



REFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Plannummer: 202504

Plannavn: Detaljregulering av deponi for rene gravemasser på Fjermestad, samt Skrebergvegen

Plankonsulent: Teknaconsult

Forslagsstiller: Green Mountain as

Til stede:

Wei Fang	Teknaconsult
Helge Nilsen	Teknaconsult
Hilde Tjemsland	Time kommune
Rita Ørslund	Time kommune

1. Oppsummering av planidé

Møtet er forberedt med utgangspunkt i stedsanalyse datert 21.12.2024, planinitiativ datert 21.12.2024 og forslag til planprogram datert 21.12.2024

Følgende er oppsummert fra planinitiativ og stadanalyse:

- **Størrelse på planområdet** - Planområdet er på ca 664 daa, der 594 daa utgjør areal tiltenkt deponi.
- **Formål med planen** - Regulere arealer som skal benyttes til deponi av jord og masser fra utbyggingsområdene innenfor områdeplan 0548.00 som er under arbeid. Det er og ønskelig å flytte matjord til planområdet slik at planområdet kan benyttes til fremtidig jordbruk. I tillegg skal planen utrede utbedringstiltak av fylkesveg 4426 for massetransporten fra områdeplanen til planområdet.
- **Anbefalinger i stedsanalysen** - Planområdet ligger innenfor avsatt LNFR-område i gjeldende kommuneplan, og er lokalisert i et landbruksområde på Fjermestad. Dette gjør at planområdet er egnet til planlagt tiltak som er disponering av jord/masser som transporteres fra andre fremtidige utbyggingsområder. Det må gjøres videre undersøkelser knyttet til naturmangfold, trafikk/trafiksikkerhet og landskapspåvirkning av foreslått tiltak. Særsilt for utbedringstiltak langs Skrebergvegen for en periodevis økt tungtrafikkmengde.
- Nåva-toppen bør være 3 meter høyere enn høysete kote for deponering av masser.



- **Planlagt bebyggelse** – Ingen bebyggelse er planlagt
- **Trafikk** – det er behov for tiltak langs Skrebergvegen.
- **Planstatus** – planen er i strid med regionalplan og kommuneplan
- **Tidsperiode** – “Massetransporten fra utbygging innenfor områdeplan 0548 til planområdet vil skje ved arbeidsstart for planering av tomt og utbygging av omkjøringsvei. Konkret tidsperiode er vanskelig å anslå pga. rekkefølgekrav for områdeplanen.”
- **Etapper** - De har foreslått følgende etapper, 3 delområder

Det planlegges for trinnvis bruk av planområdet. Rekkefølgen av utbyggingen av planområdet følger av behovene for disponering av masser fra områdeplanen 0548. Utbyggingen av hvert enkelt område avhenger av igangsettelsestillatelse for grunnarbeid innenfor de ulike delområdene for områdeplanen og hastighet for etablering av omkjøringsveien. Selve byggeperioden vil være innenfor et begrenset tidsrom, men det kan oppstå lengre opphold mellom de ulike utbyggingene av delområdene innenfor områdeplanen. Et foreløpig estimat gir utbyggingstid på tre til seks måneder for hvert grunnarbeidsområde, og en samlet utbyggingstid for de ulike delområdene over ti år fra første igangsettelsestillatelse til siste grunnarbeid er gjennomført. Det er derfor valgt å dele planområdet i flere seksjoner for massedisponering slik at etablering av landbruksformål kan skje uavhengig av andre delområder på eiendom.

- **Alternativer** - Det foreslås å utrede følgende alternativer

4.2 Alternativer som skal utredes videre

Planforslaget utredes som to delområder; den søndre eiendomsteigen til gnr. 32 bnr. 14, og Skrebergvegen. Denne delingen følger av skille mellom nåværende bruk, og virkningen planforslaget har for de ulike områdene.

For den søndre eiendomsteigen blir planforslaget vurdert opp mot null-alternativet. Det er denne delen som har hovedtyngden av tiltakene, og der konsekvensene av tiltaket vil være ut over etableringsfasen.

Utbedringstiltak på Skrebergvegen vurderes som alternativer under arbeid med reguleringsplanen, hvor nullalternativet er dagens situasjon. Alternativene er bl.a. etablering av nye møteplasser, utvidelse av veibredde, kurvaturforbedring, osv. Konsekvensene for Skrebergvegen er begrenset til transportperioden av massene til planområdet.

Tiltakshaver og konsulent har ikke oppgitt problemstillinger de ønsker å diskutere.

2. Aktuelle problemstillinger

Konflikt med kommuneplan

Avgrensing av planområdet/jordvern/tålegrense

Vurdering av alternativer

Løsninger for å sikre kobling mot utbyggingsområdet på Kalberg

Trafikkonsekvenser

Naturmangfold, særlig konsekvens for fugl og for myr



Driftsperiode

3. Konsekvensutredning

Konsulent vurderer at planen utløser krav om konsekvensutredning (KU). De skriver følgende

Det er vurdert ut ifra plan- og bygningsloven §4-2 og konsekvensutredningsforskriften §8a at planforslaget skal konsekvensutredes. Tiltakene faller inn under punkt 1b og 11k i vedlegg II i konsekvensutredningsforskriften. Utarbeidelsen av konsekvensutredningen skal sikre at hensynet til miljø og samfunn ivaretas i planarbeidet samt vilkår som legges i planbestemmelsene. Planarbeidet består dermed av to deler; planprogram og detaljreguleringsplan.

Kommunen støtter søkers vurderinger vedrørende krav om konsekvensutredning. Det er ønskelig med samarbeid/ arbeidsmøte om planprogrammet.

Planprogram sendes ut sammen med forhåndsvarsling av plan.

4. Kommunens premisser for videre planarbeid

Gjeldende planer

Hele reguleringsplanen er i strid med overordnede planer, både regionalplaner og kommuneplanen. Dette selv om planen er en direkte oppfølging av massehåndtering i plan 0548.00. Områdeplan for NK1-NK4, RK1-RK5, GK1-GK3, BK1, BK5-BK6 og omkøyringsveg, Kvernaland. Det er derfor en fare for innsigelse. Bruk av dette arealet til masser må begrunnes godt. Utredning av konsekvenser og alternativ vurderinger vil være viktig. Det vil kunne være aktuelt å drøfte planen i regionalt planforum. Kommunen vil vurdere dette etter at varslingsperioden er gjennomført.

Regulering i strid med overordnede planer innebærer stor risiko i forhold til innsigelse. Området må utredes på et overordnet nivå. Dette må innarbeides i planprogrammet (konsekvens for landbruk, natur og friluftsliv).

Planområdet og området rundt er i hovedsak uregulert. Planområdet berører plan 0157.02 Reguleringsplan for ny hovedvannledning frå Langevatn i Gjesdal til Tjensvoll i Stavanger (1996), 0171.00 Reguleringsplan for området mellom Storehol og fv.213 v/Fjermestad (1996) og 0504.00 Reguleringsplan for hovedvannledning vest fra Langavatnet til Tjensvoll (2020)

Alternativsvurdering og planavgrensning

Plangrense er vanskelig å vurdere uten befaring, det må regne med endringer når KU foreligger. Konsulent informerte i møtet at de vurderer å endre plangrensen ved Skrebergvegen.

Det må gjøres en grundig vurdering av om området er egnet og hvor stort areal som skal reguleres til deponiområdet. Det må også vurdere hvor mye tilført masse



planområdet tåler. Utarbeidet dokumentasjon må ses på som et utgangspunkt. Sett i lys av økt fokus på dyrka mark og dyrkbar mark bør det utredes et alternativ der alle disse arealene skal vurderes tatt ut. Dersom deler av planen skal brukes til å forbedre jordkvaliteten kan disse områdene tas ut for å behandles etter jordloven. Vi kommer med dette forslaget særlig på grunn av et rundskriv M-1/2025 datert 24.01.2025. Kommunen er åpen for videre vurderinger av alternativ og planavgrensning.

Konsulent informerte i møtet at de vurderer å endre plangrensen ved Skrebergvegen. Konsulent informerte i møte at de skulle komme med forslag til alternativ.

Utfyllingsvolum og type masser og fyllingsperiode

Det må foreligge er vurdering av arealbehovet. Det vil være mye fokus på å ikke tillate mer deponering enn beregninger knyttet til plan 0548.00 krever. Det finnes flere eksisterende åpne deponi som trenger masser for å fullføres. Det må gjøres en vurdering av det reelle behovet sett i forhold til tilgjengelig areal som er frigitt til formålet.

Kunne massene blitt plassert her? Det må foreligge er vurdering av arealbehovet. Det må også vurderes 2) vurdere hvor mye tilført masse planområdet tåler. Utarbeidet dokumentasjon må ses på som et utgangspunkt

Andre planer under utarbeiding:

Plan 0548.00 Områdeplan for NK1-NK4, RK1-RK5, GK1-GK3, BK1, BK5-BK6 og omkøyringsveg, Kvernaland. Det er i første omgang 2 delfelt, NK1 og areal i Klepp, det haster mest å få avklart Planarbeidet for plan 202504 Reguleringsplan for massedeponi på Nåva og Revholen bør gå parallelt med plan 0548.00. massehåndteringen til. Det må ses på mellomlagring innenfor Kalbergplanen eller i nærheten. Det haster mest å finne en løsning for matjorda.

I planarbeidet må tidsperiode avklares og ses opp mot både områdeplanen, landbruksinteresser og andre hensyn som framkommer i løpet av planutarbeidelsen. Det vil være fokus på å få hensiktsmessige trinnvis bruk av området.

Trafikk:

Det er ikke gitt opplysninger om trafikkgenerering. Det er opplyst at planområdet skal ta imot masser fra områdeplan 0548.00. Denne planen har også utbyggingsområder der det vil være naturlig å bruke Fjermestadvegen som transportåre. Denne problemstillingen er ikke belyst eller omtalt i planinitiativet.

Skredbergvegen er en smal fylkesvei. Det er sannsynligvis behov for tiltak for å øke veibedde på deler av veien. ÅDT ligger på ca. 8-900 kjøretøy som vurderes som relativt lavt. Det vil være nødvendig å vurdere vegstandarden og behov for utbedring av kurvatur/ bredde. Fylkeskommunen som veieier må informeres i en tidlig fase og avklare tiltak.

Følgende forhold må avklares for Skrebergvegen

- Avkjøringer til landbruksareal og gårdsbruk.



- Ulempe for landbruk med trafikkbelastning i driftsfase massetipp – tiltak for å regulere trafikk.
- Utbedret vei kan gi større trafikkbelastning – det rapporteres i dag om pendlertrafikk til sør-Jæren om kjører denne veien for å unngå fv 44 og Ålgård.

5. Rammevilkår:

Landskap:

Hvordan området skal fylles blir en av hovedtemaene i planarbeidet.

Overgang og helning mot omkringliggende terreng må vurderes nøye og detaljeres.

Visuelle konsekvenser at tiltaket må vurderes. Dette bør tas inn i konsekvensutredningen. Det må utarbeides 3D - illustrasjoner og snitt som viser konsekvens av massedeponiet.

Foreslått fyllingshøyde på 3 meter under Nåva toppen vurderes i planprosessen.

Naturmangfold og naturressurser:

Jordbruksareal:

Vi har foreløpig følgende innspill når det gjelder krav til opparbeiding av framtidig landbruksareal:

Fyllingsområde:

- Det er behov for flere terrengprofiler.
- Det må utarbeides etappeplan.
- Det må utarbeides tidsplan.
- Det vil bli krav om sedimentfang mot omkringliggende areal, særlig myrareal i vest.
- Skråningsareal ved avslutning av massefylling mot naboareal må ha slakere helling for å:
 - unngå erosjon fra skråningsareal ved åpen åker.
 - få bedre forhold for maskinell landbruksdrift i skråningsarealet
- Vi ønsker en metodebeskrivelse av hvordan massene skal tas av fra området på Kalberg, eventuell mellomlagring og legget ut på Fjermestad – jf. Vi anbefaler at en setter seg inn i veiledningen «[Jordmasser – fra problem til ressurs](#)» og legger denne til grunn.

Registrerte naturverdier og artsmangfold:

I denne planen vil hensynet til natur være en av de største konfliktene. Det er en mange registrerte og observerte arter. Kommunen ønsket å oversende oversikt over disse. Konsulent informerte om at de har tilstrekkelig kunnskap om dette. Selv om artene er livskraftig i Norge kan det være svært små bestander igjen på Jæren eller i Time kommune. Store forstyrrelser under arbeid, i tillegg til ødelegging av habitat blir vektlagt i kommunens vurdering.



Viltområde andefugler Piggbergmyra: Østre del av området er den største gjenværende myra som drenerer til Mosvatnet, i et område der de aller fleste myrer er drenert. Vestre del av området består av en bukt med flott utforming av starrsump som inn mot strandbredden går over i strandeng/fukt

Det er og konfliktfylt med tilliggende myrområde. Det må sikres at funksjon og verdier på disse arealene ivaretas. Det er viktig at disse ikke påvirkes. Det må særlig ses på Kvitemyr. Det må beregnes at tiltak som skissert i tilsendte dokumenter kan bli vesentlig endret pga tiltak som må gjøres for å ivareta myr.

Avrenning og vassdrag

Avrenning mot vassdrag må sikres. Her må en ha en teknisk løsning som fungerer. Det vil trolig være nødvendig med et sedimentasjonsbasseng. Det er vanskelig å få store nok areal/ løsninger med styrtregn. Det vil være vanskelig å hindre avrenning ved slike hendelser. Det må avklares/ ses på løsninger i flomsituasjoner. Det har vist seg vanskelig å sikres gode nok løsninger for dette.

Barn og unge:

Skolevei: Forhold vedrørende skolevei må omtales i planbeskrivelsen.

Kulturminner og Kulturmiljø

Kommunen kjenner ikke til registreringer av kulturminner.

Levekår og folkehelse:

Konsekvens for nærliggende bebyggelse må belyses. Kommunen mener det må utarbeides en støyrapport. Konsulent opplyste i møte at det ikke skal foregå sortering eller bearbeiding av masser innenfor planområdet og at det derfor ikke ville være behov for støyrapport. I møte ble det enighet om at relevante opplysninger om støy i forhold til omkringliggende boliger skal vurderes og omtales.

Konsekvens for friluftsliv må vurderes.

Forurensning:

Det er påvist forurensede masser rundt NK4 som er innenfor områdeplan 0548.00. Se rapport: 2021 - 848-Kalberg - Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan.pdf. Dette må følges opp i planarbeidet. Konsulent informerte om at det ikke skal plasseres forurenset masse innenfor planområdet. Konsulent opplyste om at det ikke skal deponeres forurenset masse innenfor planområdet.

6. Risiko og sårbarhet, samfunnstryggleik

Ut fra en foreløpig vurdering mener kommunen at følgen tema må vurderes:

- Flom og overvann



- Forurensing til vassdrag
- Tap av naturmangfold
- Trafikkulykker
- Stabilitet i grunn

7. Dokumentasjonskrav

Kommunens krav til utarbeiding av reguleringsplan kan leses på kommunens nettside. Her ligger også maler til plandokument.

Konsulent opplyste at konsekvensutredningen blir utarbeidet som et dokument, eventuelt med enkeltrapporter.

I dette planarbeidet stilles det krav om:

Dokumentasjon	Særskilte krav til dokumentasjon
Trafikkanalyser	KU tema
Mobilitetsplan	Omtales kort i planbeskrivelse
3D illustrasjoner	
Illustrasjonsplan	Etappeplan
områdestabilitet	
Flomanalyser	
Støyrapport	
Stedsanalyse	Er utført
Klimaregnskap	
ROS-analyse	

OM NATURFAREUTREDNINGAR/GRUNNUNDERSØKINGAR ER AKTUELT

Kommunen gjør oppmerksom på nye krav til innmelding av grunnundersøkinger og naturfareutredninger fra 01.01.2025. Firmaet som utfører slike undersøkinger er pliktig å melde disse inn til NVE eller NGU innen 3 måneder, jf. pbl. § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger.

8. Rekkefølgekrav

- Aktuelle rekkefølgekrav: Dette blir avklart når KU og planforslag foreligger. Det forventes at konsulent gjør en egen vurdering av dette. Det må forventes rekkefølgekrav om tiltak på vegnettet. Det vil vurderes om kobling mot plan på Kalberg kan sikres gjennom rekkefølgekrav.
- Avgrensinger på midlertidige anleggsområde/deponi. Etappeplan
- Utbyggingsavtale: ikke nødvendig, da kommunen ikke eier veiene. Eventuelle kostnader vedrørende tiltak på fylkesvei ligger utenfor rammene for utbyggingsavtaler.



9. Anbefaling/ konklusjon (jf. pbl. §3)

- Kommunen tilrår at planarbeidet varsel og arbeides videre med noen vilkår. Planen er i strid med overordnede planer og anses å gi vesentlige konsekvenser for landskap, natur og landbruk. Det er en mulighet for at kommunen må stanse planarbeidet eller endre det vesentlig dersom det kommer fram kritiske punkter i KU eller dersom konsekvensene av planarbeidet, som det ikke er mulig å forutsi på dette tidspunktet, vises seg å være for store. Men, det vil være fokus på avbøtende tiltak.
- Det materialet som er levert gir ikke grunnlag for å anbefale foreslått avgrensing / fyllingsvolum. For at kommunen skal kunne anbefale planen er det sentralt at det foreligger grundigere vurderinger av behov for fyllingsareal.
- Kommunen anbefaler at det utredes et alternativ med vesentlig mindre areal. Dette bør konkretiseres i planprogrammet. Med bakgrunn i konsekvensutredning vil en komme fram til aktuelt fyllingsvolum og planavgrensning.
- Planen skal være direkte knyttet til behovet skap av områdeplan for Kalberg. Samtidig kan det være at ikke all masse fra Kalberg kan plasseres innenfor dette området.
- Planen utløser krav til konsekvensutredning etter vedlegg II og har derfor ikke krav til planprogram. Kommunen setter stor pris på at det likevel er utarbeidet et planprogram.
- Planinitiativet og stedsanalysen er tilstrekkelig for å kunne varsles. Planprogrammet bør suppleres med et nytt mer alternativ.
- Ingen uenighetspunkter avdekket i møtet.
- Etter varslingsperioden vil en vurdere om planen bør drøftes i regionalt planforum. Konsulent opplyste i møtet at de ønsker et møte før 1.gangsbehandling.

10. Medvirkning

- Kommunen ser ikke behov for medvirkning utover det som følger av plan- og bygningsloven.

11. Videre samarbeid, prosess og fremdrift

Eventuelle endringer i plangrensen blir avklart før varsel om oppstart av planarbeid.

Kommunen ønsker at det tas et ekstra møte, eller avklaringer på epost, angående endelig innhold i planprogrammet.

Vi ber dere vurdere å ha et alternativ der dyrka og dyrkbart areal holdes utenom planen.

Møtestruktur/dialog - Vi anbefaler at noen møter blir lagt inn i kalenderen etter frist for varsel om oppstart og frist for høring er ute.

Framdriften må samkjøres med områdeplanen.



12. Gebyr

Skriv mer utfyllende setninger før referat sendes ut

- Det er orientert om rammer for gebyr for oppstartsmøte og for planarbeid. (det skal vurderes)
- Det er orientert om 12 ukers frist.
- Orientering om krav til innlevering.

Vedlegg

ingen