typen som Time-modellen etterligner, er dårlig forankring med overordnede myndigheter som kan ha store interesser (og stort ansvar) i aktuelle områder.

Når utredningstema ikke er fastlagt, er det ikke mulig å vurdere hensiktsmessigheten av angitt analyseområde. Analyseområde må i utgangspunktet tilpasses hvert utredningstema ut ifra virkninger som kan gjelde for større områder. I skissen som er vedlagt varsel om planoppstart blir særlig landskapsrommet skadelidende. Linjen veksler mellom kort og lang avstand til utbyggingsområdene. Omkring eiendommene 28/390 og 28/17 er det en markert innskrenking av analysegrensen til tross for at disse eiendommene vil bli klart påvirket både forut for, i løpet av og i etterkant av utbygging. På liknende vis har man på eiendom 31/3 i området «Kråkefjell», «Hesthei» og «Stutafjell» valgt å utelate viktige utkikkspunkter med betydning for landskapsbilde og friluftsliv uten at dette er begrunnet.

Varslingsområde

I plankartet inkludert i varsel om oppstart finnes et område omkranset av en svart stiplet linje omtalt som «varslingsområde», hvor man løst har definert at det kan forekomme «fysiske inngrep». Det nevnes adkomstveier til utbyggingsområder og veitrase, men ikke kraftlinjer. Den romslige definisjonen gir ingen klare føringer om hvilken type inngrep som kan komme i dette området, hvilket omfang eller over hvor lang tid, selv om det er markert areal av betydelig størrelse og verdi for landbruk, naturmiljø, kulturminner, friluftsliv og landskap. Det bites særlig merke i at den stiplede linjen i tilknytning til område «NK4» utgjør endringen fra tidligere omtalte «NK5» som ble redusert med 230 dekar under mekling med Statsforvalteren i Rogaland i juni 2021. Slik det blir fremstilt er det åpenbar risiko for at området vil komme til å benyttes til tidligere intenderte formål, selv om tillatelsen til dette er frafalt ved endelig vedtak av kommuneplanen.

Grunnlagsdata

Det er i perioden 2010 til 2020 gjennomført flere kartlegginger i området med variabel bruk av data, hvor flere momenter og konklusjoner er grunnfestet/gjentatt fra tidligere datagrunnlag uten at det har blitt oppdatert. Bruk av disse dataene vil naturligvis kunne medføre følgefeil i videre analyser. Særlig gjelder dette temaet naturmiljø og samlede konsekvenser av Fv 505 (jmf. Saksfremlegg 058/21 «krav om lovlighetskontroll – godkjenning av kommuneplan for Time kommune 2018-2030, arealdelen»). Siden disse utredningene ble gjennomført har det blitt gjort flere endringer i

¹ Se <https://www.statnett.no/globalassets/her-er-vare-prosjekter/region-sor/lyse-fagrafjell/del-1-landskap-og-inon.pdf>

områdedisponeringer, i tillegg til at det har kommet oppdaterte anbefalinger fra miljødirektoratet om «konsekvensutredning av klima- og miljøtema». Det har også blitt gjort revisjoner av rødlisten i artsdatabanken, hvor status for arter i området har blitt endret.

Utredningstemaer

Jordbruk

Tidligere utredninger om konsekvenser for landbruk i området er klart mangelfull. Man har særlig rettet fokus bort fra hvilke konsekvenser utbyggingen vil ha for arrondering og tilgang til leiejord for virksomheter som er avhengig av at disse forholdene er på plass for å kunne drive sine virksomheter. Den såkalte «varslingssonen» gir et godt bilde på hvordan utbyggingen i sin helhet skaper uforutsigbarhet og dårlige vilkår for eksisterende virksomheter i området. Det bør komme klart frem av en utredning hvem og hvor dette gjelder, og hvilke avbøtende tiltak som eventuelt skal på plass for å ivareta landbruksvirksomheter i området.

Videre bør man minnes på at matjord er en tilnærmet ikke-fornybar ressurs som det er svært viktig å ta vare på. Matjorda er levende og må behandles deretter. Det er ikke nok å flytte matjorda fra en plass til en annen, det må gjøres etter en gjennomtenkt plan og metode. Det er svært viktig at følgende momenter tas med i planprogrammet for å sikre at matjorda «overlever» og for at det skal bli et så lite tap som mulig av jordbruksjord.

I «varsling om planoppstart» er jordflytting løst definert og det fremkommer uklart hvor dette er aktuelt. En utredning bestilt av landbruksdepartementet fant i 2015 at man må påregne en kostnad mellom 500 og 1000 kr per kvadratmeter for å kunne gjøre det på en forsvarlig måte. Kostnaden kan derfor variere stort ut i fra hvilke områder som defineres som «flyttbar jord». Det finnes mye av den i området, og det bør komme klar frem hvor det er aktuelt å flytte den fra, hvor den skal plasseres, hvilken metode som skal brukes og hvilken tidsramme man forventer på flyttingen.

Naturmiljø

Temaet naturmiljø er et generelt svært viktig å utrede i plansaker, da konsekvensene av utbygginger ofte blir store. Den innledende kartleggingen i forbindelse med kommunedelplanen var til dels mangelfull, noe som krever at dette temaet må bli gjennomgått på en grundig måte i denne fasen. Rapportene må utredes i henhold til nyeste standard utarbeidet av Miljødirektoratet. Dette vil fange opp verdier og konsekvenser på en bra måte, men følgende punkt må likevel presiseres i planprogrammet:

- Den samlede/kumulative belastningen av utbyggingen på naturmiljø i området. I kommunedelplanen legges det opp til en storstilt nedbygging og oppsplitting (flere industriområder, masseuttak/massedeponi, boligutbygging og veger) av et stort og komplekst natur/kulturlandskap som i stor grad er knyttet sammen i hverandre. De samlede konsekvensene for mange av deltemaene er mye større enn hva konsekvensene blir for hvert enkelt delområde.
- Utredningen må inkludere oppdatert rødliste.
- En del arter er ikke hensyntatt i tidligere utredninger (deriblant storspove, hare, hubro). Disse må med.
- Vipe er nå oppført som kritisk truet på rødlisten. Kvernaland er et «hotspot» for vipe på Jæren (og dermed også på nasjonalt nivå). Vipe må utredes spesielt med tanke på artens status som kritisk truet. Vurderingene må bygges på gjentatt feltarbeid gjennom hekkesesongen for å avdekke ulike funksjonsområder. Arten må hensyntas spesielt. Det skal

nå lages en handlingsplan for vipe i Time kommune og Kvernaland vil være et av de viktige områdene i denne planen.

- Planområdet i NK4 er blitt endret etter at forrige konsekvensutredning ble utført. Området er dermed ikke konsekvensvurdert
- I og med at man påregner en kort utredningsperiode, vil man ikke ha anledning til å observere/innhente data om plante- og dyrearter som først og fremst vil være aktive i området i lysere/varmere sesonger. Dette bør man være særlig oppmerksom på.

Vannmiljø

Temaet vannmiljø henger delvis sammen med temaet naturmiljø. Hele plan- og influensområdet ligger innenfor vernet vassdrag (Orrevassdraget og Figgjovassdraget). Figgjoelva er også valgt ut som nasjonalt laksevassdrag. Med så massiv nedbygging med medfølgende blottlegging av jord, flytting av jord og andre masser samt mye sprenging av fjell vil avrenning til et allerede sterkt belastet vassdrag bli enorm. Dette temaet må utredes særskilt grundig. Foruten utredning etter standard utredning, må følgende tema presiseres i planprogrammet:

- Effekten av avrenning av sprengstein for fisk og andre ferskvannsorganismer. Effekten av sprengstoffrester og finsedimenter for eutrofiering av (verneverdige) myrer og vannsystem
- Når det blir flyttet og blottlagt så mye jord blir det en enorm avrenning. Det må lages et omfattende prøvetakingsprogram for å holde oppsyn med avrenningen og for å kunne gjøre nødvendige strakstiltak underveis
- Det må lages plan for å hindre partikkel- og næringsstoffavrenning til myr og vassdrag. Det må lages en plan for oppfølging/vedlikehold av disse sedimentasjonsbassengene.
- Med så mange nye, harde flater vil det bli problemer med flom. Flere av bekkene er i dag lagt i rør, eller er kanaliserte og slukeevnen ligger på maksgrensen. Det må utredes hvordan man skal håndtere dette problemet. Før byggingen starter. Som tidligere nevnt vil det være svært vanskelig, hvis ikke umulig, å vurdere disse momentene tilstrekkelig hvis planene som kommer fram gjennom bruk av Time-modellen ikke fastlegger grenser eller terskelverdier for bebygde arealer.

Friluftsliv

Alle friluftsmuligheter i området vil påvirkes av utbyggingen. Det er derfor viktig at den samlede/kumulative påvirkningen utbyggingen vil ha for friluftsliv i området beskrives og at brukere av områdets friluftsområder involveres i dette. Med særlig fokus på adkomst til friluftsopplevelser både i byggeperioden og i etterkant.

I tidligere utredninger er det ingen av de lokale idrettslagene eller frilftsrelaterte organisasjoner som ble kontaktet eller etterspurt om bruksmønster. Flere vil være tilgjengelige og/eller behjelpelige med å beskrive områder/ruter i bruk. Enkelte idrettslag har også tatt i bruk Strava-kart for å dokumentere dette. Det har ikke blitt hensyntatt i tidligere.

Landskap

Det lokale landskapet er en integrert og viktig del av det lokale friluftslivet. Det rullende landskapet rundt Kvernaland er unikt og er særlig sårbart med tanke på så store utbygginger det her er snakk om (boliger, næringsbygg, veier, masseuttak, kraftledninger m.m). Det bør rettes fokus mot hva den samlede/kumulative belastningen av inngrepene har på landskapsbildet (ref. kommentar om «analysegrense»). Det bør også beskrives hvordan man planlegger å tilbakeføre/fylle igjen

masseuttak for å ivareta landskapsformen. Det samme gjelder hvordan den totale bygningsmassen planlegges å anpasses landskapet.

Folkehelse og dyrehelse

Utbyggingen vil påvirke området både i utbyggingsfasen og i driftsfasen og påføre lokalmiljøet en klar påvirkning i form endret lydstry, lysstry, lukt og elektromagnetisk stråling. Kilder til dette er for eksempel person- og tungbiltrafikk, sprengning, boring, anleggsmaskiner, lyskastere, aggregater og vifter. Som i sum vil påvirke bomiljø, friluftsliv og buskap i området. Samme gjelder nye kraftgater som skal strekkes i området og påføre økt elektromagnetisk stråling. Bør helt klart utredes.

Samfunnsmessige virkninger

Planene om utbygging av store industriområder på Kvernaland er grundig omtalt i både riksdekkende og lokale medier, og er godt kjent både blant folk og fagmiljøer rundt om i landet. Det er i hovedsak to vinklinger/betraktninger som videreformidles. En knyttet til en fremoverlent, industrivennlig og innovativ kommune. I sin andre form videreformidles omdømmet av Time kommune som en institusjon med sterk vilje til å tillate økt befolkningsvekst og bygging som både på kort og lang sikt fortrengrer matproduserende arealer og natur på grunnlag av prestisje. Den vedtatte kommuneplanen representerer først og fremst den første vinklingen, og legger opp til en klar nyvinning i sin devaluering av landbruksrelaterte virksomheter. Dette representerer så klart en interessekonflikt om hvordan nasjonal- og lokalsamfunnet skal prioritere bruk av sine arealer. Særlig iøynefallende er kommuneplanens begrunnelser for sine prioriteringer. Graden av disharmoni mellom et budskap om «grønn utvikling» og nedbygging av grønne arealer er påfallende og skaper så klart misnøye og mistillit i lokalbefolkningen. Det hadde vært bedre om man kunne vært ærlige om at bærekraft, naturmiljø og befolkningens friluftsarealer har underordnet betydning når kommunen ønsker å prioritere noen former for næringsutvikling framfor andre.

Første januar 2022 innfører EU sin nye taksonomi for bærekraftig økonomisk aktivitet. Den har til hovedhensikt å beskytte allmennheten og investorer mot overforenklete og oppblåste bærekraftsbudskap. Særlig oppmerksomhet skal rettes mot virksomheters evne til å begrense klimautslipp, tilpasse seg klimaendringer, beskytte vannressurser, sikre overgang til «sirkulær økonomi», forhindre forurensing, beskytte og forbedre økosystemer og biomangfold. Vurdert etter disse kriteriene er det flere aspekter av denne utbyggingen som langt på vei avviker fra disse målsetningene og skaper risiko for omdømmetap. Særlig at man tilrettelegger for tap av biomangfold, men også at forespeilede klimabesparelser er grovt overvurdert.

Videre flettes prosjektet naturlig inn i diskusjonen om strømforbruk og strømmarkeder. Det er hevet over en hver tvil, at det forespeilede strømforbruket knyttet til dette prosjektet vil heve prisen på strøm som nyttes av husholdninger og tilgrensende næringsvirksomheter. De vil indirekte bli påkrevd å finansiere et skyhøyt, og rabattert strømforbruk til virksomhetene i dette området. Man kan jo håpe på at dugnaden på vegne av kraftkrevende industriprosjekter blir godt mottatt.

Klimautslipp

Relatert til punktet over har man som sagt tillatt seg å hevde at prosjektet innbefatter store klimabesparelser. Beregninger knyttet til dette er sprikende, noe vi tidligere har omtalt i høringsinnspill til kommuneplanens arealdel. Selv om man tidligere har hatt erklærte ambisjoner om dette, foreligger det per i dag ingen modellerte beregninger for hvordan arealbruksendringer vil påvirke klimaregnskapet. Det gjelder i dette prosjektet, så vel som i liknende prosjekter nasjonalt. Noe som 21. november 2020 ble omtalt av en granskningsgruppe på vegne av NRK. Utredningen bør

ha som klar ambisjon å rette opp hull i troverdigheten knyttet til klimaregnskapet for tiltakene som skal gjennomføres i området.

Kommentarer til foreslåtte momenter i «varsling om planoppstart»

Finansiering, utforming og tiltak for omkjøringsveien FV505

I sin presentasjon hevder Time kommune at valg av «time modellen» skal beskytte kommuneøkonomien mot risiko og gi lavere planleggingskostnader, samt sikre finansiering av Fv505. Det forutsetter kanskje at fremdriften går etter planen og at risikofordelingen mellom private og kommunen berammes tydelig i en eventuell finansieringsavtale. Foreløpig er det svært sprikende estimater på veiens kostnader, som vil avhenge av formelle krav til utforming som enda ikke er redegjort for. Det bites merke i at et veiprojekt kun 1 km fra området hadde påløpte ekstrakostnader i størrelsesorden 300 millioner, på en strekning av klart mindre størrelsesorden enn det som planlegges her. Det bør avklares på forhånd hvem som skal dekke påløpte ekstrakostnader i forbindelse med veibygging og hva som eventuelt vil bli konsekvensen for kommuneøkonomien. Videre bør det også tas høyde for eventuelle krav om erstatning fra utbyggere skulle man ikke få anledning til å innvilge dispensasjon fra kravet om områdeplan. For grunneiere i området bør det komme klart frem om veien skal tinglyses på deres eiendommer uavhengig om de er tilknyttet prosjektgruppen Kalberg Utvikling AS.

Foreløpige analyser av det fremtidige trafikkbildet i området er basert på tidligere planlagt bruk av området, hvor det blant annet var planlagt boligbygging på eiendom 28/2. Nylige analyser var gjort under forutsetning at det skulle bygges mellom 6 og 10 datasentre i området. For å danne forståelse av fremtidig trafikkbilde må det derfor analyseres på nytt for å avklare fremtidig trafikkbetlastning i området og om veien vil utgjøre en reell avlastning av trafikk gjennom Kvernaland sentrum. Gjennom analyse av trafikkbildet både under og etter bygging bør det belyses om Fv505 og eventuelle tiltak knyttet til denne vil ha en reell trafikkdempende effekt i Kvernaland sentrum. I tilknytning til dette bør det komme klar frem hvilke trafikkbegrensende tiltak som er nødvendige, hvor gjennomførbare de er og hvor mye de vil koste.

Midlertidige adkomstveier i byggetiden

Det bør spesifiseres hvor lenge man forventer at byggeperioden vil vare og derav hvor eksisterende veinett skal belastes med trafikk relatert til bygging. Det bør komme klart frem hvilken type og hvor mye trafikk det forventes på eksisterende veinett i denne perioden. Konsekvenser for landbruk, naturmiljø, kulturminner, friluft og landskap av nyetablerte adkomstveier må utredes.

Mobilitet fra kollektivknutepunkt frem til områdene

Det bør undersøkes om det er behov for å opprette nye kollektivruter for å dekke opp det nye trafikkbildet ved opprettelse av omkjøringsvei Fv505.

Turveier og traséer for myke trafikanter

Det bør utredes behov for under/overganger i forbindelse med skolevei.

Strømsituasjonen i området

Traseer for høyspentledninger fra Fagrafjell til næringsområdene bør utredes og beskrives, videre er det klart at det ønskede forbruket langt overskrider kapasiteten man får tilført med ny linje fra Lyse til Fagrafjell. Ifølge Statnetts beregninger vil den nye oppgraderingen av transmisjonsnettet gi en forespeilet mulighet til å utnytte 230MW. Ifølge Beyonder vil en batterifabrikk i full drift kreve

300MW. Det har tidligere blitt beskrevet at det er ønskelig at datasenteretableringer på lang sikt skal kunne utnytte 525MW. Et gjennomsnittlig hyperdatasenter forventes å kreve kapasitet inntil 150MW.

I lys av dette bør man allerede nå begynne å redegjøre for hvor eventuelle nye traseer for nettilførsel skal komme fra, men også hvordan den begrensede kapasiteten skal prioriteres mellom husholdninger, andre næringer og kraftkrevende virksomheter.

Langsiktig plan for utnyttelse av overskuddsvarmen fra kraftkrevende industri

Reduksjon av utbyggingsarealer etter mekling hos Statsforvalter har satt begrensninger for muligheten til å sette opp tilleggsvirksomheter for restvarmeutnyttelse. Det er derfor bare et tidsspørsmål før man ser behov for arealmessige utvidelser for å tilrettelegge for disse. Utredningen bør belyse hvor mye ekstra areal det vil være behov for. I tillegg bør utredningen vise hvilke løsninger man vil velge for kjøling og hvor mye av forbrukt kraft man forventer å kunne gjenbruke (utnyttelsesgrad). Det bør også komme klart frem hvor mye kraft man forventer å bruke til å pumpe kjølevann inn i området.

Nødvendig kommunalteknisk infrastruktur, overvanns- og flomhåndtering

Kostnad av ny kommunalteknisk infrastruktur bør komme klart frem. I tillegg til hvem som skal finansiere denne.

Hilsen

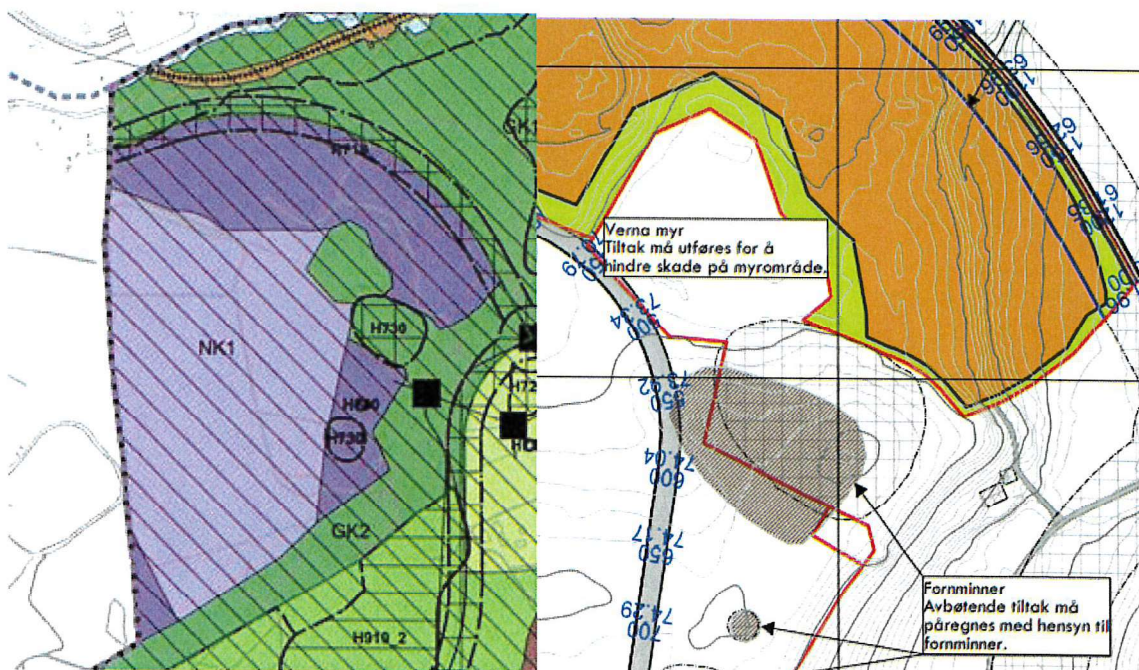
Vern Kvernaland

Øksnevad, 20.12.2021

Innspill Planprogram Orstad-Nord, Kalberg-Frøyland-Kvernaland

I forbindelse med planprogrammet ønsker Kalberg NK1 AS på vegne av grunneierne for Gnr 30 Bnr 2 å komme med følgende innspill.

Delområde NK1



Det totale området som er avsatt i kommuneplan er ca 412daa. Rett utenfor området ligger en myr som er vernet med tilhørende hensynsone H730. Kravene til hensynsonen fra fylkesrådmannen om fri sikt gjør at byggene på legges relativt lavt i terrenget. Dette betyr igjen at terrenget må senkes for å få tilfredsstilt dette kravet. Når en myr blir liggende høyere enn området rundt vil den etter hvert tørke ut.

Utsnitt av svarbrev fra Rogaland Fylkeskommune:

Vi gjør oppmerksom på at fylkesrådmannen i sin uttale til behandling av Time kommuneplan 2018-2030 – fase 2, har krevd at det må sikres en siktkorridor, i form av et sammenhengende grøntdrag mellom id 60874 og gravfeltet med id 15183 nordøst for planområdet. Sammenhengen mellom id 60874 og id 15183, er og har vært et strukturerende landskapselement i området. Ved en eventuell utvidelse av planområdet, er det viktig at dette sikres i planarbeidet.

Vi ser det utfordrende og vanskelig at dette området skal bygges ut med en myr som ligger høyere om omkringliggende terreng. Vi foreslår derfor at myren innlemmes i planforslaget og at høyden på området tilpasses terrenget rundt. Ved å gjøre dette grepet kan myras område gjøres om til ett åpent vannspeil på sikt.

Vi håper på en positiv behandling av vårt innspill.

Med vennlig hilsen

Kalberg NK1 AS



Frank Skjæveland

frank@masiv.no

Tlf: 930 05 040

Time kommune

Sandnes, 2021-12-23

INNSPILL TIL PLANPROGRAM ORSTAD-NORD, KALDBERG - FRØYLAND - KVERNELAND.

Viser til varsel oppstart av planprogram for området med krav om felles planlegging i området Orstad-Nord, Kalberg-Frøyland-Kverneland, jf. KP 2018-2030 Arealdelen.

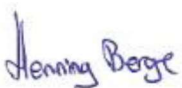
Optimera AS og Øster Hus AS har interesser i fremtidige boligområder BK5 og BK6 i planområdet, og ønsker å komme med innspill til planprogrammet.

Vi stiller oss positivt til kartet som viser ny omkjøringsvei i varsel om oppstart av planprogram.

I tidligere innspill under behandling av KPA angående adkomst til BK5 og BK6 har vi synliggjort mulig adkomst til feltet gjennom Markaveien som nå er utbedret i forbindelse med utbygging av Frøylandsparken boligfelt. Det er bygget venstresvingefelt i Fjermestadvegen. Med den oppgraderingen som har funnet sted, har Markvegen god kapasitet til å håndtere trafikken fra de nye boligområdene. Adkomst direkte fra ny omkjøringsvei vil ha negativ konsekvens for landbruk og utnyttelse av boligfelt, herunder bokvalitet i nye boligfelt BK5 og BK6. Derfor mener vi at adkomst gjennom Markvegen bør prioriteres i den videre planleggingen.

Optimera AS og Øster Hus AS ønsker å bli oppdatert underveis i prosjektet og stiller gjerne til dialogmøte når det måtte være aktuelt.

Vennlig hilsen
Øster Hus og Optimera

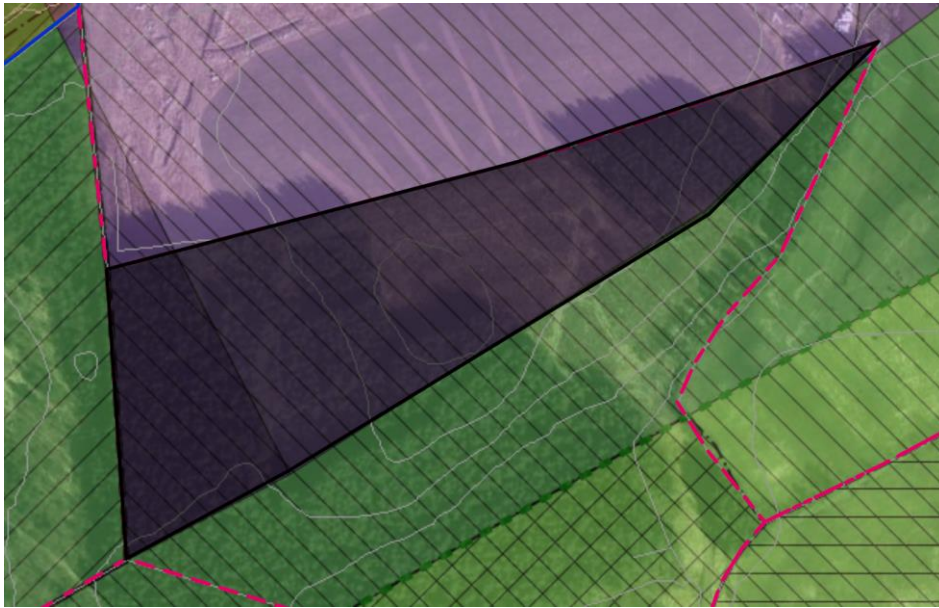


Henning Berge
Prosjektleder tomteutvikling
M: 414 95 112

Stavanger, 23.12.2021
Vår ref. 634529-01

Østervågkaien 1A, 4006 Stavanger

- Som grunneier på 30/6, 4 eier Kalberg et område på ca 25 daa helt sør på næringsområde NK1. Kalberg ønsker ikke at området utvikles til næringsvirksomhet, og ønsker i stedet at det blir disponert til LNF. Eksisterende skogbruksvirksomhet i området ønskes videreført.



Figur 2: Det aktuelle området på eiendom 30/6,4 som ønskes disponert til LNF. Kartgrunnlag: Kommuneplan og eiendomskart fra eByggWeb.

Med vennlig hilsen, på vegne av grunneier Olav Kalberg

Asplan Viak AS

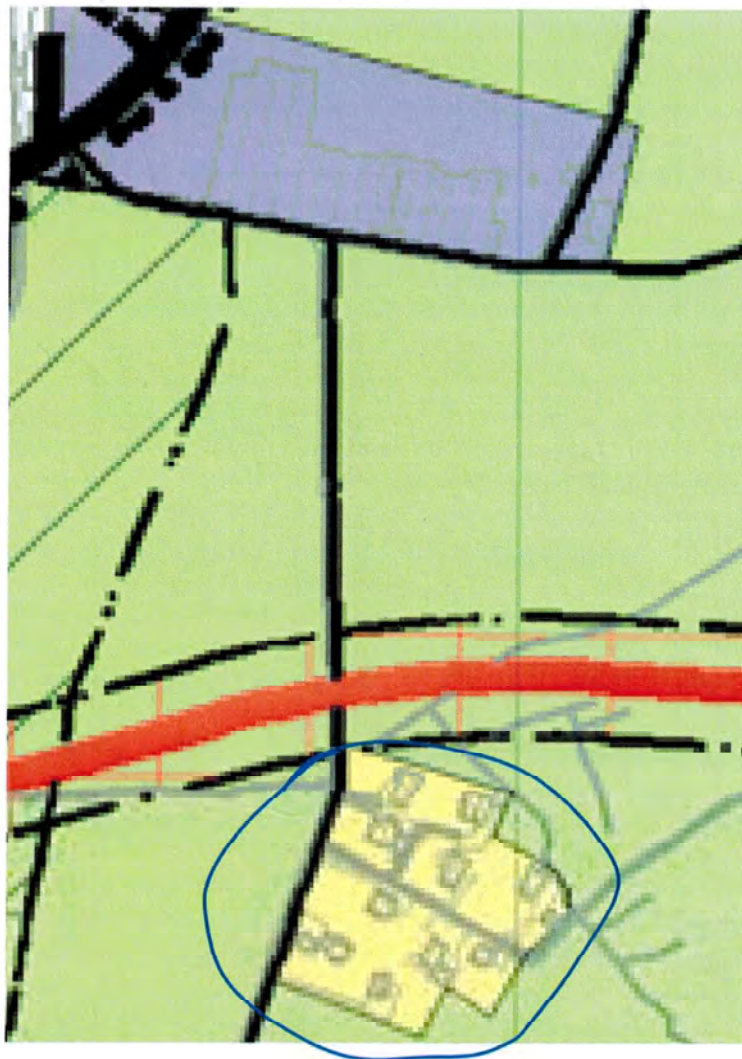
Christian Meyer
Arealplanlegger

Telefon 41224003

E-post christian.meyer@asplanviak.no

Merknader/Innspill i forbindelse med planprogram for område Orstad - Nordre-Kalberg – Kverneland

Beboerne i Sletteigvegen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16a,b,c, 18 og 20 har følgende innspill til omkjøringsvegen rundt Kverneland og trasè-valget i sør mellom TKS og våre boliger:



- Først vil vi si at vi stiller oss uforstående til at veien skal gå over marka som ligger mellom kanalen og TKS. Er grunnforholdene her blitt undersøkt? Grunnen her består av myr/sediment/leire og gir ustabile grunnforhold for en evt. Vei.

Beboere i Sletteigvegen forteller at de ved selvsyn så at det var kvikkleire der da deler av myra ble drenert i 1991. De forteller videre at området ble brukt til avfallsdeponi en periode på 80-tallet. Der ble bl.a. rammen av en lastebil presset ned på høykant og forsvant. Etterpå tok de et 12m langt armeringsjern og stakk rett ned uten å treffe bunn. En parallel til dette var når de planla underjordisk parkeringshus på Ruten i Sandnes.

Der sjekket de grunnforholdene først. Det de fant ut, var at de måtte minst 40m ned før de fant fast grunn. Dette førte til at parkeringshuset ble skrinlagt.

Da Tønnes G. Kverneland begynte å fylle masse på myra i 2016 (Risa var entreprenør), ble det presset opp stoffer i grunnvannet, noe som førte til at en av naboene i Netlandsmarka, som da hadde brønn, ble syk av å drikke vannet og havnet på sykehus i en uke. Avstanden mellom fyllstedet og der han bor, er mellom 100 og 200m, noe som viser at det er bevegelse under myra.

Tenker at lengden det er blåleire/kvikkleire er mellom 600 - 800m på den tenkte veitraséen og den starter allerede noen få meter etter RV505.

Ifølge norgeskart.no er vannspeilet på Frøylandsvatnet 24 moh. Området rundt kanalen som går nord/sør er ca 25moh. Det betyr at dersom en graver seg ned på kjelva så er en under vannspeilet på Frøylandsvatnet, som historisk sett, et par hundre år tilbake i tid, har gått sør for garden Sletteig.

Det går en tydelig strandlinje gjennom gården til Ingvar Søyland, noe som viser hvor høyt Frøylandsvannet stod for bare noen hundre år siden. Vi finner blåleire i kanten av bekken som går fra garasjen til Ingvar og ned til kanalen.

Både hos Kjell Høgemark i nr. 4 og nå sist da Thomas Furnes i nr. 6 gravde ut til garasje, ble det funnet leire. Det samme gjaldt i tomte til Hans Liland i nr. 16c hvor det måtte skiftes ut masse under hus og gardsrom.

Ved flom kommer det også vann inn i hagen til Sletteigvegen 2, og det renner over tilkomstveien ved denne eiendommen.

Se vedlagte bilder av flommen på jordene (Sletteig og Kverneland) historisk og de siste årene.

- Vi ser at mye av trafikken som går forbi her og videre gjennom Kverneland sentrum kommer sørfra/skal sørover. Beboere fra Lye, Bryne og lenger sør bruker FV505 pga trafikkløslighetene på FV44 Bryne-Kleppe. Hadde traséen blitt koblet til nåværende FV505 lenger sør enn slik traséen er tegnet inn så hadde vi unngått mye av trafikken helt inntil boligområdet vårt. Vi må vel også anta at trafikken vil øke betydelig når omkjøringsveien er ferdig da flere enn nå vil velge denne veien i stedet for FV44.
- Hvis det ikke er noe alternativ til den traséen som viser nå så ber vi dere innstendig om å legge den lengst mulig vekk fra husene våre.

Noen av boligene vil få veien helt opp i husveggen og inn i hagen. Det at vi får denne veien så nær oss betyr jo at enda flere blir rammet av en trafikkert vei. Den eksisterende FV505 vil jo fortsatt være der og de som bor langs den har kjøpt eller bygd sine hus og vært fullt klar over at de blir boende ved en trafikkert vei. Vi som bor i Sletteigvegen har kjøpt eller bygd våre hus fordi vi ønsker å bo landlig.

- Omkjøringsveien vil selvfølgelig forringe livskvaliteten vår og verdien på eiendommene vil bli betydelig redusert. Hva med kompensasjon for det?
- Både i byggeperioden og ved ferdigstilling så vil det bli mye mer støy, støv, forurensing og lysforurensing enn vi har nå, hva skal dere gjøre med det?
- Vår adkomstvei til FV505 går rett over marka der dere har tegnet inn den nye veien, hvordan skal vi komme oss til fylkesveien i byggeperioden og etterpå? Sletteigvegen er privat og vi har brukt betydelige midler og ressurser til opprustning ganske nylig.

En eventuell ny adkomstvei fra vårt felt må være kommunal, og vi forventer at den driftes og vedlikeholdes av kommunen

- Sletteigvegen blir også brukt som gang- og sykkelvei for skolebarn og andre myke trafikanter. Hvor skal de sykle/gå til skole/buss/sentrum i byggeperioden og etterpå?

Vær obs på at barn tar korteste vei, det nytter ikke å lage en gang-/sykkelvei som er trygg, men mye lengre.

- Hvis veien kommer her så må det være redusert fart forbi bebyggelsen.
- Vi vil også informere om det biologiske mangfoldet som er her. Hver vår er det flere vipe-par som hekker på marka, de vil garantert ikke fortsette med det når byggingen starter. Vipa er i kommunevåpenet vårt, men ønskes tydeligvis ikke bevart i naturen.

Av mindre vanlige fugler er det også observert tjeld, storspove, bekkasin, flaggspett, havørn, tårnfalk, vandrefalk, musvåk, rugde og kattugle i umiddelbar nærhet til nåværende trasévalg.

- Til slutt vil vi si noe om den planlagte utbygginga av fabrikker oppe på myrene. Hva vil skje med alt vannet i myrene når de begynner å bygge der og legger alt under asfalt, hvor vil det ta veien?

Sletteigvegen nr:

2 - Berit og Kjell Taksdal

Kjell Taksdal

4 - Irene og Kjell Høgemark

Kjell Høgemark

6 - Irene Rosland og Thomas Asheim Furnes

Irene Rosland

8 - Sigrunn og Eldar Undheim

Eldar Undheim Sigrun S. Undheim

10 - Anita H. Støle og Svein Søyland

Anita H. Støle Sv. P. Søyland

12 - Veslemøy Garberg og Stian Saxeide

Veslemøy Garberg

14+18 - Ida Sollie og Vidar Mong

Vidar Mong

16a+b - Arvydas Kurauskas - Ikkje tilstede, bortreist på jobb

16c - Elisabeth Hognestad Liland og Hans Reime Liland

Elisabeth H. Liland

20 - Tora-Lisa Gravdal og Åge Søyland

Åge Søyland



Bilde 1 Våren 1970



Bilde 2 Høsten 2004



Bilde 3 November 2009



Bilde 4 Januar 2015



Bilde 5 Høsten 2017



Bilde 6 Høsten 2019



Bilde 7 Høsten 2020

Time kommune

KOMMENTARER OG MERKNADER TIL VARSEL OPPSTART PLANPROGRAM FOR OMRÅDET ORSTAD-NORD, KALBERG-FRØYLAND-KVERNELAND

Time kommune har så langt ignorert all lokal motstand mot datasenter og feil trasé på omkjøringsveien. Et stort flertall av lokalbefolkningen på Kvernaland, Frøyland og Kalberg er svært negative til planene, likevel er ikke dette nok motstand for administrasjon og lokale politikere. Planene skal gjennomføres uansett!

Time kommune ignorerer ikke bare egne innbyggere, de ignorerer også egne konsulentrapporter. Begrunnelsen til Time kommune for å satse på datasenter er at dette angivelig vil sikre betaling av ny omkjøringsvei som de tror vil gi mindre trafikk på dagens veier. Time kommunes tro står i skarp kontrast til Norconsults rapport utarbeidet på bestilling fra Time kommune. I rapporten datert 21.8.2020 punkt 7.1.5 omhandles temaet datasenter og feil trasé på omkjøringsveien: *«Selv om nyskapt trafikk i hovedsak vil bruke ny omkjøringsveg, vil også Åslandsvegen og Fjermestadvegen få trafikkøkning. Det er grunnlag for å kunne anta at det vil kun skje en mindre nedgang av trafikken på dagens fv 505, fordi omkjøringsveien ligger for langt øst til å kunne gi besparelser i reisetid for dagens reisemønstre.»*

Ikke på noe tidspunkt er de økonomiske konsekvensene av planene analysert og vurdert av kommunen.

Omkjøringsveien er lagt over min gård. Som grunneier aksepterer jeg ikke at Kalberg Utvikling AS som en aktør med ensidige egeninteresser skal utarbeide planprogram, handlingsplan og områdeplan som berører min eiendom. Dette er grov forskjellsbehandling av berørte grunneiere. Plan- og bygningsloven § 4-1 krever et «opplegg for medvirkning» for grunneiere som er berørt av planprogrammet. Jeg er berørt grunneier og har ingen medvirkning. Kalberg Utvikling AS har full styring og full medvirkning.

Interessene til grunneiere som ikke vil selge til utbygging har kommunen undertrykt i flere tiår. Kommunen forskjellsbehandler innbyggerne ved å tildele hele arbeidet med planprogram, handlingsplan og områdeplan til Kalberg Utvikling AS. Kalberg Utvikling AS har inngått opsjonsavtaler om mulig kjøp for noen av de berørte eiendommene. Time kommune diskriminerer andre grunneier ved at en aktør med potensielle eierinteresser i noen eiendommer, får overta planprosessen uten konkurranse.

Kalberg Utvikling AS har fått monopol til å utvikle næringseiendommer i området. Jeg kjenner til konkrete tilfeller der grunneier ønsker å selge jord, men som Kalberg Utvikling AS mener har vært «illojale» siden de vil forhandle om pris og selge til andre – ikke Kalberg Utvikling AS. Disse har Time kommune og Kalberg Utvikling AS straffet ved å ekskludere dem fra planområdet. Ensidige avtaler uten lokal støtte, uten konkurranseutsetting og hvor ett aksjeselskap eid av private investorer med én ansatt, blir tildelt all makt i nåværende planprosess er svært tvilsomt! Enten foregår det korrupsjon i Time kommune eller så vitner det om ekstrem inkompetanse. Begge deler får alvorlige følger.

«Samarbeidsavtalen» mellom Time kommune og Kalberg Utvikling AS innebærer at Kalberg Utvikling AS gjennomfører hele planprosessen for kommunen uten vederlag. Tilbudet er like godt som om en tvilsom bekjent kom og tilbøy seg å forvalte pengene dine «gratis». Det er utrolig at Time kommune og flertallspolitikere tror at de får dette «gratis». Enden på visen blir den dyreste kommunale beslutningen siden Terra-skandalen. Dette vil bli kjent som Time-skandalen, hvor Time kommune havner i ROBEK-registeret – kommunenes «luksusfelle», med et rasert lokalmiljø og en ubrukelig omkjøringsvei.

Siden Kalberg Utvikling AS lager planprogram, handlingsplan og områdeplan «gratis» hevder Time kommune i svar til meg at reglene for offentlig anskaffelse og konkurranseloven ikke kommer til anvendelse. Hva om noen var villige til å betale for monopolet – det vil si gjøre jobben enda billigere enn Kalberg Utvikling AS? Kalberg Utvikling AS gjør planprosessen «gratis» nettopp fordi det gir dem muligheten til å utnytte makten og monopolsituasjonen til egen vinning. Det er med andre ord penger involvert. Det finnes ingen «free lunch». Dette er både feil lovforståelse og ekstremt naivt av Time kommune.

Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 10 gir kommuner hjemmel til rekkefølgekrav, det vil si at utbygger må betale for ny nødvendig infrastruktur. I samme lov § 17-3 reguleres hva en utbyggingsavtale kan inneholde. En nylig høyesterettsdom har redusert mulighetene kommunene har til å kreve rekkefølgekrav. En lovendring som vil redusere omfanget av rekkefølgekrav ytterligere er også under arbeid. En omkjøringsvei faller utenfor rammen for rekkefølgekrav også i dagens regelverk. Så langt foreligger det ingen utbyggingsavtale eller avtale om hvem som skal betale nødvendig infrastruktur. Dersom Time kommune og Kalberg Utvikling AS skulle avtale et bidrag til omkjøringsvei fra Kalberg Utvikling AS, trenger likevel ikke Kalberg Utvikling AS å betale. Det er ulovlig å inngå avtaler som er i brudd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-7 og § 17-3. Kalberg Utvikling AS slipper å betale selv om de både har avtalt dette og Time kommune tror de kan sikre betaling gjennom ulike heftelser. Kalberg Utvikling AS vil åpenbart ikke ta opp dette temaet i forkant av utbyggingen, men i etterkant – når prosjektet er ferdig og festen over. Lokalbefolkningen og fremtidens politikere må leve med konsekvensene, betale og rydde opp.

Formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1 beskriver hensikten med loven. I første ledd står det *«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner»*. I andre ledd står det *«Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser»*. I fjerde ledd står det *«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives»*. Nylig vedtatt kommuneplan, rammene som er lagt i oppstarten av nytt planprogram og samarbeidsavtalen med Kalberg Utvikling AS som gjelder Kverneland, Frøyland og Kalberg står i grell kontrast til formålsparagrafen. Måten sakens innledende prosesser ignorerer og avviser lokale innspill, landbruk, turområder, naturverdier, dyreliv, grunneieres interesser og sunn fornuft, er det vanskelig å bryte en formålsparagraf mer ettertrykkelig enn det Time kommune gjør gjennom sin hodeløse fremgangsmåte og den nye «Time-modellen». Time kommune har forpliktet seg gjennom en rekke vedtak uten at det er gjort nødvendige kartlegginger, analyser eller vurderinger av området. En skjønnsmessige vurdering av formålsparagrafen vil alltid være kvalitative og derfor nærmest uangripelig. Unntaket er når det blir grovt urimelig, da kommer den ulovfestede læren om myndighetsmisbruk til anvendelse. Time kommune sin tolkning innebærer myndighetsmisbruk!

Med vennlig hilsen

Betuel Frøyland

Guro Bjånes

guro_soyland@hotmail.com

Kirsten Kverneland

kikver@online.no

Anne Frøyland Grødem

tgroede@online.no

Time kommune

Fagstab samfunn

post@time.kommune.no

Time, 21.12.2021

OPPSTART PLANPROGRAM KALBERG-FRØYLAND-KVERNELAND,

Jf. KP 2018-2030 arealdelen

Me vil gi kommentarer til varsla planoppstart.

Tilsendt varsel frå Time kommune om oppstart planprogram og tilleggsinformasjon, datert 22. og 26.november 2021, er formulert slik at det skaper meir forvirring og frustasjon enn oppklaring. Det er difor uklart kva me skal gi tilbakemelding på, men tolker det som at det gjelder vedlagt kart.

Kartet er av dårleg kvalitet. Det er utydeleg, og dermed vanskeleg å sjå kvar i terrenget og kva for eigedommar som blir ramma av dei ulike grensene og områda som er teikna inn. Langsiktig grense landbruk er ikkje innteikna på kartet. Det viser at me som matprodusentar er lite viktige for Time kommune. Me som grunneigarar blir påført ei lite føreseieleg framtid for vår gardsdrift.

På kartet er innteikna trasé for omkjøringsvegen. Då vil me vise til det står i punkt 2a) i kommunestyrevedtaket av 15.juni 2021:

«I det vidare plan- og utviklingsarbeidet på Kalberg og Kvernaland vil Time kommunestyret at: Trasèen for omkjøringsvegen blir vurdert på nytt i samband med detaljreguleringsarbeidet der landbruks jord skal tas best mogleg omsyn til. Vern av mat jord skal ha høg prioritert i denne vurderinga.»

I arealdelen for kommuneplanen står:

«Det er krav om at omkjøringsvegen skal etablerast før område kan koma til utvikling. «

Omkjøringsvegen er difor den viktigaste faktoren i det vidare planarbeidet, og må gjerast først. **Alle** sider ved vegen må utgreiast og vurderast før noko anna utbygging er aktuelt.

Slik de har formulert dykk, kan det virka som at vegen skal tinglysast på alle berørte eigedommar, også dei eigedommane der Kalberg Utvikling ikkje har opsjonsavtaler. Formuleringa dykkar må vera tydeleg på at det er kun eigedommar der Kalberg Utvikling har inngått opsjonsavtaler som skal tinglysast.

Dialogmøtet 7.desember 2021 blei gjennomført for at kommunen kan vise til at dei praktiserer medvirkning for berørte parter. Tidspunkt for dialogmøtet er heller ikkje det beste, verken for dei som går på anna arbeid, enn for vi bønder som skal gå i fjoset. Eit bra tidspunkt som kan passe for alle er klokka 19.00. Då er fjosstellet ferdig.

På møtet blei me frammøtte oppfordra til å sende inn kommentarer og merknader. Men me som grunneigar har ingen reell innflytelse, våre innspel blir ikkje tatt hensyn til. Det er kun utbyggers interesser og merknader som blir tilgodesett og innarbeida i planane. Slike informasjonsmøter gir meir spørsmål enn svar. Me sit alltid igjen med kjensla av at kommunen og utbyggeraktørene held viktig og relevant informasjon skjult. Plan- og utbyggingssjef Maråk hevda på møtet at Kalberg Utvikling representerer alle grunneigarane i området. Det er direkte feil, og svært kritikkverdig av Time kommune å gi uriktige opplysningar. Kalberg Utvikling representerer kun dei grunneigarane som har inngått opsjonsavtale med MASIV. Me ønska ikkje inngå slik avtale. Likevel blir me sterkt ramma og påført store ulemper av fysiske tiltak og infrastruktur på våre eigedommar, sjølv om dei ikkje er innteikna i vedtatt næringsareal.

Maråk sa også at kommunen må gjera grundig arbeid i den vidare planprosessen, ellers vil planprogrammet koma i retur, og det går ut over kommunen. Det er ikkje kommunen som blir skadelidande av dårleg utført planarbeid, det er me som innbyggjar og grunneigar som blir ramma og må leva med dei påkjenningane det medfører. Alt det vidare planarbeidet skal styrast etter Time-modellen. Ein modell som set alle demokratiske prinsipp til sides, og som formelt avviker frå vedtatt kommuneplan. Det er bekymringsfullt.

Guro Bjånes

Kirsten Kverneland

Anne Frøyland Grødem