

Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter

Vår dato: 13.10.2021

Vår ref.: 202016125-4

Arkiv: 323

Dykkar dato: 03.09.2021

Dykkar ref.: 301-01

Sakshandsamar:

Turid Bakken Pedersen

22959767/tba@nve.no

NVE sitt innspel - Varsel om utviding av planområde - Detaljreguleringsplan for næringsområde NB4, Håland, planID 0535.00 - Time kommune

Vi viser til oversendinga av 22.06.2021.

Varselet gjeld ei utviding på austsida av tidlegare varsla planområde (utvidinga omfattar gnr. 4 bnr. 149) og ein reduksjon av planområdet mot sør då desse areala er i konflikt med langsiktig grense for landbruk.

NVE sitt innspel datert 04.12.2020 gjeld også for det utvida området. Som vist til i dette innspelet er NVE sin [kartbaserte rettleiar for reguleringsplan](#) ein rettleiar som leier dykk gjennom alle våre fagområde, og gir dykk verktøy og innspel til korleis de kan ta omsyn til våre tema i reguleringsplanen. Vårt innspel er framleis at de går gjennom denne kartbaserte rettleiaren og nyttar den i planarbeidet. Den som utarbeider planen har ansvar for at desse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Sidan vi sendte innspelet i 2020 har vi oppdatert internettsidene våre for arealplanlegging. Her er informasjonen og rettleiinga lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>.

Med helsing

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Turid Bakken Pedersen
senioringeniør

Dokumentet vert sendt utan underskrift. Det er godkjent etter interne rutinar.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Kopi til:

STATSFORVALTAREN I ROGALAND



KRISTIANSEN & SELMER-OLSEN AS

Strandgaten 32

4400 FLEKKEFJORD

Att. Ragu Moorthy

Kontakt saksbehandlar

Marita Skorpe Falnes, 51568894

Uttale til melding om utviding av planområde plan-ID 0535.00 detaljregulering for næringsområde NB4 Håland - 4/149

Vi viser til brev datert 22.06.2021 med melding om utviding av planområde for plan-ID 0535.00 detaljregulering for næringsområde NB4, Håland.

Bakgrunn for saka

Formålet med planarbeidet er å leggja til rette for utviding av eksisterande næringsverksemd og eventuelle nyetableringar innanfor NB4. Det er eit ønske om å leggja til rette for høgare utnytting og byggehøgder på eksisterande næringsareal. Dagens åtkomst frå Langmyra blir oppretthaldt, i tillegg til at NB4 får åtkomst frå eksisterande rundkøyring i fylkesvegen.

Oppstart av planarbeid og høyring av planprogram blei kunngjort 24.11.2020. Statsforvaltaren var den gang kritisk til at varsla planområde omfatta landbruksareal innanfor langsiktig grense for landbruk. Tidlegare varsla planområde er nå redusert mot sør, slik at arealet som var i konflikt med langsiktig grense for landbruk er tatt ut av planområdet. I tillegg er det nå innlemma eit areal på austsida av tidlegare varsla planområde. Utvida areal omfattar gnr. 4 bnr. 149 og blir i dag nytta av Aarbakke til næringsverksemd.

Vår vurdering

Det er positivt at planområdet er redusert, slik at areal innanfor langsiktig grense landbruk ikkje lengre er del av planområdet.

Vi har ingen vesentlege merknader til utvidinga mot aust. Vi oppmodar om å sjå eksisterande og nytt næringsareal i planområdet i samanheng, og vurdere sambruk av til dømes åtkomst og parkeringsløyningar. Vi forutset elles at kommuneplanen sine føresegner vert følgt opp i det vidare planarbeidet.

Med helsing

Helene Medhus Skedsmo
seniorrådgjevar

Marita Skorpe Falnes
plankoordinator



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Time kommune Postboks 38 4349 Bryne

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger

KRISTIANSEN & SELMER-OLSEN AS

Strandgaten 32

4400 FLEKKEFJORD

Dato: **06.09.2021**Saksnr.: **2020/73602**Dok.nr.: **13**

Saksbehandler:

Lars Olav Tjeldflaat/

Esther Marita

Folkvord (samferdsel)

**Time kommune - gnr 5 bnr. 2 - Merknader til varsel om
detaljregulering for næringsområde NB4 - Håland - melding om
utvidelse av planområde - forslag til planprogram**

Vi viser til nytt varsel om detaljregulering, der plangrensen er utvidet slik at konsekvensutredningsplikt utløses. Forslag til planprogram er vedlagt det nye varselet om planarbeid.

Planområdets avgrensning er redusert i vest og i sør for å unngå konflikt med langsiktig grense mot landbruk. Dette er en positiv endring i forhold til det regionalt vedtatte målet om å redusere årlig omdisponering av dyrka jord til maksimalt 200 dekar.

Utvidelse av planområdet mot øst, inn i tidligere regulert industriområde, oppgis å være motivert av ønske om å øke utnyttelsesgraden i forhold til nåværende rammer. Det oppgis samtidig at det skal planlegges for virksomhet i næringskategori II, slik kommuneplanen legger opp til i dette området.

Planprogram

Innledningsvis vil fylkesrådmannen vise til at energibehov, energiforbruk, energiløsninger og transportbehov er sentrale element i planbeskrivelsen når planer konsekvensutredes. Dette er forhold som bør løftes fram, slik at klimaperspektivet blir tydelig synliggjort planarbeidet. Det bør vurderes å supplere planprogrammet med enkelte tema for konsekvensutredning.

Jordvern

Forslag til planprogram viser en rekke tema som skal undersøkes som del av planarbeidet, men det er kun temaet jordvern som er prioritert for konsekvensutredning.

Til dette temaet er det viktig med en tydelig beskrivelse av hvordan overskuddsjord skal håndteres for å bevare produksjonsegenskapene best mulig, og å unngå mellomlagring i størst mulig grad. Det bør videre avklares hvor overskuddsjord skal benyttes, slik at det sikres at ny bruk skjer på områder som er avklart i plan, eller godkjent etter særlov med forskrifter. Et viktig hensyn bak dette er at ressursene skal brukes på en bærekraftig måte, uten at det går ut over restarealer av natur som bør bevares.

Det må beskrives hvor mye jordbruksareal som omdisponeres ved reguleringen, jf. at det er ved tidspunktet for reguleringsvedtak at omdisponeringen blir registrert i det nasjonale rapporteringssystemet.

Klimatilpassing og overvannshåndtering

Det er økende behov for å forebygge skade av ekstremnedbør gjennom planleggingen. I KU-forskriften er flom mv. nevnt som mulig tema som kan få vesentlige virkninger. Det bør vurderes å ta temaet inn som et utredningstema, hvor mulige konsekvenser for nedstrøms arealbruk belyses..

Fylkesrådmannen mener i utgangspunktet det bør utredes konkret hvilken virkning planen vil kunne få for endringer i avrenningsmønsteret nedstrøms planområdet, og hvilke tiltak som skal gjennomføres for å forebygge skader. Behovet for utredning kan eventuelt vurderes nærmere med grunnlag i kommunens tidligere arbeid med flomsonekart. Det vil uansett være viktig å belyse overvannshåndtering i sammenheng med vannmiljø og naturmangfold, jf. særlig mulig forurensningsfare både i anleggs- og driftsfase i området. Hovedregelen er at det skal brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannsavrenning, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, som understreker behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Konsekvenser for vannkvalitet og målsettinger i nedstrøms vassdragsfelt må belyses, jf. Regionalplan for vannforvaltning og oppfølgende handlings- og tiltaksprogram.

Vi viser også til at blågrønn faktor er tatt inn som føring for videre planlegging i kommuneplanen, og at denne må følges opp. Ved god planlegging kan tiltak som gir en høy blågrønn faktor også bidra positivt til områdets visuelle kvaliteter og hvordan landskapet påvirkes.

Handel som del av en helhetlig arealstrategi

Ved omdisponering av LNF-område kommuneplanbehandlingen ble det lagt stor vekt på behovet for industriareal, spesielt knyttet til utvidelsesbehov for en større eksisterende virksomhet. Dette var av avgjørende betydning for at det ble akseptert å gå inn på landbrukssiden av langsiktig grense landbruk.

Det er derfor en ny opplysning at det i planinitiativet vises til at deler av arealet ønskes benyttet til handel med plasskrevende vareslag, selv om dette skal gjelde regionalplanens unntaksvaregrupper som ikke har krav om sentrumslokalisering.

Fylkesrådmannen mener handelstemaet bør inngå i konsekvensutredningen da det på kommuneplannivå kun er gjort overordna vurderinger av temaet. Det bør synliggjøres hvordan handelsareal i aktuelt omfang passer inn i en helhetlig kommunal arealstrategi.

På detaljreguleringsnivå bør det avklares hvilken type handel det skal legges til rette for, hvordan dette forholder seg til lokaliseringsprinsipper for bymessig utvikling,

herunder transportsystem, og hvilket arealbehov og arealtilgang det er for aktuelle varegrupper. Det er videre vesentlig å belyse arealbehov for handel i forhold til forventet arealbehov for ordinær næringsbebyggelse, jf. at det er næringsbebyggelse som er kommuneplanens arealformål. Kommuneplanens hensynssone med bestemmelse om handel er ikke i strid med regionalplanen, jf. at det er åpnet for denne muligheten. Det må likevel være en forutsetning at kommunens samlede utviklingsbehov skal være sikret gjennom tilstrekkelig areal for ulike formål. Konsekvensutredningen må belyse dette slik at behovet for en balansert næringsutvikling kan bli ivarettatt.

Reguleringsarbeidet.

Planprogrammet omtaler en rekke forhold som vil bli belyst i planbeskrivelsen, og dette synes å være godt dekkende for reguleringsarbeidet.

Vi vil likevel peke på behovet for å innarbeide klimahensyn på en bedre måte i planen, med særlig vekt på energibruk, herunder tiltak for å redusere energibruken, og muligheter for å ta i bruk løsninger for fornybar energi og energiproduksjon integrert i næringsbyggene.

Det bør også lages mobilitetsplan for virksomheten for å konkretisere hvordan transport kan gjennomføres på en mest mulig miljøvennlig måte. Parkering er et tema i en slik analyse.

Samferdsel

Planområdet for plan 0535 er nå utvidet mot øst til også å omfatte eiendommen 4/149. Vi viser til vår uttale av 25/1-21. Våre merknader i dette brevet må også legges til grunn for varslet utvidelse.

Vi har i tillegg følgende merknader:

- I tillegg til en byggegrense på min. 15 m fra vegmidte fv. 4444, må det også reguleres inntrukket byggegrense i krysset fv. 4444, Brøytvegen, x Langmyrå på 35 x 60 m regnet langs vegenes senterlinjer.
- Det må reguleres annen veggrunn langs g/s-veg langs fv. 4444 med bredde min. 0,5 m. Areal som eies av Rogaland fylkeskommune, må inngå i annen veggrunn.
- Atkomst fra øst må skje via eksisterende avkjørsel fra Langmyrå.
- Eventuell atkomst fra vest må skje via eksisterende rundkjøring. Atkomstveg videre østover mot eiendommen 4/149 må ikke plasseres i strid med byggegrensen langs fv. 4444.

Vi forbeholder oss retten til eventuelt flere merknader når planforslag foreligger. Ved behov for avklaringer underveis i planarbeidet, kan saksbehandler kontaktes.

Hilsen
Knut Slettebak
seniorrådgiver

Lars Olav Tjeldflaat
seniorrådgiver

Kopi til:
Statsforvalteren i Rogaland

Vedlegg:

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.

KRISTIANSEN & SELMER-OLSEN AS

Strandgaten 32

4400 FLEKKEFJORD

Dato: 27.09.2021

Saksnr.: 2020/73602

Dok.nr.: 14

Saksbehandler:

Sikke Viste

Time kommune - gnr 5 bnr 2 - varsel om utvidelse av planområde for næringsområde NB4 - Håland - merknader vedrørende automatisk freda kulturminner

Vi viser til brev datert 22.06.2021 med varsel om utvidelse av planområde for næringsområde NB4. Vi viser også til tidligere korrespondanse, herunder vårt brev datert 19.01.2021.

Fylkesrådmannen har vurdert saken som sektormyndighet innenfor kulturminnevern, med henblikk på forholdet til automatisk freda kulturminner.

I oppdatert planinitiativ og planprogram står det at det ikke er registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet, jf. planinitiativ side 3 og planprogram side Dette er ikke riktig. I vårt brev datert 19.01.2021 gjør vi oppmerksom på at det er registrert et automatisk freda kulturminne delvis innenfor planområdet. Dette er et gårdsanlegg med id 44828 bestående av over 100 enkeltminner som gravrøyser, rydningsrøyser mm. Det er kun en mindre del av feltets nordlige avgrensing som ligger innenfor planområdet, et gardfar. Vi anbefalte i vår uttale at plangrensen ble justert til ikke å omfatte kulturminnet. Vi kan ikke se at plangrensen er justert i henhold til vår uttale. Dersom plangrensen ikke justeres må den delen av registrert kulturminnefelt som strekker seg innenfor plangrensen reguleres til hensynsone H730 med tilhørende bestemmelse som sikrer kulturminnet et varig vern i reguleringsplanen.

Vi orienterte i vår tidligere uttalelse også at vi anser at det er potensial for funn av ytterligere automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det ble derfor varslet behov for en befaring av planområdet. Og vi ba tiltakshaver ta kontakt med ansvarlig saksbehandler for å avtale tidspunkt for befaring.

Pr. d.d. er det ikke gjennomført befaring av området, og vi ber dermed om at tiltakshaver tar kontakt for å avtale tidspunkt for befaring.

Vi viser ellers til vår uttale i brev datert 19.01.2021.

Hilsen

Leif Håvard Lundø Vikshåland
Leder (adm)Sikke Viste
rådgiver

Kopi til:
TIME KOMMUNE
STATSFORVALTAREN I ROGALAND

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.



Kristiansen & Selmer-Olsen
flekkefjord@arkkso.no

Deres referanse
3013-01/RKT/RM

Vår referanse
412673_v1/JARLH

Saksbehandler
Jarl Hoogstad

Deres dato
22.06.21

Vår dato
06.09.2021

Direkte telefon
93488662

Uttalelse til utvidelse av planområdet næringsområde NB4 - Håland. Plan 0535

Det vises til deres brev med utvidelse for planområdet til næringsområde NB4 på Håland -plan 0535. Timekommune. Høringsfristen er 15.10.2021, og vår uttalelse er med dette gitt innen fristen.

Lyse har ingen merknader til endringen utover det som er gjort oppmerksom på ved planoppstart den 07.01.2021. Men i det utvidede planområdet har Lyse Elnett AS i dag kritisk infrastruktur som en må hensynta i videre planlegging.

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

<https://www.lysenett.no/tilknytning-til-nett/>

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

Vennlig hilsen
Lyse Elnett AS

Jarl Hoogstad
KAM Offentlig Sektor

Kopi: post@time.kommune.no

Time bondelag

v/styret

timebondelag@gmail.com

Kristiansen & Selmer-Olsen AS,

Strandgt. 32,

4400 Flekkefjord

flekkefjord@arkkso.no

Time, 15.oktober 2021

HØRINGSUTTALE UTVIDELSE AV PLANOMRÅDE,
DETALJREGULERING AV NÆRINGSOMRÅDE NB4, HÅLAND,
PLANID 0535.00

Time bondelag undres over at dette nye planprogrammet fremdeles hevder at utbyggingen ikke vil gi noe problemer knyttet til Salte-kanalen, den nevnes bare som en bekk i rør langs fv4444. Programmet skisserer ingen løsninger for håndtering av overvannsproblematikken, og det nevnes ikke som aktuelt å ta med i konsekvensutredningen.

I teksten «Hensikten med planarbeidet» står det blant annet:

«Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet Aarbakke AS, **samt eventuelle nyetableringer innenfor NB4.**»

Dette virker som et forsøk på et nytt fremstøt mot jordbruksjord vestover av tomteutviklerfirma Planum AS. Det oppgis at årsaken til endring av planområde er at i forslaget til planprogram brøt dette med langsiktig grense mot NLF. Planlagt utvidelse vil gi en snikåpning inn i langsiktig grense landbruk og utfordre denne.

Time Bondelag reagerer sterkt på at planlagt utvidelse nå omfatter 55,7 daa mot 40,5 daa som stod i forslaget til planprogram våren 2021. I vår forrige høringsuttalelse var vi kritiske til arealbruken, da tilbakeføringen av områder til NLF alltid er arealmessig mindre enn det som omdisponeres til næring. Vi er enda mere kritiske nå, og har derfor sendt en e-post til Aarbakke med spørsmål om hvor mange mål han har kjøpt av Planum. Den henvendelsen er ikke besvart.

Time Bondelag mener Time kommune må holde seg til intensjonen med denne utvidelsen og ikke la Aarbakke bli brukt som brekkstang for å bryte nytt industri felt inn i NLF område. Planum AS står bak planarbeidet som er utløst av Aarbakke A/S sitt uttalte behov for utvidelse. Det ble i 2019 gjort et makebytte av Time kommune som omhandlet 25 mål til dette uttalte behovet. Time Kommune må stille som krav at Planum holder seg til intensjonen at det

er kun utvidelse av Aarbakke AS det skal frigis areal til. Det må foreligge særdeles god grunn for at dette skal økes utover 25 daa som bytteavtalen fylket motstridig ble med på.

Utvidelse av næringsområder fører til omdisponering av god matjord. Planprogrammet skisserer at matjorda må flyttes og brukes andre steder i kommunen. Flytting av matjord kan aldri oppveie skaden med nedbygging. Det står også at negative konsekvenser som kommer frem i KU, må gis avbøtende tiltak. Negative konsekvenser gir grunn for å avlyse og stoppe hele prosjektet.

Det har i den senere tid kommet frem opplysninger om at tidligere kommunalsjef med overordnet ansvar for planarbeid i Time kommune, er blitt engasjert av utbyggerfirma Planum. Grunnet dette må det stilles spørsmål ved det utførte planarbeidet, og vi stiller oss kritiske til planprogrammets troverdighet.

Hilsen

Styret i Time bondelag