



Arkiv: PlanID-0528.00,  
PlanNavn-  
Detaljregulering for  
kraftintensiv næring i  
Undheimsvegen,  
Undheim, PlanType-  
35, K2-L12, GBNR-  
46/18  
Vår ref: 20/1310 - 34  
Journalpostid: 21/15389  
Saksbeh.: Wibecke Natås

## PLAN 0528.00: DETALJREGULERING FOR KRAFTINTENSIV NÆRING I UNDHEIMSVEGEN

### Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	022/21	29.04.2021

### Framlegg til vedtak:

- Utvalg for lokal utvikling vedtar å legge forslag til plan 0528.00: Detaljregulering for kraftintensiv næring i Undheimsvegen, Undheim, med tilhørende bestemmelser, begge datert 25.03.2021, ut på høring og offentlig ettersyn.  
  
Vedtaket er gjort i medhold av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven.*
- Det er i oppstartsmøte og planvarsling avtalt at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytning til planområdet, slik det blant annet går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

### Utval for lokal utvikling

Ugild	Følgjande vara møtte	Merknad
Pål Undheim	Ole Laland Egeland	Fvl. § 6 første ledd bokstav e)

Pål Undheim (H) stilte spørsmål om sin habilitet i saka, jf. fvl. første ledd bokstav e). Utvalet for lokal utvikling erklærte samrøystes Pål Undheim inhabil (8 røyster).

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

### ULK-022/21 Vedtak:

- Utvalg for lokal utvikling vedtar å legge forslag til plan 0528.00: Detaljregulering for kraftintensiv næring i Undheimsvegen, Undheim, med tilhørende bestemmelser, begge datert 25.03.2021, ut på høring og offentlig ettersyn.  
  
Vedtaket er gjort i medhold av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven.*

2. *Det er i oppstartsmøte og planvarsling avtalt at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytning til planområdet, slik det blant annet går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

# PLAN 0528.00: DETALJREGULERING FOR KRAFTINTENSIV NÆRING I UNDHEIMSVEGEN

## SAKEN GJELDER

På vegne av Weatherlands AS, fremmer Asplan Viak forslag til detaljreguleringsplan for kraftintensiv næring i Undheimsvegen, Undheim – plan 0528.00. Formålet med planen er å legge til rette for kraftintensiv næringsvirksomhet, og næringsvirksomhet som kan nytte overskuddsvarme fra kraftintensiv næringsvirksomhet.

## SAKSGANG

Oppstartsmøte	02.09.2020
Varsel om oppstart og høring av planprogram	09.09.2020
Frist for merknader	23.10.2020
Fastsetting av planprogram	19.11.2020
Komplett planforslag mottatt	26.03.2021
<i>Planlagt framdrift:</i>	
<i>1. gangs behandling i Utval for lokal utvikling</i>	29.04.2021
<i>Høring og offentlig ettersyn</i>	07.05.2020 – 21.06.2021
<i>2. gangs behandling i Utval for lokal utvikling</i>	02.09.2021
<i>Godkjenning i kommunestyret</i>	21.09.2021

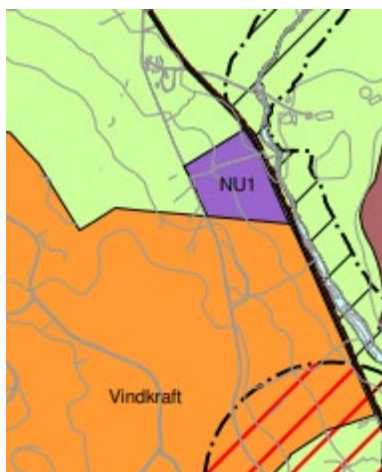
## GJELDENDE PLANER

### Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke (2020)

Planområdet er vist/omtalt som område for LNF i regionalplanen.

### Kommuneplan 2018-2030 (2019)

Næringsområdet NU1 grenser til vindparken:

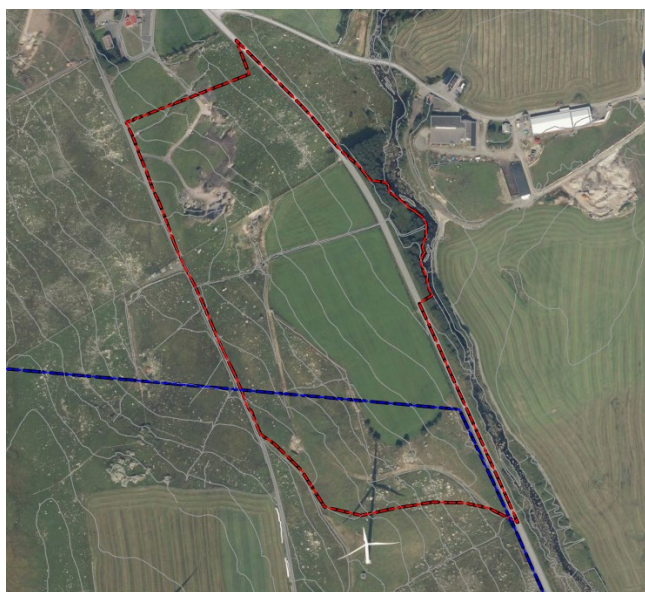


Bestemmelsene sier at:

21.8.3 Innenfor området NU1 tillatast det berre verksemder 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.

### Plan 0320.00 Regulering for energipark på Høg-Jæren

Deler av planområdet (ca 33,3 daa) ligger allerede i plan 0320.00. Kartet under viser plangrense for 0528.00 med rød linje, mens plangrense for plan 0320.00 viser med blå linje:



### PÅGÅENDE PLANARBEID

Det pågår ikke planarbeid som grenser til planområdet.

### INNKOMNE MERKNADER VED VARSEL OM OPPSTART

Planarbeidet ble varslet 09.09.2020 med frist for merknader 23.10.2020. Det kom inn totalt 14 merknader fra offentlige instanser (9) og naboer/andre (5). Merknadene er lagt ved saken. Forslagsstiller har oppsummert og kommentert merknader i planbeskrivelsen, se *vedlegg*. Kommunedirektørens merknader er inkludert i

vedlegget *Merknader - oppsummert og kommentert*.

## Oppsummering av hovedtrekk i merknadene

Statsforvalteren er opptatt av vilkår for at innsigelse i forbindelse med utarbeiding av kommuneplan ikke brytes, samt hensyn til landskaps-, natur- og vassdragsverdier.

NVE bemerker flomfare i området, mens direktoratet for mineralforvaltning omtaler den lokale sand- og grusressursen.

Rogaland fylkeskommune hadde merknader angående samferdsel, landbruk, overskuddsenergi, sekundære virksomhetsetableringer, infrastruktur, vassdrag og forholdet til kulturminner.

Lyse Elnett AS har fokus på ny og eksisterende forsyningssituasjon. Øvrige merknader omhandler områdets plassering og påvirkning for naboer og dyrkbar jord, samt støy og forholdet til vindparken.

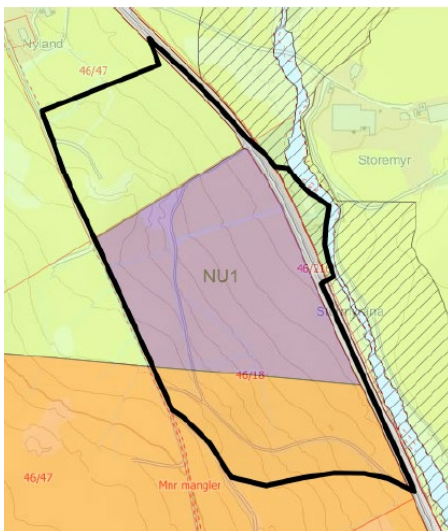
## PLANFORSLAG

### Plangrep

Forslagsstillers planbeskrivelse med konsekvensutredning er lagt ved saken. Detaljer i forslagsstillers løsninger omtales og kommenteres under de temavise vurderingene under.

### Plangrense og planområde

Plangrense (svart strek) er ikke i tråd med området vist som NU1 i kommuneplanen, ved at den inkluderer LNF-området nord for NU1, samt går inn i eksisterende plan 0320.00 (oransje felt):



Næringsområdet NU1 er på ca 64 daa. I planinitiativet fremmet forslagsstiller ønske om å endre på form og arealavgrensning for dette området. På bakgrunn av dette ble det innhentet forhåndsuttale fra Statsforvalteren i Rogaland (tidl. Fylkesmannen). Statsforvalterens forhåndsuttale er lagt ved saken: «...*meiner i utgangspunktet at det er uheldig med inngrep i og omdisponering av areal avsett til LNF-areal i kommuneplanen...*» og at «...*dersom kommunen likevel ønsker å gjøre endringer i*

*avgrønsinga...» så er det «...viktig at planarbeidet sikrar ei god arrondering...».*

På bakgrunn av dette ble det avholdt oppstartsmøte og planarbeidet ble varslet. I planforslaget som foreligger er det samsvar mellom størrelse på NU1 og det foreslåtte området BN, men BN har en annen form og utstrekning enn NU1.

## **Trafikk og parkering**

### Hovedadkomst

Hovedadkomst til næringsområdet er lagt i sør.

### Parkering

Nødvendig parkering løses innen næringsområdet.



## **Næringsområde**

I området avsatt til næring kan det etableres kraftintensiv næringsvirksomhet, eller tilhørende virksomhet som kan benytte eventuell overskuddsvarme. Siden det ikke er avklart hva/hvem som skal etablere seg her, er ulike scenarier sikret i planforslaget. Det kan etableres en eller flere bygninger som har nord/sør-orientering, og hvor avgrønsing mot terreng i vest vil være en forstøtningsmur.

## **Område for LNF**

### *Midlertidig bygge- og anleggsområde*

Området vest for denne muren vil være LNF-område. Alt LNF-område er vist med

skravur for *midlertidig bygge- og anleggsområde*. Det betyr at LNF-områdene innefor plangrensen kan benyttes som blant annet riggområde i en eller flere byggeperioder.

Når området er ferdig opparbeidet skal det midlertidige bygge- og anleggsområdet tilbakeføres til landbruksformål. Dette skal skje innen et år etter tiltaket er tatt i bruk, eller senest innen en såkalt *GyldigTilDato* (som ligger i den digitale filen for plankartet), som er i 2041, altså om 20 år.

Når et *midlertidig bygge- og anleggsområde* har en slik dato, opphører reguleringsplanen for området ved denne datoen, og plankartet som ligger på nett må oppdateres for å avspeile den endelige plansituasjonen. Dersom det ikke er satt noen *GyldigTilDato*, må et *midlertidig bygge- og anleggsområde* gjennom en reguleringsendringsprosess for å tas ut av en gjeldende plan.

### *Sand- og grusressurser*

Det åpnes for å kunne ta ut sand- og grusressurser i området markert med #1 på plankartet.

### **Rensepark**

Dagens rensepark på østsiden av fylkesveien videreføres, og det sikres at denne ikke tørker ut. Overvann fra planområdet fordrøyes før det ledes til renseparken.

### **Konsekvensutredning**

Det er utarbeidet konsekvensutredning basert på planprogram fastsatt 19.11.2020. Følgende tema inngår i konsekvensutredningen: Landskap, naturmiljø, vannmiljø, jordbruk og samfunnsmessig betydning.

### **VURDERING**

#### **Forholdet til planinitiativ**

Innsendt planforslag er i tråd med hovedgrep i planinitiativet.

#### **Forholdet til planprogram**

Siden det ikke er avklart hvilke(-n) aktør(-er) som skal etablere seg i planområdet, er konsekvensutredningen gjort på en bredere og mer generell basis. Hensikten med planprogrammet er å redegjøre for hensikt og mål samt rammer og premisser for planarbeidet, og beskrive hvordan området ønskes benyttet, problemstillinger som skal utredes, organisering og fremdrift i planarbeidet og opplegg for informasjon og medvirkning i planarbeidet.

Endelig plassering for transformatorstasjon er ikke avklart i planforslaget. Det er gjort noen vurderinger om det kan tilrettelegges for næringsliv som kan utnytte overskuddsvarme fra eventuelle datalagringsbedrifter. Disse forholdene er ikke avklart siden det heller ikke foreligger konkrete aktører for næringsområdet.

#### **Folkehelseperspektivet i plan**

Rogaland fylkeskommune ved Regionalplanavdelingen ba i sin uttale til oppstart av

planarbeidet at det ble vurdert gang- og sykkelvei langs Undheimsvegen. Dette er ikke innarbeidet eller omtalt i planforslaget.

## **UTBYGGINGSAVTALE**

Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytning til planområdet, slik det blant annet går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

## **KONKLUSJON**

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget tas opp til behandling, jf. pbl §12-11, og legges ut på høring og til offentlig ettersyn, jf. pbl §12-10.

Kommunedirektøren i Time, den 14.04.2021

Trygve Apeland

### **Vedlegg:**

0528.00 Plankart 25-03-2021

0528.00 Bestemmelser 25-03-2021

0528.00 Planbeskrivelse med KU

0528.00 Temakart bestemmellesområde 1 masseuttak

0528.00 VA-rammeplan

0528.00 Illustrasjonsplan

0528.00 Snitt

0528.00 Beskrivelse av løsning landbruk

0528.00 Massedisponeringsplan

0528.00 Mobilitetsplan

0528.00 Merknader - Oppsummert og kommentert

0528.00 Merknader

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur*