



TIME KOMMUNE

Postboks 38

4349 BRYNE

Kontakt saksbehandlar

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

Uttale - dispensasjon - Time 30/1 - Kalberg - oppføring næringsbygg til datalagringscenter

Statsforvaltaren i Rogaland kan ikkje sjå at Time kommune har høve til å gje dispensasjon for oppføring av næringsbygg til første byggjetrinn av eit datalagringscenter på gnr. 30, bnr. 1 i Time kommune. Me finn at det vil stride mot føremålet i plan- og bygningslova som mellom anna er å sikre samordning og tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag før det blir gjort vedtak om arealbruk, og sikre openheit, medverknad og føreseielege prosessar for alle med interesse i saka. Vidare skal lova sikre at byggesaksbehandling skjer i samsvar med lov, forskrift og plan. I tillegg vil det å dispensere frå så godt som alle føresegnene i kommuneplanen for området, som kom i stand gjennom høyrings- og meklingsprosess, sette nasjonale og regionale omsyn vesentleg til sides. Vilkåret i plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd er difor ikkje oppfylt.

Statsforvaltaren rår til vidare fokus på områdeplanen og eventuell parallell prosess med detaljregulering. Vårt råd om å ikkje gi dispensasjon er ikkje ein omkamp på føremålet til næring, men kommunen må følgje dei prosessane som følgjer av plan- og bygningslova og dei føringane som følgjer for området i kommuneplanen sine føresegner.

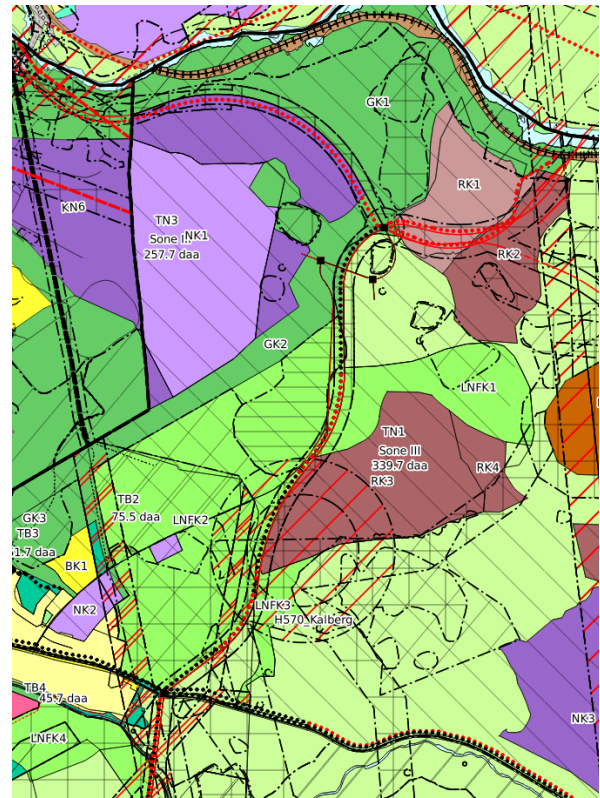
Me syner til oversending av dispensasjonssak på gnr. 30, bnr. 1 dagsett 16.10.2023, møte av 26.10.2023 og møte i planforum 08.11.2023.

Saka gjeld

Det er søkt om dispensasjon frå fleire forhold i samband med søknad om etablering av næringsbygg til datalagringscenter på gnr. 30, bnr. 1 i Time kommune, med tilhøyrande infrastruktur som tilkomstveg og teknisk infrastruktur i form av vatn, avløp og straum. Tiltaket er opplyst å vere på 8 200 m² og ha ein storleik på 14 959 m² BRA. Det er eit første byggjetrinn av fleire planlagde næringsbygg for datalagring i eit område med pågåande område- og detaljreguleringsarbeid.



Kartutsnitt frå søknad, tiltaket gjeld byggetrinn 1 (blå ramme)



Kartutsnitt frå vedteken kommuneplan Time (og dels Klepp), utsnitt frå Geodata Noreg (Temakart Rogaland)

Tiltaket som det no blir søkt om, krev dispensasjon frå fleire forhold:

- Generelt plankrav, jf. pbl. § 20-1 og kommuneplanen føresegn pkt. 3.1.
- Omsynssone H_810_7 og føresegn 34.4.1 i kommuneplanen om krav om felles planlegging.
- Føresegn 21.8.3 i kommuneplanen – krav til områdeplan for NK1 m.fl. samt ny trase for omkøyringsveg.
- Føresegn 5.3.1 – rekkefølgekrav – utbygging skal ikkje finne stad før rekkefølgekrav er oppfylt.
- Føresegn om høgde – når området og høgde på bygg ikkje er regulert, gjeld plan- og bygningslova sine generelle reglar om høgde, jf. pbl. § 29-4.
- Føresegn 1.8 i kommuneplanen – jordlova §§ 9 og 12 gjeld fram til vedteken reguleringsplan for framtidig utbyggingsområde.

Det blei gjennomført eit digitalt orienteringsmøte med forslagsstillar, Time kommune og fleire statlege og regionale styresmakter den 26.10.2023. Det blei i møtet opplyst at det skulle etter-sendast nokre fleire dokument. Me har pr. 08.11.2023 ikkje motteke noko meir, og har av omsyn til framdrift og høyringa ikkje høve til å ta omsyn til dokument som eventuelt kom etter dette.

Dispensasjonssaka er no send på høyring til statlege og regionale sektorstyresmakter i tråd med reglane i plan- og bygningslova kapittel 19. Det er ikkje nok at omsynet bak føresegna det blir dispensert frå, eller omsynet bak lova sitt føremål eller nasjonale eller regionale interesse, ikkje blir vesentleg satt til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon, etter ei samla vurdering, vere klårt større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd.



Time kommune har send saka på høyring til tross for at det kjem fram av oversendinga at kommunen pr. no ikkje vurderer at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Det er særleg peika på at tilhøva kring trafikkavvikling ikkje er tilstrekkeleg avklarte.

Historikk

Arealet er i tidlegare interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør sett av til næringsområde, omtala TN3. Det blei varsla oppstart av detaljregulering med konsekvensutgreiing (plan-ID 0521.00) for dette området sommaren 2019. Intensjonen då var regulering av om lag 223 dekar næringsområde til større og mindre industri- og lagerbygg, med tilhøyrande utandørs lager, parkering, trafo og infrastruktur. Planprogrammet blei fastsett i Utval for lokal utvikling den 23.04.2020. Sidan har planarbeidet vore sett på vent i samband med kommuneplanprosessen for kommuneplan fase 2, forutan at det har blitt utarbeidd nokre delutgreiingar/KU for einskilde tema. I 2020-2021 var kommuneplan for Time fase 2 til behandling, og etter omfattande prosess, motsegn og mekling blei kommuneplanen vedteken av kommunestyret i Time i juni 2021. Området der tiltaket det no gjeld er lokalisert, er omtala som NK1 og er sett av til næringsføremål, med fleire tilhøyrande føresegnar og omsynssoner. Kommuneplanen vedteken i 2021 er den nyaste planen. Det er vist til at den interkommunale kommunedelplanen ikkje formelt er oppheva, men for det området der tiltaket no er fremma, gjeld kommuneplanen ved motstrid føre, jf. plan- og bygningslova § 1-5. Me vil framover omtale området som NK1, jf. nylegaste vedtekne kommuneplan.

I etterkant av vedteken kommuneplan, sette Time kommune seinhausten 2021 i gang eit arbeid med planprogram med handlingsdel («Timemodellen») for Kalberg/Kvernaland og omkøyringsveg. Me syner til den dialogen som fann stad gjennom møte, regionalt planforum og vår uttale til det planarbeidet dagsett 20.12.2021 (vår ref. 2021/11892). Kommunen gjekk seinare bort i frå denne måten og organisere det heile på. Det blei varsla oppstart av områdeplan med plan-ID 0548.00 (Time) og 2022003 (Klepp) i brev av 08.06.2022, og Statsforvaltaren gav sin uttale dagsett 05.07.2022 (vår ref. 2022/6487). I vår uttale synte me til den føregåande kommuneplanprosessen, alle føresegnene og rekkefølgekrava som premiss for vidare planarbeid. Me la til grunn at forutan dette, og det som gjekk fram av varsel og planprogram skulle vere tema i konsekvensutgreiinga, så måtte det vidare planarbeidet også sjå på og greie ut tilhøva rundt straum og energi, flaum, overvatn og VA-infrastruktur, eventuelt kjølevatn, klima, massehandtering og ROS-analyse.

Statsforvaltaren sine innspel

Det er ikkje høve til å gje dispensasjon dersom omsynet bak føresegnene det blir dispensert frå, omsynet til føremålsføresegna til lova eller nasjonale og regionale interesse blir sett vesentleg til sides.

Føremålet til plan- og bygningslova

Statsforvaltaren i Rogaland kan ikkje sjå at Time kommune har høve til å gje dispensasjon for oppføring av næringsbygg til første byggjetrinn av eit datalagringsssenter på gnr. 30, bnr. 1 i Time kommune. Me finn at det vil stride mot føremålet i plan- og bygningslova som mellom anna er å sikre samordning og tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag før det blir gjort vedtak om arealbruk, og sikre openheit, medverknad og føreseielege prosessar for alle med interesse i saka. Vidare skal lova sikre at byggesaksbehandling skjer i samsvar med lov, forskrift og plan.

Det å forskottere ein ikkje ferdigbehandla planprosess, jf. områdeplan 0548.00, ved å gje dispensasjon for eitt første byggjetrinn, bryt med dei prosessreglane som skal sikre medverknad, offentlegheit og tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag for dei interesseavvegingane kommunen skal gjere i eit krevjande planarbeid. At det er sett i gang eit planarbeid slik det følgjer av kommuneplanen sine føresegnar i området, har gitt dei med interesse i saka høve til å følgje planarbeidet og gje innspel til



dette i tråd med dei prosessane som følgjer av lova. At det på kort varsel blir tale om ein dispensasjonssak så omfattande som dette, som langt på veg forskotterer utfallet av det planarbeidet som ikkje enno har vore på høyring, sikrar ikkje føreseielege prosessar korkje for interessantar eller styresmakter slik det går fram av føremålet i plan- og bygningslova.

Statsforvaltaren skal ivareta ei rekkje sektorinteresse etter plan- og bygningslova. I denne saka er mange av desse knytt opp til dei føresegnene som kom i stand gjennom høyrings- og meklingsprosess av kommuneplanen. Me vil ta føre oss dei føresegnene det blir dispensert frå, og har følgjande merknader:

Krav om områdeplan, felles planlegging, konsekvensutgreiing og plankrav

Plankravet i plan- og bygningslova er sett for å ivareta ein brei medverknadsprosess for allmenta, offentlege instansar, naboar og andre med interesse i saka. I tillegg skal det gjerast grundige vurderingar om tiltaket si påverknad på omgjevnadene, mellom anna bu-miljø, natur og friluftsliv, trafikktryggleik, omsynet til vassdrag, teknisk infrastruktur mv, og sikre demokratiske prosessar. I denne saka er det ikkje berre det generelle plankravet i plan- og bygningslova § 20-1 som slår inn, men og eit ganske nyleg vedteke spesifikt plankrav i form av krav om felles planlegging og utarbeiding av områdeplan for ei rekke utbyggingsområde slik det følgjer av kommuneplanen sine føresegner.

Me kan ikkje sjå at det faktum at ting hastar for ein eventuell tiltakshavar, skal vege tyngre enn alle dei omsyna og prosessuelle reglane plan- og bygningslova skal ivareta, og me kan soleis ikkje sjå at det ligg føre høve til å gje dispensasjon frå plankravet i denne saka.

At næringsområde NK1-NK4, bustadområde BK1, BK5 og BK6, grønstruktur GK1-GK3, masseuttaka RK1-RK5 og trase for omkøyringsveg skulle planleggast samla, var eit sentralt premiss den gang det var til behandling og meking i kommuneplanprosessen. Det går fram ved bruk av omsynssone H_810_7 og føresegn 34.4.1:

«Planarbeidet skal visa endeleg organisering av delområda NK1-NK4, Bustadområda BK1, BK5 og BK6, grønstruktur GK1-GK3, samt områda for masseuttak RK1-RK5. Vidare skal krav til landskapsinnpassing, ein siktkorridor mellom kulturminneområde innanfor (ID 60874) og utanfor omsynssona nordaust for NK1 (ID 15183), støy i høve til nærliggjande bustadområde, utnytting av lokale mineralførekomstar, massehandtering, ny trase fv. 505 om Kvernaland, inkludert eventuelle mellombels løysingar, teknisk infrastruktur, behov for kollektivtrase, tryggleikstiltak og materiale til avsperring med meir avklarast. Det skal lagast ein plan for berekraftig utnytting av overskotsenergi, samt ein mobilitetsplan Ved planlegginga av områda skal det leverast overordna VA-plan for fordrøying av vatn til Figgjoelva og Frøylandsbekken, og for tiltak for å hindra at slam og forureining vert ført til vassdrag. Avgrensing av området NK3, samt langsiktig grense landbruk, mot Åslandsvegen kan vurderast justert sørover når det ikkje skulle gi avrenning sørover mot verna vassdrag, samt at ein naturprega «korridor» aust-vest bevarast. Langsiktig grense landbruk ved område NK4 i nord og vest skal avklarast.

Områdeplan/detaljregulering skal vidareføre sikringssoner inkludert føresegner i forbindelse med hovudvassleidningen i plan 1121.0504.00 Hovudvassleidning vest frå Langavatnet til Tjensvoll.»

Det er søkt om eit næringsbygg på 14 959 m² BRA på eit 8,2 dekar stort areal. Kommunen syner til at det for nye bygg over 15 000 m² automatisk blir stilt krav om KU, jf. KU-forskrifta vedlegg I pkt. 24, og at dei ikkje ville kunne behandle ei slik sak som dispensasjon. Kommunen har ikkje vurdert om



tiltaket likevel er så stort at det må vurderast etter KU-forskrifta vedlegg II pkt. 10 a) og/eller 11 j). KU-forskrifta vedlegg I pkt. 24 viser mellom anna til pkt. 11 j) for anlegg mindre enn 15 000 m².

Det går fram av [retteleiren for konsekvensutgreiing](#) frå Kommunal- og distriktsdepartementet frå 2021 pkt. 6.13.1 at det for tiltak som vil falle inn under KU-forskrifta vedlegg II må gjerast ei vurdering av tiltaket opp mot KU-forskrifta § 10 dersom det er aktuelt å gi dispensasjon frå plankravet. Dersom konklusjonen er at tiltaket kan få vesentlege verknader for miljø- eller samfunn, så kan kommunen ikkje gi dispensasjon frå plankravet ettersom konsekvensutgreiingsplikta er knyta til utarbeiding av reguleringsplan for tiltaket. Me vurderer at det ikkje vil vere rom for å komme unna kravet til konsekvensutgreiing berre ved å dele opp tiltaket i fleire byggjetrinn, og følgeleg at kommunen ikkje kan gje dispensasjon frå plankravet og krav til konsekvensutgreiing.

Kommunen syner til at det vil bli parallell behandling av dispensasjonssaka og det tidlegare igangsette planarbeidet for plan 0521.00, og at dette deretter vil bli innlemma i områdeplanen som er under utarbeiding. Det blir synt til at «*Det er en fordel for de 2 sistnevnte planprosessene at en har et konkret tiltak som en kan forholde seg til, utrede og vurdere konsekvensene av.*» Plan- og bygningslova opnar for felles behandling av rammeløyve og reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 1-7 og § 12-15. Det kjem like fullt fram av [Kommunal- og distriktsdepartementet sin rettleiar for reguleringsplanar](#) pkt. 2.10 at slik prosess skal skje parallelt, og at det ikkje eignar seg i saker som ikkje er i tråd med overordna plan. Av [lovkommentar til plan- og bygningslova](#) kjem det under merknadene til § 12-15 fram at planen formelt må vedtakast før kommunen kan gi byggeløyve. I denne saka legg Time kommune opp til å behandle dispensasjonssak parallelt med at forslag til detaljregulering 0521.00 blir førstegangsbehandla og send på høyring, og altså ikkje samtidig med vedtak av planen slik plan- og bygningslova legg opp til. Vilråra for eventuelt å behandle rammeløyve og reguleringsplan parallelt er altså ikkje til stades slik saksbehandlinga er føreslådd no, av di det er ønskjeleg å gå i gang med byggearbeid «*mens øvrig planarbeid blir utført*», jf. kommunen si oversending s. 11.

Tidlegare varsla detaljregulering TN3

Det kjem fram av oversendinga at det samstundes med dispensasjonssaka blir arbeidd vidare med planarbeidet for plan 0521.00 som blei varsla i 2019. Dette planarbeidet må varslast på nytt dersom det er ønskje om å ta det opp att, jf. merknader under.

Den gang dette planarbeidet blei varsla for området kalla TN3 i interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør, var føremålet med planarbeidet, som tidlegare nemnd, næringsområde for større og mindre industri- og lagerverksemder. No er føremålet med planarbeidet framleis næringsområde, men næring for kraftkrevjande verksemder og datalagringscenter, med tilhøyrande infrastruktur.

Frå dispensasjonssøknaden dagsett 09.10.2023 går det fram at plan 0521.00 er eit pågåande planarbeid. På s. 10 i fastsett planprogram for plan 0548.00 går det derimot fram at det tidlegare varsla planarbeidet for plan 0521.00 skulle erstattast av områdeplanen. Vidare går det fram av s. 31 i planprogrammet at:

«For deler av planområdet vil områdereguleringen ha et detaljeringsnivå som gjør det mulig å bygge ut området på bakgrunn av planen. Tiltak i grønnstruktur skal inngå i planlegging av tilliggende næringsområder og/eller omkjøringsvegen. Dette gjelder områdene KN6 i Klepp kommune, NK1 inklusiv GK1-3, NK4, RK1 og RK2 i Time kommune.»

Kommunen har her lagt til grunn at detaljreguleringsarbeidet skulle erstattast av områdeplanen, men at deler av områdeplanen skulle ha eit detaljeringsnivå som gjer det mogleg å bygge ut



området direkte frå områdeplanen. Planarbeidet for 0521.00 er ikkje formelt avslutta slik me forstår det, men kommunen sette arbeidet i ro i påvente av overordna avklaringar, og varsla oppstart av områdeplanen i etterkant av vedtatt kommuneplan. Det ligg no føre nye overordna føringar frå kommuneplanen for Time for området som må takast omsyn til, og som skulle takast i vare av det seinare varsla områdereguleringarbeidet.

Me anbefaler kommunen å følgje den prosessen som det er lagt opp til i kommuneplanen, med utarbeiding av områderegulering som grunnlag for framtidig detaljregulering. Einskilde delfelt, som til dømes NK1, kan detaljerast i områdeplanen slik at området kan byggast ut så snart områdeplanen er vedteken. Dersom detaljreguleringsplan 0521.00 no skal takast opp att, er det grunn til å stille spørsmål ved om det vil vere ein saksbehandlingsfeil å ikkje varsle planarbeidet på nytt, med nytt innhald og føremål, og eventuelt endra avgrensing. Heilt klart vil ein del av utgreiingsmaterialet mv som er utarbeidd til no kunne brukast på nytt, medan andre tema vil måtte supplerast og oppdaterast. Å føregripe avklaringar i områdeplanen ved å vedta detaljreguleringa før områdeplanen er lagt ut på høyring er me uansett svært skeptiske til.

Rekkefølgjekrav

Det følgjer av føresegn 5.3.1 i kommuneplanen følgjande rekkefølgjekrav for område NK1-NK4 m.fl.:

- *«Det er krav om felles områdeplan for bustadområda BK1, BK5 og BK6, masseuttaka RK1-RK5, næringsområda NK1-NK4, grøntstruktur GK1- GK3 og omkjøringsvegen, jf. pkt. 34.4.1, for å avklare teknisk infrastruktur for desse bustad-, nærings- og masseuttaksområda, utbyggingstakt, utbyggingsrekkefølge og finansiering av ny trase fv. 505 (omkjøringsvegen).*
- *Ny fv. 505 om Kvernaland (omkjøringsvegen) må vera etablert før det kan gis byggeløyve. Mellombels vegløyvingar vil verta avklart i områdeplan.*
- *Før pkt. 21.8.4 om etablering av kraftkrevjande verksemder i områda NK1-NK4 vil kunna gjelda, skal det mellom anna med tanke på vidare planlegging, utbyggingsrekkefølge og finansiering vera etablert eit felles utviklingselskap.*
- *Byggeløyve for tilhøyrande service- og støttefunksjonar vert ikkje gitt før etter at det er gitt byggeløyve for etablering av kraftkrevjande verksemder innanfor områda NK1-NK4.*
- *Når kraftkrevjande verksemder har nådd eit samla energiforbruk på 80 MW, skal det føreliggje ein plan eller konsesjon for å nytta overskotsvarmen før det vert etablert fleire kraftkrevjande verksemder.»*

Det følgjer av dispensasjonssøknaden dagsett 12.10.2023 at det *«ikke er planfaglig nødvendig å gjennomføre rekkefølgekravene i kommuneplanbestemmelsene pkt. 5.3.1 for å innvilge dispensasjon. Det er forsvarlig å etablere byggetrinn 1 uten at omkjøringsvegen er etablert.»*

Statsforvaltaren er ikkje samd i dette. Dei omfattande krava som er sett i føresegnene til området i kommuneplanen kom i stand gjennom ein krevjande høyrings- og meklingsprosess med regionale og statlege styresmakter. Det blei fremma motsegn til planen for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser og omsyn, og dei føresegnene som er innarbeida i kommuneplanen skulle sørge for at desse nasjonale og regionale forholda blei tatt i vare i det vidare planarbeidet.

At det følgjer så tydelege rekkefølgjekrav frå ein nyleg vedteken kommuneplan talar i seg sjølv mot at det er høve til å gje dispensasjon frå plankrav og rekkefølgjekrav. Det er ikkje tilstrekkeleg å syne til at dette vil bli avklart i seinare planprosess, av di det bryt med føringane som er sett i overordna plan å gje løyve til eitt første byggetrinn for eit tiltak som ikkje er planavklart.



Trafikktilhøve

Kommunen finn sjølv ikkje at omsynet til trafikkavvikling er tilstrekkeleg utgreia i saka. Det blei nemnd på møte den 26.10.23 at det skulle ettersendast ei trafikkanalyse, men den er ikkje lagt fram.

Det har vore eit premiss i saka at områdeplanen skal avklare ny trase for omkøyingsveg, jf. føresegn 21.8.3 og 34.4.1. Vidare skal det ikkje gis byggjeløyve til område i NK1-NK4 før omkøyingsvegen er etablert, jf. føresegn 5.3.1. Eventuelle mellombelse løysingar må avklarast i områdeplan, ikkje gjennom ein dispensasjon. Det følgjer av føresegn 34.4.1 at områdeplanen skal utgreie og avklare «ny trase fv. 505 om Kvernaland, inkludert eventuelle mellombels løysingar, teknisk infrastruktur, behov for kollektivtrase, tryggleikstiltak og materiale til avsperring med meir avklarast». At det blir gjort overordna vurderingar knytt til trafikkavvikling og etablering av omkøyingsveg er viktig av omsyn til nærmiljøet, skuleveg og born og unge i Orstad-/Kvernelandsområdet. Pr. no ligg det ikkje føre korkje ROS-analyse eller konsekvensutgreiing. Me finn at omsynet til trafikkavvikling er sentralt for det vidare planarbeidet, og det vil kunne gje store konsekvensar å gje dispensasjon frå dei nemnde føresegnene for etablering av eit første byggjetrinn.

Infrastruktur, straum/energi, kjøling, overskotsvarme, vassdrag mv

Rekkefølgekrava til området skal syte for at naudsynt teknisk infrastruktur (straumlinje, vatn/avløp, infrastruktur for overskotsvarme/kjølevatn mv) blir avklara og planlagd på overordna nivå for dei ulike felta som skal byggjast ut til kraftkrevjande verksemder.

Rapporten «Konsekvensar for vannmiljø ved utbygging av næringsområde TN3 på Kalberg» som følgjer saka no, er utarbeidd i samband med plan 0521.00 og tek utgangspunkt i lager og industribygg. Det er i hovudsak konkludert med at byggje- og anleggsfasen er det mest kritiske, men at det ved gjennomføring av avbøtande tiltak vil gje ubetydeleg påverknad på vassmiljøet i både Figgjo- og Orrevassdraget. Dette vil kunne vere det same også ved utbygging og anleggsarbeid for eit data-lagringssenter, gitt at området og avgrensinga er den same.

Av føresegn 34.4.1 går det likevel fram at det i samband med områdeplanen skal leverast ein «overordna VA-plan for fordrøying av vatn til Figgjoelva og Frøylandsbekken, og for tiltak for å hindra at slam og forureining vert ført til vassdraget». Det vil vere trong for handtering av overvatn både i anleggsperioden (mellombelse tiltak) og permanente løysingar for området samla sett.

Av føresegn 5.3.1 følgjer det krav om ein plan eller konsesjon for bruk av overskotsvarme når kraftkrevjande verksemder når eit forbruk på 80 MW. Av avisoppslag i Stavanger Aftenblad den 14.10.23 kjem det fram at fullskala datalagringssenter vil ha eit forbruk på 250 MW. Me kan ikkje sjå at det er rom for å gå klar av kravet til å ha ein plan (eller konsesjon) for bruk av overskotsvarmen ved å dele tiltaket opp i fleire byggjetrinn, jf. same vurdering under KU-tematikken. Det følgjer også av føresegn 34.4.1 at det for områdeplanen skal «lagast ein plan for berekraftig utnytting av overskotsenergi».

Tematikken infrastruktur for kjølevatn for den kraftkrevjande industriverksemda har og vore oppe tidlegare i prosessane, tematikk som skal avklarast gjennom overordna vurderingar for alle dei kraftkrevjande industriområda i områdeplan. I dispensasjonssaka no skriv til dømes kommunen at:

«Kalberg har tilgang til pålitelege strøms- og kjølingsressurser som er avgjørende for driften av et datasenter. Den eksisterende infrastrukturen gir en robust plattform for datasenterets bærekraftige og effektive drift, samtidig som den reduserer risikoen for strømavbrudd og overoppheting.»



Moderne datasentre fokuserer stadig mer på bærekraftighet og miljøvennlighet. Ved å bygge et datasenter på Kalberg kan det benyttes avansert teknologi for energieffektivitet og miljøpåvirkning. Dette kan inkludere bruk av fornybar energi, avanserte kjølesystemer og strenge resirkulerings- og avfallshåndteringsprosedyrer».

Etter det me kan sjå seier ingen av vedlegga som er sendt oss no noko om naudsynt infrastruktur for kjøling og kjølevatn. Det har tidlegare vore nemnd både leidning til Jærkysten og Gandsfjorden. Det kom fram under spørsmål i møte med tiltakshavar, kommunen og regionale og statlege styresmakter den 26.10.23 at datalagringsssenteret skulle nytte eit lukka system for kjølevatn, og at det ikkje var trong for å ta ut grunnvatn.

Det vil vere uheldig om det blir gitt dispensasjon til eit første av totalt åtte byggjetrinn med datalagringsssenter dersom det i seinare planprosess syner seg vanskeleg å etablere naudsynt infrastruktur, både knytt til veg, vatn, bruk av overskotsvarme og andre forhold, utan at det får for store konsekvensar for natur, miljø og vassdrag.

ROS-analyse

Det følgjer av plan- og bygningslova § 4-3 at det ved alle planar for utbygging skal gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse, og om det ikkje ligg føre skal kommunen som planstyresmakt sjølv utarbeide slik. Ein slik analyse skal syne alle risiko og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremålet og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagd utbygging. Som me spelte inn i oppstartsvarsel for områdeplan, vil det vere krav om ROS-analyse, og pr. no er ikkje denne utarbeidd eller lagt fram for oss. Det følgjer heller ikkje noko ROS-analyse med dispensasjonssaka for dette første byggjetrinnet.

Frå rettleiaren «[Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)» frå DSB pkt. 2.4 er det synt til at det ikkje kan gis dispensasjon dersom omsyna bak lova blir vesentleg sett til sides, og at omsynet til samfunnstryggleik vil vere eit slik omsyn. Det går spesifikt fram av plan- og bygningslova § 19-2 3. ledd at dersom det skal gis dispensasjon frå loven, og eventuelle forskrifter, så skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Det kom fram i møtet den 26.10.23 at det ville følgje ROS-analyse med planforslaget for plan-ID 0521.00. Gjennom ein ROS-analyse skal tiltakshavar avdekke risiko og sårbarheit knytt til utbyggingsområdet, og om utbygginga medfører ny eller auka risiko og sårbarheit. Heile poenget med ein ROS-analyse er å ha tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag om konsekvensane for eit tiltak *før* det blir gjort vedtak i saka. Det er ikkje tilstrekkeleg å leggje fram ein ROS-analyse i reguleringsforslag som kjem etter at det er gitt dispensasjon for første byggjetrinn av eit stort datalagringsssenter.

Jordvern

Sidan kommuneplanen til Time blei vedteken i 2021, har det kome innskjerpingar i det nasjonale jordvernålet, og målet er sett ned frå maksimalt 3000 dekar årleg omdisponering til 2000 dekar, jf. ny jordvernstrategi vedteke av Stortinget 15.06.23. Tilsvarande er det regionale jordvernålet skjerpa.

Næringsområda i området blei, etter omfattande prosess og mekling, vist til byggeføremål i kommuneplanen, på ei rekke vilkår, nett av den grunn at det skulle vere til kraftkrevjande verksemdar som har eit særskilt behov for å vere lokalisert nær Fagrafjell transformatorstasjon. Det følgjer av Regjeringa si satsing på grøn industri, og er også regionalt forankra i Regionalplan for grøn industri.



Sjølv om områda er vist til byggeføremål i kommuneplanen har kommunen ved utarbeiding av områdeplan høve til å gjere vurderingar av kor vidt det er trong for alle dei store næringsområda, mellom anna sett i lys av slike tilgjengelege areal elles i regionen, og ikkje minst opp i mot eit skjerpa jordvernsmål. Kommunen kan altså gjennom områdeplan regulere eitt eller fleire av næringsområda tilbake til landbruksføremål.

Det er heilt avgjerande at område som skal byggjast ned blir utnytta på ein god måte, av di det inneber at andre område ikkje treng å bli omdisponerte. Grad av utnytting mv vil bli avklart gjennom områdeplan, og eventuell detaljregulering, og Statsforvaltaren kjem gjennom planprosess til å utfordre kommunen på utnytting og utforming av næringsområda. Riksrevisjonen har nyleg lagt fram ein rapport, «[Matsikkerhet og beredskap på landbruksområde](#)», og konkluderer med at arealressursane i jordbruket ikkje blir forvalta på ein fullt ut berekraftig måte, mellom anna ved at betydelege jordbruksareal av god kvalitet blir bygd ned, noko som svekker produksjonsgrunnlag og dermed også vår nasjonale beredskap.

Høgde

Det følgjer av plan- og bygningslova § 12-7 at det i reguleringsplan kan gis føresegner om utforming og grad av utnytting mv, og i dette ligg også plassering og høgder, tilpassing i landskapet med meir. Det følgjer vidare av føresegn 21.8.7.1-21.8.7.11 i kommuneplanen at det i arbeid med områdeplan skal gjerast vurderingar og avklaringar for utbyggingsområda i områdeplanen knytt til estetikk og landskapstilpassing.

Det vil vere uheldig å gje dispensasjon for oppføring av eit bygg med det volum og den byggehøgda som no er skissert utan at det er avklara i plan. Me har pr. no ikkje teke stilling til om byggehøgda i seg sjølv kan vere konfliktfullt med omsyn på sektorinteresse me skal ivareta, til dømes knytt til fugletrekk eller anna.

Massehandtering

Det følgjer eit vedlegg 12 om massehandtering med oversending av saka. Slik me les dette er det ei generell uttale frå Stangeland Maskin om massehandtering, og gjeld ikkje eksplisitt dette tiltaket. Det blei nemnd på møtet den 26.10.23 at det var sett i gong ein prosess knytt til handtering av overskotsmasse for tomta for byggjetrinn 1. Å handtere massane frå det eine byggjetrinn vil vere eit relativt avgrensa arbeid. Men det vil følgje krav til ein massedisponeringsplan for heile planområdet, jf. både regionalplan for massehandtering på Jæren og føresegn 34.4.1 i kommuneplanen, og spesifikt for dei einskilde delfelta. Dersom det blir tale om å byggje ned heile NK1 vil det medføre trong for å flytte jord frå eit område med meir enn 250 dekar fulldyrka jord. Det er eit omfattande tiltak som løyser ut krav om reguleringsplan og moglegvis KU, samt søknad om nydyrking for område kor det er tenkt flytta til viss det inneber nydyrking.

Det er søkt om dispensasjon frå føresegn § 1.8 om at jordlova §§ 9 og 12 gjeld til reguleringsplan er vedteken. Dette punktet er teke inn for å sikre at areala ikkje blei skilte ut og omdisponerte før reguleringsplan er endeleg vedteke, jf. jordlova § 2. Me har primært andre meir overordna innvendingar til at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka, men at areala blir drive og forvalta på ein gode måte fram til endeleg planvedtak er viktig ut i frå eit jordvern- og matproduksjonsperspektiv. Det vil kvile driveplikt etter jordlova § 8 heilt til eit eventuelt anleggsarbeid er i gang.

Gjennomføring

Av andre meir gjennomføringstekniske omsyn vil ein dispensasjon for tiltaket til dømes ikkje sikre moglegheit for tvangsgjennomføring av tiltaket, av di det berre er ein vedteken reguleringsplan som



gir kommunestyret heimel til å starte ein ekspropriasjonsprosess dersom det blir naudsynt, jf. plan- og bygningslova § 16-2 og tilhøyrande regelverk og prosess.

Vidare prosess

Det bør arbeidast vidare med planarbeidet for områdeplan, og tiltakshavar for eit eventuelt datalagringscenter må, om det er ønskjeleg å arbeide vidare med detaljregulering for området NK1 (tidlegare TN3), varsle planarbeidet på nytt og oppdatere eventuelt kunnskapsgrunnlag i tråd med føremålet for tiltaket. Me anbefalar kommunen å følgje den prosessen som det er lagt opp til i kommuneplanen, med utarbeiding av områderegulering som grunnlag for framtidig detaljregulering. Einskilde delfelt, som til dømes NK1, kan detaljerast i områdeplanen slik at området kan byggast ut så snart områdeplanen er vedteken. Viss planprosess for områdeplan- og detaljregulering skal gå parallelt, må alle avklaringar i områdeplanen må vere på plass før kommunen vedtek detaljreguleringa. Det vil seie at me er svært skeptiske til å vedta ei detaljregulering før områdeplanen har vore på høyring. Dersom det blir valt ein parallell prosess for detaljregulering av NK1 og områdeplan, må det sikrast at naudsynte rekkefølgjekrav også blir innarbeidd i detaljreguleringa. Me syner elles til våre innspel kring prosessen for eventuell behandling av rammeløyve og detaljregulering tidlegare i uttalen.

Dersom datalagringscenteret har utslepp til jord, luft eller vatn, må det søkast utsleppsløyve etter forureiningslova. Dette må avklarast.

Konklusjon

Statsforvaltaren i Rogaland kan ikkje sjå at Time kommune har høve til å gje dispensasjon for oppføring av næringsbygg til første byggjetrinn av eit datalagringscenter på gnr. 30, bnr. 1 i Time kommune. På bakgrunn av dei ovannemnde vurderingane vil Statsforvaltaren **klart rå i frå** at det blir gitt dispensasjon til etablering av første byggjetrinn av datalagringscenter på gnr. 30, bnr. 1.

I ei sak med så store interesseavvegingar og konsekvensar for miljø og samfunn, og med store lokale og regionale interesser, er det viktig at kommunen følgjer dei føringane som ligg i kommuneplanen, og ikkje minst følgjer plan- og bygningslova sine prosessar for å sikre brei medverknad og eit godt avgjerdsgrunnlag for utvikling av området.

Med helsing

Bent Høie (e.f.)
statsforvalter

Marit Sundsvik Bendixen
fylkesmiljøvernsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstuen	0301	Oslo
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Klepp kommune	Postboks 25	4358	Kleppe