

Weatherlands AS

DETALJREGULERING 0528.00 FOR KRAFTINTENSIV NÆRING VED UNDHEIM **PLANPROGRAM**

Dato: 27.10.2020
Versjon: 4



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Weatherlands AS
Tittel på rapport:	Planprogram for detaljregulering 0528.00 for kraftintensiv næring ved Undheim
Oppdragsnavn:	Detaljregulering for kraftkrevende industri ved Undheim
Oppdragsnummer:	628706-01
Utarbeidet av:	Christian Meyer
Oppdragsleder:	Christian Meyer
Tilgjengelighet:	Åpen

Innhold

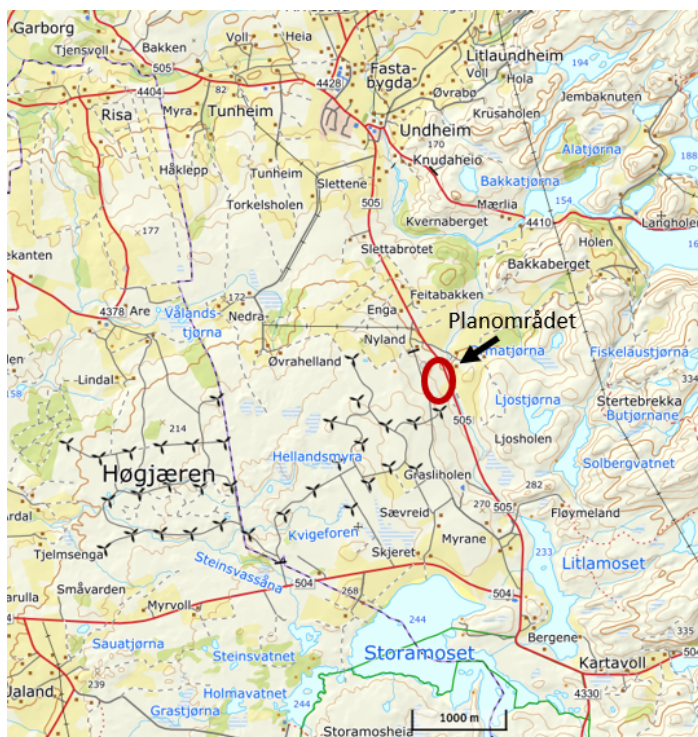
1. BAKGRUNN	3
1.1. Planarbeidet	3
1.2. Krav om konsekvensutredning	4
1.3. Om planprogrammet og høringen	4
2. PLANOMRÅDET	5
2.1. Forslag til planområde	5
2.2. Dagens arealbruk	6
2.3. Eierforhold i planområdet	9
3. BESKRIVELSE AV PLANLAGTE TILTAK	9
3.1. Planlagte tiltak	9
4. PLANSTATUS OG OVERORDNA FØRINGER	9
4.1. Regionalplan for Jæren 2050 del 1, vedtatt 12.6.2019	9
4.2. Kommuneplan Time kommune 2019, vedtatt 17.12.2019	10
4.3. Gjeldende reguleringsplaner	10
4.4. Strategi for Norge som datasenternasjon, Nærings- og fiskeridepartementet, 02.2018 ..	11
5. ALTERNATIVSVURDERINGER	11
6. UTREDNINGSTEMA	12
6.1. Utredningsprogram for konsekvensutredning	13
6.1.1. Landskap	13
6.1.2. Naturmiljø	15
6.1.3. Vannmiljø	16
6.1.4. Landbruk	17
6.1.5. Samfunnsmessig betydning – næringsutvikling og verdiskapning	19
6.1.6. Arealbruk i områder regulert til vindkraft	19
6.1.7. Energi	19
6.1.8. Grunnforhold, massehåndtering og evt. utnyttelse av lokal grusforekomst	21
6.1.9. Beredskap og ulykkesrisiko	21
6.2. Utredningstema som håndteres i andre plandokumenter	22
6.2.1. Trafikk, mobilitet og parkering	22
6.2.2. Støy	22

6.2.3. Kulturminner	22
6.2.4. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	22
7. PLANPROSESS	23
7.1. Foreløpig framdriftsplan	23
7.2. Medvirkning	23

1. BAKGRUNN

1.1. Planarbeidet

På vegne av Weatherlands AS har Asplan Viak AS utarbeidet planinitiativ og planprogram for detaljregulering for kraftintensiv næringsvirksomhet på Høg- Jæren. Nærhet til vindmølleparken, og nærhet til den nye 132 kV høyspentledningen Bjerkreim- Opstad som er under utbygging, gjør området til en svært aktuell lokalitet for kraftintensiv næring. I kommuneplanen 2018 – 2030 er et område på 64 daa disponert til kraftintensiv næring. I planarbeidet skal det vurderes om næringsarealet kan få en annen form/arealavgrensning, men det skal ikke reguleres mer enn 64 daa til næringsformål. Se nærmere beskrivelse på side 5-9.



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

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.

1.2. Krav om konsekvensutredning

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

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

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)
<i>Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn</i>	<i>Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.</i>	<i>Utviklingsprosjekter for industriområder.</i>

Det 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.

Da det ikke er avklart hvilken aktør som skal etablere seg, vil konsekvensutredningen ha fokus på utredning av generelle konsekvenser ved etablering av næringsvirksomhet, samt på den foreslåtte omdisponeringen av landbruksareal.

Dersom det skal etableres kraftkrevende næringsvirksomhet som er konsekvensutredningspliktig etter sektorlover, vil det være krav om ny konsekvensutredning før virksomheten kan etableres. Ansvarlig myndighet for konsekvensutredningen vil være sektormyndigheten jf. kolonne B i vedleggene til forskriften.

Dersom det skal etableres kraftkrevende næringsvirksomhet som omfattes av vedlegg I og II i forskriften, og som ikke er konsekvensutredet i reguleringsplanen, vil det også være krav om ny konsekvensutredning. Forurensningsmyndigheten vil være ansvarlig myndighet for konsekvensutredningen dersom tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven, jf §§ 6 og 8.

1.3. Om planprogrammet og høringen

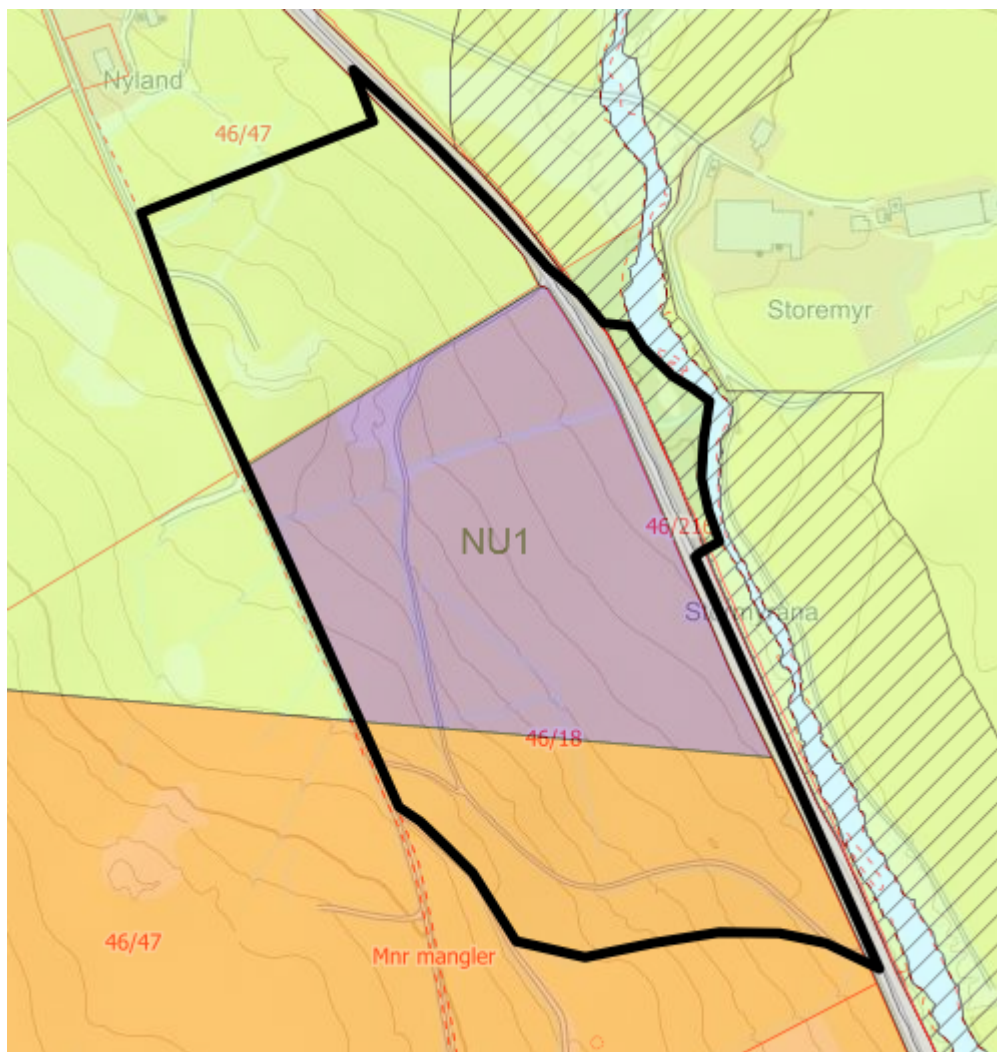
Formålet med planprogrammet er å:

- Redegjøre for hensikt og mål med planarbeidet
- Redegjøre for rammer og premisser i planarbeidet
- Beskrive hvordan området ønskes benyttet
- Beskrive problemstillinger som skal utredes, herunder valg av metode
- Beskrive organisering og fremdrift i planarbeidet
- Beskrive opplegg for informasjon og medvirkning i planarbeidet

Berørte parter inviteres herved til å komme med innspill til planarbeidet og forslag til utredningstema. Etter høringen skal planprogrammet fastsettes av Time kommune.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Forslag til planområde



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 rensepark	10 daa
Landbruksareal	32 daa
Totalt	139 daa

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 batteriprodusent har f. eks. stilt krav om 80m x 500m areal.

Endret form på næringsarealet vil bli utredet som ett av alternativene i konsekvensutredningen.

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.

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 fordrøyning av overvann for planområdet. Arealet skal ikke reguleres til næringsvirksomhet.

2.2. Dagens arealbruk

Fv 505 Undheimsvegen går langs planområdet.

Områdene vest for fylkesveien er i dag i bruk som landbruksareal. Ca 43 daa er fulldyrka areal, resterende arealer er beitemark.

Nærmeste vindmølle ligger ca 60 m sør for planområdet.



Figur 4: Planområdet sett fra nordvest.



Figur 5: Planområdet sett fra sørøst, med Stormyråna i forgrunnen.

Øst for fylkesveien er det en eksisterende rensepark. Her renses overvann fra planområdet og arealene ovenfor, før det ledes ut i Stormyråna, som er den del av det freda Håelva- vassdraget.



Figur 6: Eksisterende rensepark.



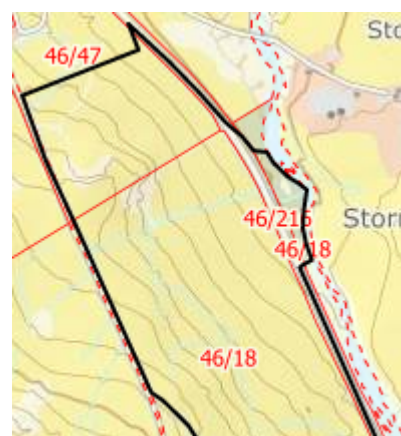
Figur 7: Ortofoto over planområdet. Norge i bilder 2020.

Nord i planområdet er det et masseuttak, og det er også spor etter flere mindre masseuttak sør i planområdet. Store deler av beitemarka er bearbeidet i forbindelse med rydding av stein, grøfting, massetransport og opparbeidelse av landbruksveier.

2.3. Eierforhold i planområdet

Gnr 46 bnr 18

Preben Undheim



Figur 8: Eiendomskart.

Gnr 46 bnr 47	Geir Tore Skårland
Gnr 46 bnr 216	Rogaland fylkeskommune

3. BESKRIVELSE AV PLANLAGTE TILTAK

3.1. Planlagte tiltak

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for kraftintensiv næringsvirksomhet, med et samlet bruksareal anslått til ca 50.000 m² BRA. 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. Byggehøyder vil bli vurdert i planarbeidet.

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.

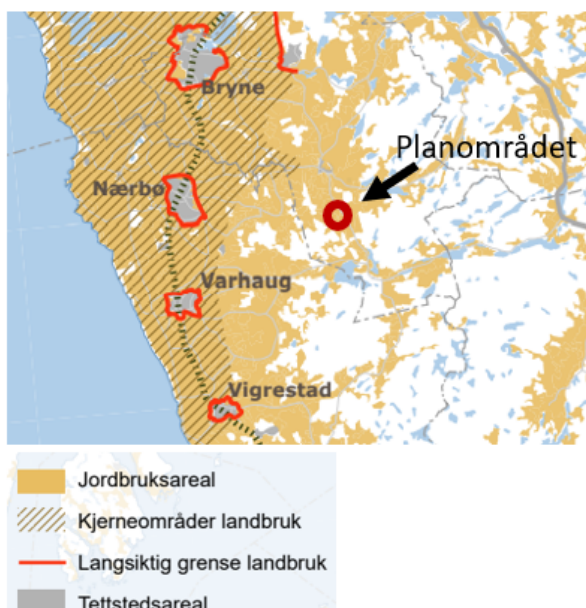
Det planlegges direkteadkomst fra fylkesveien til planområdet, plassering avklares i planarbeidet.

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

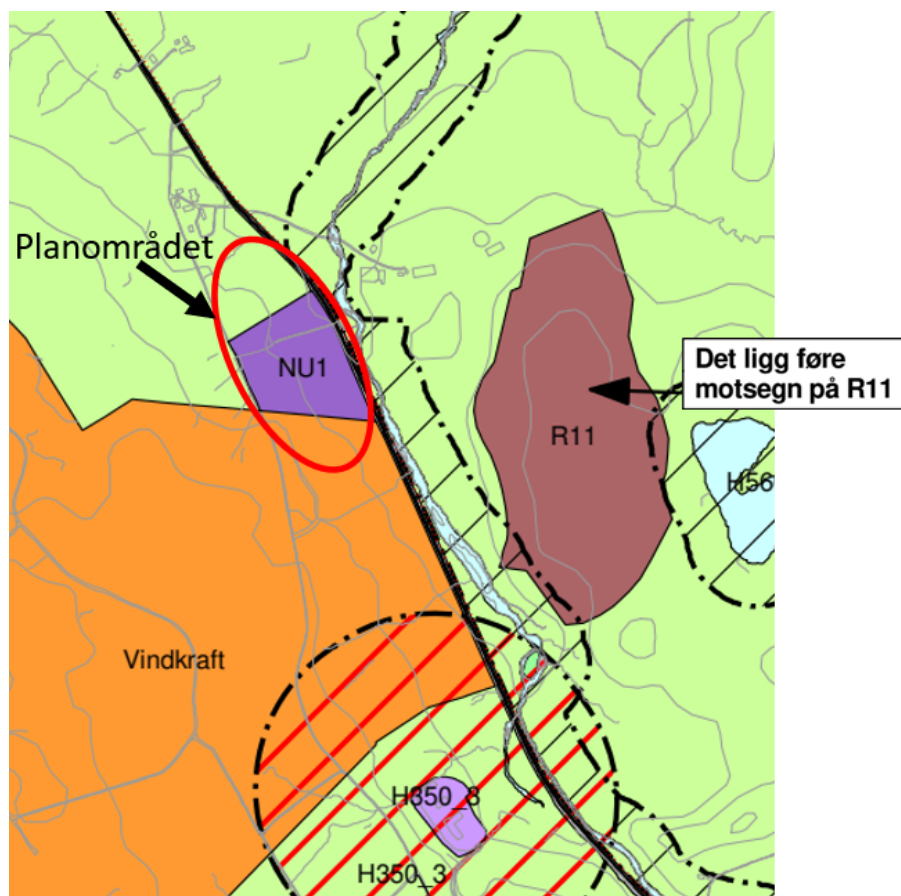
4. PLANSTATUS OG OVERORDNA FØRINGER

4.1. Regionalplan for Jæren 2050 del 1, vedtatt 12.6.2019

I Regionalplan Jæren ligger planområdet innenfor Jordbruksareal, men utenfor Kjerneområde landbruk.



4.2. Kommuneplan Time kommune 2019, vedtatt 17.12.2019



Figur 10: Utsnitt av kommuneplanen, med planområdet påtegnet.

Planområdet omfatter næringsområde NU1 i kommuneplanen, med følgende bestemmelse:

Innanfor området NU1 tillatast det berre verksemdar som har eit særskilt behov for å vera lokalisert nær vindparken eller nær kraftlinja som skal etablerast. Avgrensing av næringsområdet, krav til parkering, utnytting av lokal mineral førekomst og god landskapstilpassing skal avklarast gjennom reguleringsplan.

Lokal mineralforekomst refererer til mulige grusressurser i planområdet.

Planområdet er ellers disponert til LNF – landbruk, og Vindkraft.

Status for fremtidig masseuttak R11 i kommuneplanen, øst for planområdet, er ikke avklart. Saken er sendt til departementet for endelig avgjørelse, da det foreligger innsigelse.

Sør for planområdet ligger et indre næringsområde, med hensynssone eksplosjonsfare.

Langs Stormyråna er det hensynssone for bevaring av naturmiljø H560, med bakgrunn i at åna er del av det freda Håelva- vassdraget.

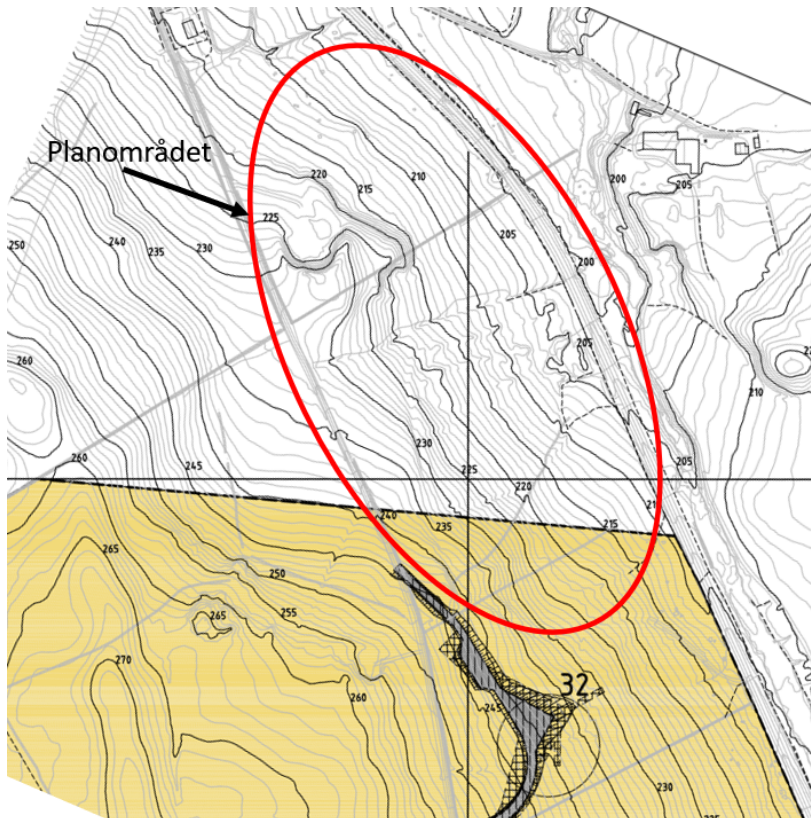
4.3. Gjeldende reguleringsplaner

Plan 320 - Endret reguleringsplan for energipark på Høg- Jæren, vedtatt 17.06.2008

Reguleringsplanen legger til rette for utbygging av vindkraftanlegg med tilhørende infrastruktur. Området er regulert til spesialområde vindkraft. Det er forbud mot tiltak som kan være til hinder

eller ulempe for bruk av området til vindkraftproduksjon. Jordlovens § 9 og 12 gjelder der den ikke kommer i konflikt med formålet i planen.

Plassering av vindmøller er vist i plankartet (punktsymbol sentralt i sirkel med nr. 32). Anleggsveier er også vist i plankart.



Figur 11: Gjeldende reguleringsplan 320 for vindmølleparken, med planområdet inntegnet.

4.4. Strategi for Norge som datasenternasjon, Nærings- og fiskeridepartementet, 02.2018

Strategien peker på datalagring som en fremtidig næring med stort potensiale for bærekraftig verdiskapning. Rammevilkårene med rimelig, fornybar energi, kaldt klima og politisk stabilitet er allerede tilstede.

Strategier for ytterligere tilrettelegging inkluderer blant annet fiberkabler til utlandet, nye regler for etablering av fiber i offentlig veianlegg, utarbeide veileder for regulerings- og konsesjonssaker, samt tilrettelegging og informasjon for internasjonale aktører.

5. ALTERNATIVSVURDERINGER

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger skal det ved konsekvensutredning redegjøres for ulike alternativer, og konsekvensene av alternativene skal sammenliknes. Da området allerede er disponert til kraftintensiv næring i kommuneplanen, vil det ikke bli utredet alternative lokaliseringer i andre områder.

0-alternativet

0-alternativet er situasjonen dersom et planlagt tiltak ikke blir gjennomført. I dette tilfellet vil et 0-alternativ være at området videreføres som LNF.

Alternativ 1

Det reguleres for næringsvirksomhet i et 64 daa stort område innenfor planområdet. Avgrensningen på næringsområdet kan variere fra næringsareal NU1 i kommuneplanen, men størrelsen skal være lik (64 daa).

Alternativ 2

Det reguleres for næringsvirksomhet innenfor avgrensningen som er satt i kommuneplanen, felt NU1.

6. UTREDNINGSTEMA

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket av planlagte tiltak, og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Utredningstema er vurdert iht. § 21 i KU- forskriften, og relevante utredningstema for planarbeidet er listet opp under. Listen er utfyllende for KU- tema, mens planbeskrivelsen også vil inneholde andre mindre vesentlige utredningstema som ikke er liste opp under.

I høyre kolonne er det angitt om temaet skal konsekvensutredes, eller om det skal beskrives/utredes i plan. Tema som har store positive eller negative konsekvenser for miljø og samfunn, skal konsekvensutredes, mens andre tema håndteres i planbeskrivelsen eller fagnotater.

Tema	KU	Plan
Landskap	X	
Naturmiljø	X	
Vannmiljø	X	
Landbruk	X	
Samfunnsmessig betydning	X	
Arealbruk i områder regulert til vindkraft	X	
Energi	X	
Trafikk, mobilitet og parkering		X
Grunnforhold, massehåndtering og evt. utnyttelse av lokal grusforekomst	X	
Beredskap og ulykkesrisiko	X	
Støy		X
Kulturminner		X
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)		X

Utredningene i tabellen beskrives nærmere i kap. 6.1 og 6.2.

6.1. Utredningsprogram for konsekvensutredning

Kapittelet presiserer hvilke problemstillinger som er aktuelle å se nærmere på i konsekvensutredningen. Det gjøres også rede for dokumentasjonskrav.

6.1.1. Landskap

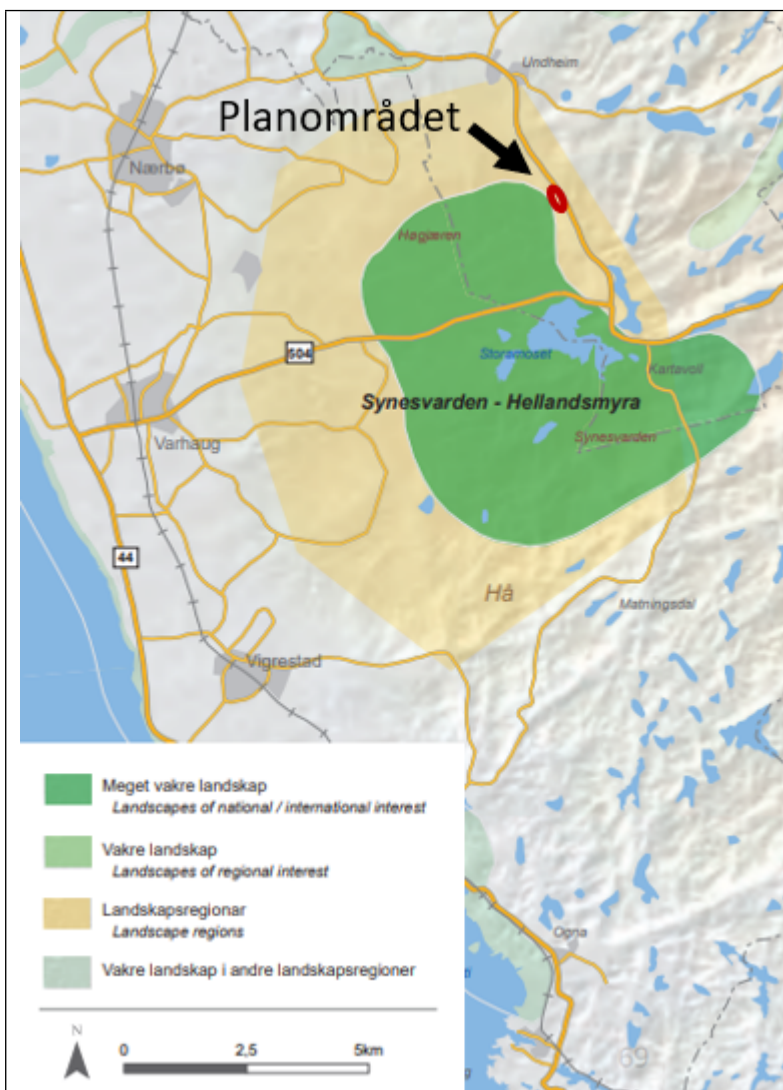
Dagens situasjon

Planområdet ligger i en nord- østvendt skråning i et bredt dalføre, mellom 200 – 240 moh. Deler av området er fulldyrket, resterende arealer er beitemark som i stor grad er bearbeidet (rydding av stein, grøfting, masseuttak, landbruksveier). Det er lite vegetasjon på landbruksarealene, med unntak av en rekke med sitkagran i søndre grense av det fulldyrka arealet.

På motsatt side av fylkesveien, langs Stormyråana og rundt renseparken, er det tett vegetasjon med forskjellige løv- og bartre. Mot øst er det åpent jordbrukslandskap før terrenget igjen stiger mot heielandskapet.

Landskapsrommet er åpent med lange siktlinjer gjennom dalen. Mot øst avgrenses landskapsrommet av høyryggen mot heielandskapet (250 – 260 moh), mot vest av høyryggen i vindmølleparken (250 – 270 moh.). Vindmøllene dominerer landskapsbildet sørvest for planområdet. Mot nord åpner dalføret seg noe opp, med åpne landbruskarealer i det breie dalføret.

Av bebyggelse er det noen spredte gårdsbruke med store driftsbygninger, ellers er det lite bebyggelse i dalføret. Nærmeste bebyggelse mot sør et stykke lenger opp i dalen, er et lite industriområde (Schlumbergers TCP- anlegg).



Figur 12: Kartutsnitt fra 'Vakre Landskap Rogaland', Rfk/ Turistforeningen.

Planområdet ligger innenfor landskapsregion 'Heilandskapet på Høg-Jæren'. Høyryggen vest for planområdet danner grensen til nasjonalt viktig landskap «Synesvarden-Hellandsmyra».

Problemstillinger

Tilrettelegging for næringsområde krever omfattende terrengbearbeiding og/eller terrassering. Store bygningsvolumer kan bli synlige i landskapet. Det skal legges vekt på å begrense fjernvirkninger, ved å bygge deler av terrassene/bygningene inn i eksisterende terreng, og sikre tiltalende overganger/randsoner.

Utredningsbehov

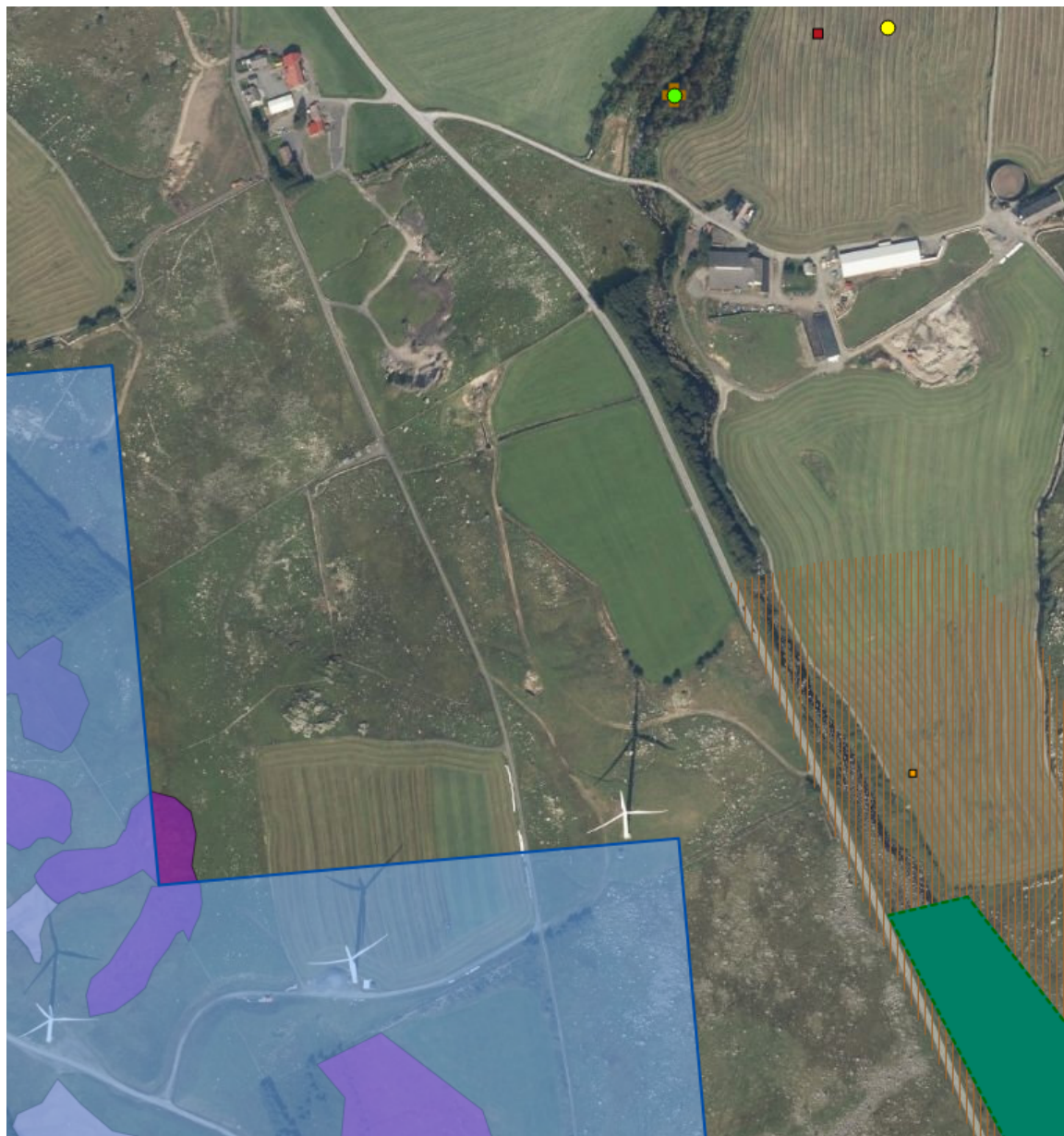
Det vil bli utarbeidet 3D- illustrasjoner og snitt for å dokumentere landskapstilpasning og fjernvirkning. Konsekvenser for landskap vil bli vurdert.

6.1.2. Naturmiljø

Dagens situasjon

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller arter i planområdet (Miljøstatus, Temakart Rogaland). Det er ingen kjente registreringer av trua fuglearter i planområdet.

I nærområdet er det gjort flere registreringer av naturmangfold og fugleliv, se kartutsnitt med tilhørende beskrivelse under.



Figur 13: Kartutsnitt fra Temakart Rogaland – temakart Natur.

Stipla område i sørvest: Viltområde Stormyr (Arter-leveområde, fra Miljøstatus)

Stort flott myrområde og noe kysthei. Stormyråna renner gjennom området. Deler av området svært vått. Verdifullt natur/kulturlandskap. Hekkeplass for flere par rødstilk og enkeltbekkasin. Også rasteplass for vadefugler

Mørkegrønt område i sørvest: Ulvarudla (Naturtyper DN- håndbok 13, fra Miljøstatus):

Området er på totalt 17.000 daa, der området som vises i kartutsnittet over er den vestligste tuppen. Området har verdi A (svært viktig) da det er et intakt kystheiområde med lite inngrep i form av gjødsling, dyrking og veier. Området er en del av store, intakte heiområde i Sør-Rogaland

Oransje punkt øst for elva: Gresshoppesanger (NT) observert i 2010.

Punkt øst for elva, helt i nord: En rekke sårbare og trua fuglearter er registrert langs Stormyråana 250 meter nordøst for planområdet, deriblant åkerrikse (CR) og vipe (EN).

Lyseblått område mot vest: Høggjæren (Naturtypekartlegging NiN 2018):

Området er kartlagt i 2018 av Ecofact på vegne av Fylkesmannen. Naturtypene åpen myrflate og flommyr er registrert i de mørkeblå områdene.

Problemstillinger

Størstedelen av planområdet er fulldyrka mark, men kan likevel ha betydning for fugleliv.

Beitemarkene sør og nord i planområdet er delvis bearbeidet og grøftet i nyere tid, og er delvis gjødslet. Det er også spor etter flere mindre masseuttak nord i planområdet. Det er ikke registrert viktige naturtyper i planområdet, men det kan være potensiale for dette på beitemark, spesielt i områder som ikke er bearbeidet/grøftet.

Utredningsbehov

Det skal gjennomføres befarings/ naturtyperegistrering basert på håndbok DN 13.

Det skal gjennomføres registrering av fugleliv.

Konsekvenser for naturmangfold jf. Naturmangfoldloven skal vurderes.

6.1.3. Vannmiljø

Dagens situasjon

Planområdet drenerer til Stormyråana, som er del av det verna Håelva- vassdraget.

Vernegrunnlag (fra NVE sine nettsider): Kystnær beliggenhet på Jæren. Vassdragets til dels sterkt forgrenete elvesystem og mange små og store vann er sentrale deler av et variert og særpreget landskap som strekker seg fra heiområdet innenfor kysten til utløpet i havet. Kystprosesser, elveløpsformer, botanikk, fuglefauna, landfauna og vannfauna inngår som viktige deler av naturmangfoldet. Store kulturminneverdier. Viktig for friluftslivet.

Problemstillinger

Planområdet har ikke tilkobling til kommunalt VA- nett. Dette må løses i planarbeidet.

Reguleringsplanen må sikre at det ikke oppstår avrenning av forurenset vann fra planområdet til Stormyråana. Eksisterende rensepark på østsiden av fylkesveien renser i dag vann fra landbruksområdene i planområdet, samt arealene opp mot høyryggen vest for planområdet.

Opparbeidelse av næringsareal i planområdet vil medføre større arealer med tette flater, og behov for fordøyning av overvann før tilførsel til Stormyråana. Større terrenginngrep kan også påvirke grunnvannstanden i områdene som drenerer til planområdet.

Utredningsbehov

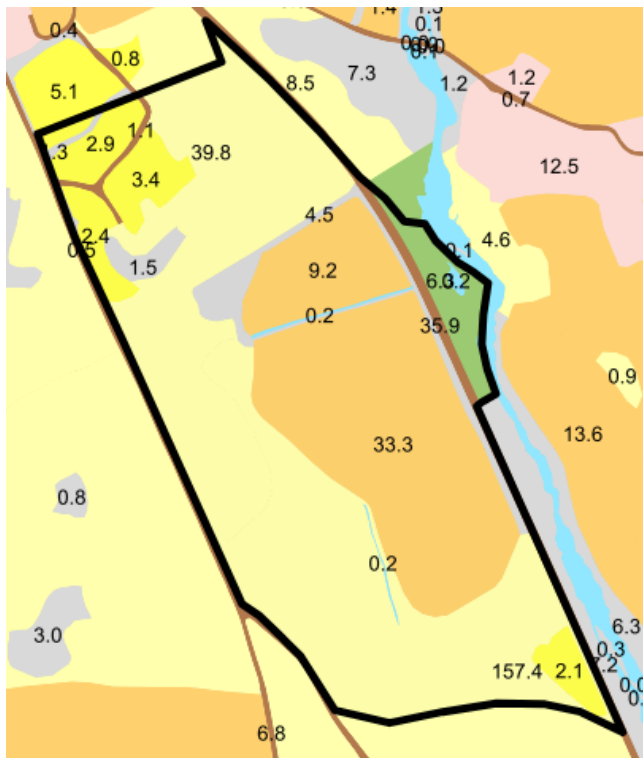
Konsekvenser for vannmiljø jf Vannforskriften skal vurderes. Avbøtende tiltak under og etter utbygging skal beskrives.

Det skal utarbeides VA- rammeplan for planarbeidet. Her vil løsninger for tilknytning til kommunalt VA- nett, overvannshåndtering, fordrøyning, grunnvannstand, og rensing/sedimentering av overvann beskrives.

6.1.4. Landbruk

Dagens situasjon

Arealene vest for fylkesveien er landbruksarealer i drift. I AR 5 er det registrert 42,5 daa fulldyrka jord, ca 11,5 daa overflatedyrka jord, ca 70 daa innmarksbeite og ca 6 daa åpen fastmark.



Figur 14: Arealtyper AR5. Temakart Rogaland.



Figur 15: Jordkvalitet. NIBIO 2014, Temakart Rogaland.

Jordkvalitet på det fulldyrka arealet er i 2014 vurdert av NIBIO til god (oransje) og svært god (rød).

Problemstillinger

Reguleringsplanen vil medføre endret arealbruk for landbruksjord, som er disponert til næring i kommuneplanen.

Matjord i planområdet må sikres forsvarlig gjenbruk til landbruksformål i nærområdet.

Utredningsbehov

Verdi av landbruksarealene skal vurderes, og omfanget av endret arealbruk og andre konsekvenser skal beskrives. Avbøtende tiltak skal vurderes. Fremtidige driftsforhold for resterende landbruksarealer, og mulighet for videre drift av arealer som ikke skal bebygges, skal vurderes.

Forsvarlig gjenbruk av landbruksjord skal vurderes og sikres.

6.1.5. Samfunnsmessig betydning – næringsutvikling og verdiskapning

Dagens situasjon
Området er i drift som beitemark og fulldyrka jord (grasproduksjon). Det har pågått masseuttak i mindre skala (grus).
Problemstillinger
Reguleringsplanen skal legge til rette for næringsutvikling for kraftintensiv industri. Store næringsarealer med tilgang til grønn og rimelig kraft har et internasjonalt marked, som kan gi muligheter for lokal kompetanseutvikling og grønn konkurransekraft. Næringsutvikling har samfunnsmessig betydning i form av lokal verdiskapning, sysselsetting og ringvirkninger.
Utredningsbehov
Konsekvenser for verdiskapning, offentlige inntekter, sysselsetting og ringvirkninger, i etablerings- og driftsfasen, vil bli anslått og vurdert.

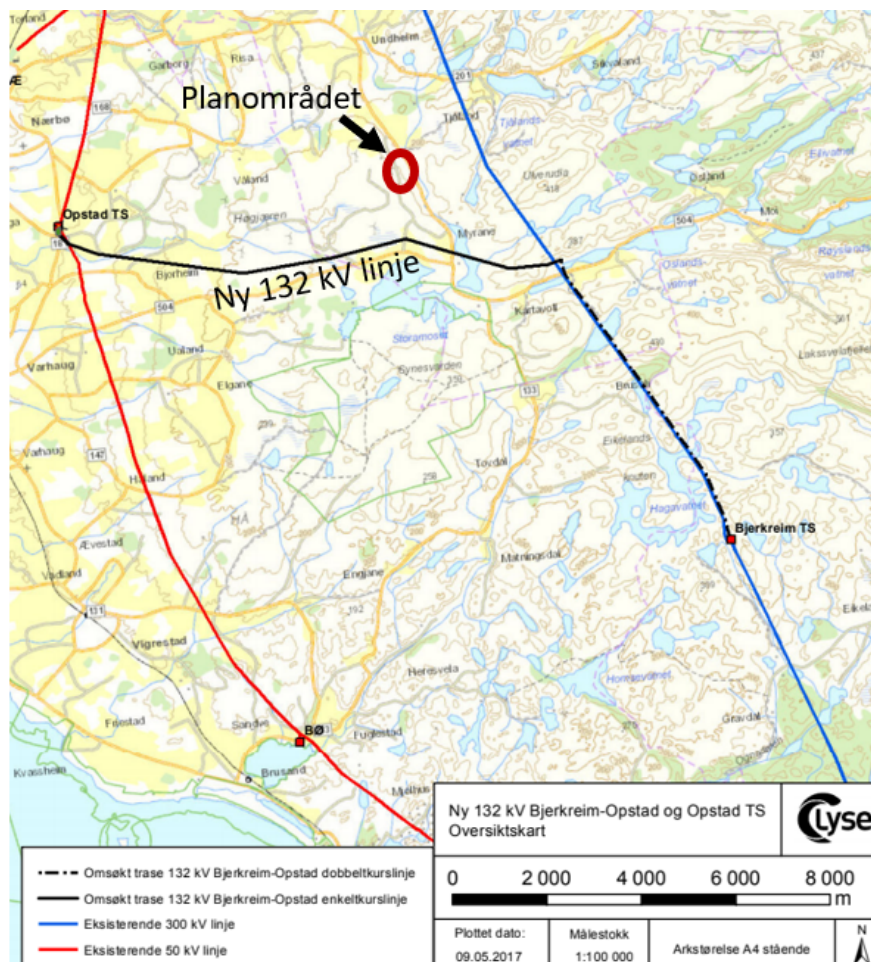
6.1.6. Arealbruk i områder regulert til vindkraft

Dagens situasjon
Søndre del av planområdet er i dag regulert til vindkraft. Vindmølleparken er ferdig utbygd og i drift, og nærmest vindmølle ligger ca 60 m sør for planområdet. Vindmølleparken er informert om og innforstått med forslag til plangrense og planinitiativ/planprogram, og foreløpig er det ikke avdekket noen interessekonflikter.
Problemstillinger
Mulighet for nye tiltak (primært transformatorstasjon og brannvannskum) i området som i dag er regulert til vindkraft, ønskes vurdert. Planarbeidet skal avklare hvilke tiltak som kan tillates etablert i området. Vindmøller kan medføre iskast fra rotorbladene, samt annen fare. Det er ikke regulert sikkerhetssoner rundt vindmøllene.
Utredningsbehov
Det skal innhentes informasjon fra vindmølleparkens driftsselskap om risikovurderinger, iskast, vindforhold og utstrekning av eventuelle faresoner/sikkerhetsavstander knyttet til vindmølleparken. Konsekvenser av planforslaget for vindmølleparken vil bli vurdert.

6.1.7. Energi

Dagens situasjon

Reguleringsplanen skal legge til rette for kraftintensiv næringsvirksomhet. Forutsetningen for etableringen er nærhet til den nye 132 kV høyspentlinjen Bjerkreim- Opstad, som er under opparbeidelse. Når linjen og ny transformatorstasjon på Opstad tas i bruk, kan kraftintensive næringsvirksomheter koble seg på den nye linjen eller Opstad transformatorstasjon.



Figur 16: Trasé for ny 132 kV linje. Kartgrunnlag: Lyse

Problemstillinger

Det må etableres en transformatorstasjon i forbindelse med næringsarealet. Foreløpig er det vurdert at denne bør ligge sør i planområdet, endelig plassering skal avklares i planprosessen

Det skal også vurderes om det kan tilrettelegges for næringsliv som kan utnytte overskuddsvarme fra eventuelle datalagringsbedrifter (f. eks matproduksjon i drivhus, biogassfabrikk, klimafangst/utnytting av CO₂).

Energibehov, og løsninger for framføring av kraft, må avklares i planarbeidet.

Utredningsbehov

Konsekvenser av transformatorstasjonen for annen arealbruk i området vil bli vurdert.

Muligheter for, og konsekvenser av eventuelle næringsvirksomhet som kan utnytte overskuddsvarme, vil bli vurdert.

Konsekvenser av krafttilførsel og energiforbruk vil bli vurdert.

6.1.8. Grunnforhold, massehåndtering og evt. utnyttelse av lokal grusforekomst

Dagens situasjon

Ifølge kart fra NGU er det løsmasser i hele planområdet. Grunneier opplyser at det er masser av forskjellig kvalitet og diameter, med ukjent dybde ned til fast fjell.

Det har tidligere blitt tatt mindre mengder av grusmasser av varierende kvalitet nord i planområdet.

Problemstillinger

Grusressurs i planområdet skal kartlegges. Det må gjennomføres grunnundersøkelser for å registrere kvalitet og anslå mengde på massene. Dersom grusmassene i planområdet egner seg som ressurs, vil håndtering av forekomsten fremgå av massehåndteringsplan.

Løsmasser kan ha varierende kvalitet som byggegrunn. Massenes stabilitet kan ha betydning for utforming av utbyggingsområder og terrengbearbeiding.

Utredningsbehov

Det skal gjennomføres grunnundersøkelser, og det vil bli utarbeidet massehåndteringsplan. Verdi og omfang av grusressursen skal dokumenteres, og konsekvenser for eventuell utnyttelse av forekomsten skal vurderes.

Det skal utarbeides ROS- analyse. Stabilitet ved utbygging og terrengbearbeiding, og eventuelle risikoreduserende tiltak, vil her bli vurdert, og konklusjonene tas med i konsekvensutredningen.

6.1.9. Beredskap og ulykkesrisiko

Dagens situasjon

Området grenser til Høg- Jæren vindkraftverk. Det er ikke regulert hensynssoner rundt vindmøllene.

Det er ikke kommunalt VA nett i planområdet.

Problemstillinger

Det kan være fare for iskast fra bladene på vindmøllene.

Tilstrekkelig brannvannsdekning må sikres i planarbeidet.

Utredningsbehov

Informasjon om fare for iskast vil bli innhentet fra vindmølle- operatøren.

Tilstrekkelig brannvannsdekning for planområdet skal vurderes og sikres i VA rammeplan, konklusjoner tas med i konsekvensutredningen.

Beredskap og ulykkesrisiko skal vurderes, og avbøtende tiltak beskrives.

6.2. Utredningstema som håndteres i andre plandokumenter

Kapittelet presiserer hvilke problemstillinger som er aktuelle å se nærmere på i andre plandokumenter (planbeskrivelse, fagnotater etc.).

6.2.1. Trafikk, mobilitet og parkering

Planområdet har i dag fire direkteadkomster fra fylkesveien. Adkomst til planområdet planlegges samlet til en avkjørsel. Det skal utarbeides mobilitetsplan, der blant annet trafikk, parkering og avkjørsel vil bli tema.

6.2.2. Støy

Det er ikke støyømfintlig bebyggelse i planområdet, og de to nærmeste boligene ligger henholdsvis 170 og 300 m fra planområdet. Grenseverdier i T- 1442 vil gjøres gjeldende for reguleringsplanen. Da det på nåværende tidspunkt ikke er avklart hvilken konkret virksomhet som skal etableres, vil det i reguleringsplanen stilles krav om at må støynivå må dokumenteres gjennom støyrapport ved byggesøknad.

6.2.3. Kulturminner

Det er ingen automatisk freda kulturminner eller kulturmiljø i plan- og influensområdet. Det er registrert ruin av en høyløe i planområdet. Denne er fra nyere tid, og er ikke automatisk fredet.

Rogaland fylkeskommune har etter befaring 29.09.2020 vurdert at de ikke kan se at planarbeidet vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner, og at det derfor ikke er nødvendig med konsekvensutredning av kulturminner.

Det skal fremgå av plandokumentene at kulturminner har vært et tema i planarbeidet.

6.2.4. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det vil bli utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for reguleringsplanen. Aktuelle ROS- tema er:

- Fare for iskast fra vindmøller
- Grunnstabilitet
- Utforming og sikring av skråningsutslag for å unngå skredfare
- Trafikksikkerhet
- Vurdering av fare for utslipp/ vassdragsforurensning
- Brannvannsdekning
- Flom

Deler av ROS- analysen vil inngå i konsekvensutredningen under de respektive KU- temaene.

7. PLANPROSESS

7.1. Foreløpig framdriftsplan

Varsel om planoppstart	11. september	2020
Høringsperiode (6 uker)	11. september – 23. oktober	
Fastsetting av planprogram i Utvalg for Lokal Utvikling	19. november	
Utarbeidelse av reguleringsplan og konsekvensutredning	November 2020 – februar 2021	
Arbeidsmøter med planavdelingen	Desember, januar	2021
Førstegangsbehandling i Utvalg for Lokal Utvikling	Mars	
Høring og offentlig ettersyn (6 uker)	Mars- april	
Arbeidsmøte med planavdelingen	Mai	
Evt. justering av reguleringsplan	Mai	
Andregangsbehandling i Utvalg for Lokal Utvikling	Juni	
Egengodkjenning i Kommunestyret	Juni	

7.2. Medvirkning

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.