

# Fagnotat

## Areal- og fortettingsstrategi 2022-2050 og kommunalt jordvernål



## Innhold

1.	Innleiing.....	3
2.	Areal- og fortettingsstrategi 2022-2050 .....	3
2.1.	Areal- og fortettingsstratgei 2022-2050, inkludert jordvernål.....	3
3.	Føringar .....	4
	Nasjonale føringar.....	4
	Regionale føringar.....	7
	Lokale føringar .....	9
4.	Utviklingstrekk .....	11
4.1.	Utvikling tettstad struktur.....	11
4.2.	Jordbruksareal.....	13
4.3.	Omdisponering .....	13
4.4.	Nydyrkning .....	13
4.5.	Fysisk nedbygging .....	14
4.6.	Framskriving folketal og bustadbehov.....	15
5.	Vurderingar .....	15
5.1.	Tidshorisont Arealstrategi 2022-2050 .....	15
5.2.	Nærare omtale av ulike formål og andre planelement .....	17
5.3.	Arealplanlegging i Time sett i samanheng med nabokommunane Sandnes og Klepp .....	23
5.4.	Alternative arealstrategiar og eit kommunalt jordvernål.....	24
6.	Avslutning og konklusjon – tekst til Samfunnsdelen .....	28
<b>VEDLEGG I</b>	- Tabellar.....	29
<b>VEDLEGG II</b>	- Oversikt Prioritering kategoriar område for utbygging og kva område det gjeld.....	33
<b>VEDLEGG III</b>	- Arealstrategi for Time kommune 2018-2040.....	36
a.	Bustadbygging.....	36
	Overordna strategi.....	36
	Bryne .....	37
	Kvernaland .....	41
	Lyefjell .....	45
	Undheim.....	51
b.	Næring.....	54

## 1. Innleiing

**Time kommune som viktig jordbrukskommune, skal bidra til at det nasjonale og regionale mål om vern av jord bli nådd, samstundes som ein balanserer dette opp mot andre regionale omsyn.**

I samanheng med sist revidering av kommuneplanen, Kommuneplane 2018-2030 – Arealdelen, har kommunen utarbeidd Areal- og fortettingsstrategi 2018-2040. Kommuneplanen 2018-2030 ble endeleg godkjent juni 2021. Strategi-dokumentet har følgt kommuneplanprosessen, men vart ikkje behandla politisk. Strategien vart heller ikkje knyta opp mot eit kommunalt jordvernål, noko som vert tilrådd i rettleiar «*Arealplanlegging på jærsk- Veileder til regionalplanens retningslinjer om arealstrategi og jordvernål*». I dette notatet er Areal- og fortettingsstrategien 2018-2040 datert 21.05.2021 innarbeidd og vert det foreslått eit kommunalt jordvernål. I dokumentet som ligg føre er Areal- og fortettingsstrategien for perioden 2022-2050 knyta tett opp mot et kommunalt jordvernål.

## 2. Areal- og fortettingsstrategi 2022-2050

### 2.1. Areal- og fortettingsstrategi 2022-2050, inkludert jordvernål

I «Areal- og fortettingsstrategi 2018-2040», datert 21.05.2021, utarbeidd parallelt med Kommuneplan 2018-2030, er alle utbyggingsområde som ligg inne vurdert opp mot oppnåing av måla, jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Alle nye og ikkje regulerte utbyggingsområde er vurderte å ha en positiv oppnåing av måla. Det nye bustadområde øst for Lyefjell BL1 har noko lågare oppnåing av måla i forhold til areal- og transportpolitikk. Lyefjell er mellom anna ikkje definert som lokalsenter. Med tanke på kor viktig dette området vil vera i eit lengre tidsperspektiv, er området likevel akseptert av dei overordna styresmaktene.

Det har vore ein omfattande prosess når det gjeld omdisponering av areal til kraftkrevjande verksemder. Dei nye næringsområda NK1, NK3 og NK4, (Kalberg og Kverneland) i nærliken av det nye transformatorstasjonsanlegget Fagrafjell, er nøyne vurderte og gjennom mekling aksepterte. Det same gjeld for næringsområde til kraftkrevjande verksemder sør for Undheim, i nærliek av vindkraftparken. Dei samfunnsmessige gevinstane dei kan gje for hele Stavanger-regionen har vore eit viktig og avgjerande moment ved vurdering av desse områda.

Me rår til følgande arealstrategi og kommunalt jordvernål (for vurderinga se Kap 5)

- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke sin utviklingsstrategiar, andre regionale satsingar, samt kommuneplan for Time kommune 2018-2030 vert følgjt opp
- Fortetting skal ha høg prioritet
- Det skal verta lagt varierte krav om arealutnytting: høgast på Bryne, høg på Kverneland og lågast på Lye og Undheim
- Alle dei framtidige utbyggingsområda i KP 2018-2030 er vurderte til å bidra til måloppnåing jf Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke eller andre regionale behov
- Langsiktig grense for landbruk ligga fast. Eventuelle behov for utviding ein plass skal bli kompensert andre stader
- Spreidd utbygging i LNF-område vert ikkje akseptert

- Time kommune skal ikkje omdisponera meir enn 45 daa jordbruksjord/år (i tidsperspektivet 2022-2050), men areal til dobbeltspor og evntuelt framtidig behov for trafikksikringstiltak (gang-sykkelstiar) kjem i tillegg (sjå under og Kap 5)
- Dette inneber :
- Utbyggingsområde der det i Kommuneplan 2018-2030 ikkje er stilt rekkefølgekrav om tidspunkt før utbygging har høgast prioritet og kan bli ferdig regulert i perioden til 2050. I stort sett alle desse områda har regulering starta, og dei kan bli ferdig behandla utan ny vurdering av rekkefølgekrava
  - Ved neste revidering av kommuneplanen sin arealdel bør Utbyggingsområda med rekkefølgekrav «Utbygging ikkje før etter 2025/2028», jf. KP2018-2030 bli revurdert slik at dei kan dekka behov i perioden 2022-2050. *Ved revidering og differensiering av rekkefølgekrava skal «innanfrå-og-ut-prinsippet» vart lagt til grunn. Dette inneber at områda nærmast eksisterande busetnad vil kunna verta bygde ut før områda som ligg lengre vekk.*
  - Utbyggingsområda med rekkefølgekrav «Utbygging ikkje før etter 2030» jf. KP2018-2030 må bli endra i «vil ikkje kunna bli regulert før etter år 2050».

### Fysisk nedbygging av jordbruksjord

- Ved neste revidering av kommuneplan sin arealdel fastsetta skal maks mål for fysisk nedbygging av landbruksjord, inkludert mål for maks fysisk nedbygging av landbruket sjølv bli sett. Dette under føresetnad at tilstrekkelege data ligg føre
- Jordvernomsynet skal bli lagt vekt på i bygesaker som gjeld driftsbygningar i LNF t.d. vurdering av alternative plasseringar, fjerning av gamle driftsbygningar og ved frådelingar med minst mogleg areal. Arealforbruket vil bli registrert så lenge ikkje eit godt monitoringssystem ligg føre

### Fortetting

- Fortetting skal ha høg prioritet
- Verkemidlar for gjennomføring og fortetting, slik det er gjennomgått i pkt. 6.3.3 i rettleiaren «Arealplanlegging på Jærsk» samt andre verkemidlar skal verta vurdert
- Kommunen, i dialog med aktørar innanfor byggebransjen, sjå nærare på korleis ein kan stimulera til auka fortetting og transformasjon.

## 3. Føringar

For arbeidet med Areal- og fortettingsstrategien legg kommunen føgnade føringar til grunn:

### Nasjonale føringar

- FN: sine berekraftsmål



Fylkeskommunane og kommunane skal sikra viktige jordbruksområde og kulturlandskap i landbruket gjennom langsiktige grenser for utbygging. Utbyggingsløysingar som kan redusera nedbygging av dyrka mark, skal bli vurdert i samsvar med det nasjonale jordvern målet. Fylkeskommunane og kommunane skal vidare legga til rette for høg arealutnytting i byområde gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgjevnadane, med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljø, grønstruktur og andre miljøverdiar. Kommunane har ei leiande rolle i utviklinga av sentrum og legg vekt på eit langsiktig og forpliktande samarbeid med private aktørar og innbyggjarar. (Kjelde: Nasjonale forventningar til kommunal planlegging)

I ei grønare framtid har kommunen redusert klimagassutsleppa, energiforbruket er redusert og/eller dreidd mot eit grønare alternativ og natur og biologisk mangfald har stor bevaringsverdi. Dei naturlege føresetnadane som klima og jordsmon, er særsviktig i høve til mattrøgleik i heile landet. I arbeidet med arealstrategien skal det bli utforma eit konkret jordvern mål.

#### ➤ Nasjonale forventingar til kommunal planlegging

Nasjonale forventingar til kommunal og regional planlegging 2019 - 2023 legg vekt på at samfunnsdelen skal innehalda ein arealstrategi. Den skal bidra til arealplanlegging som legg til rette for:

- aktive kvardagsliv,
- aldersvennlege og sosialt berekraftige samfunn,
- grøntdrag
- variert bustadbygging.
- klimatilpassing
- redusera nedbygging av dyrka jord og natur
- redusera klimagassutslepp

#### ➤ Handlingsplan for fysisk aktivitet 2020 – 2029: Sammen om aktive liv

Eit av innsatsområda er «Gå og aktivitetsvennlege nærmiljø» i eit barne- og eldreperspektiv. Viktig med å ta vare på urørt natur, ta omsyn barnetråkk, ta vare på trær, ha benker mm.

#### ➤ Meld.St.19 (2018-2019) Folkehelsemeldingen – Gode liv i eit trygt samfunn

Fokus på å legge til rette for for gåing og å ta vare på område under press, som bl.a. leikeområde, natur i nærområde, parkar, grøntområde, med meir. Vidare viktig med stiar nær der folk bur.

#### ➤ Rettleiar til Arealdelen (april 2021)

Departementet rår til at kommunane lager og sett fast ein langsiktig og overordna arealstrategi i samfunnsdelen. Arealstrategien er særleg viktig som grunnlag for arbeidet med kommuneplanen sin arealdelen, og vil gje arealdelen betre tilpassa kommunen sitt behov og utfordringar.

Ved å løfte dei strategiske avklaringane om framtidig arealutvikling og utbyggingsmønster til samfunnsdelen, kan kommunen slå fast ein del overordna rammer før arbeidet med arealdelen vert sett i gang. Dette vil gje kommunen betre politisk styring over arealbruken, og gjera planprosessen for arealdelen meir føreseieleg.

Arealstrategien bør vera ei langsiktig ramme for kommuneplanen og ha eit lengre perspektiv enn ordinær kommuneplanperiode på 12 år. Tidsperspektivet kan eksempelvis vera på 20-30 år.

I arbeidet med arealstrategien bør kommunen ta stilling til korleis den framtidige arealbruken kan bidra til å realisera de 17 berekraftsmåla i 2030-agendaen. I arealstrategien kan me få nærmare belyst konsekvensane av ulike alternative utviklingsretningar. Følgande bør diskuterast:

- utbyggingsretningar
- fortettings- og transformasjonsområde
- kommunikasjonslinjer og -knutepunkt
- langsiktige grenser for utbygging mot landbruks-, natur- og friluftsområde

Ein god langsiktig arealstrategi vil gje arealpolitikken til kommunen tydelegare for alle. Den vil også vera eit viktig grunnlag for kommunen si haldning til statleg og regional infrastruktur, som eksempelvis nye vegtrasear.

Ein vedtatt arealstrategi vil òg vera eit viktig politisk verktøy. Den vil forplikta kommunen til å følga føringane i arealstrategien ved handsaming av enkeltinnspeil til kommuneplanen, eller framtidige forslag om regulering og utbygging.

#### ➤ Nasjonalt jordvernål

Stortinget vedtok i 2015 eit **nasjonalt jordvernål** om å avgrensa omdisponering av dyrka<sup>1</sup> jord til maksimalt 4000 dekar per år innan 2020.

Den 16. juni 2021 vedtok Stortinget ny nasjonal jordvernstrategi med et innskjerpa jordvernål. Ny målsetting er at omdisponeringa av dyrka jord ikkje skal overstiga 3000 daa, og at dette skal nåast innan 2025. Næringskomiteen omtalte det nye jordvernållet som både ambisiøst og realistisk. Regjeringspartia ønskjer å stramma jordvernållet enda meir inn – Setje eit nytt langsiktig mål om maksimal omdisponering av 2000 dekar dyrka mark årleg, jf. Hurdalsplattformen. Dei vil sikra at jordvern vert eit overordna omsyn i arealforvaltinga, vurdera forbod mot opsjonsavtalar på dyrka eller dyrkbar mark, samt å gå kritisk gjennom konkrete nedbyggingsprosjekt for å vurdera om mengda prosjekt er i samsvar med dei fastsette jordvernål. Det er fleirtal blant regjeringspartia, men det innskjerpa målet er ennå ikkje vedtatt av Stortinget.

---

<sup>1</sup> Dyrka jord er synonym med jordbruksareal og omfattar fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite

## Regionale føringer

### ➤ Jordvernstrategi for matfylket Rogaland (juni 2019),

For Rogaland er i følgjande mål vedtatt:

«Årlig omdisponering\* av jordbruksareal i Rogaland skal i gjennomsnitt ikke være mer enn 10 % (400 dekar) av det nasjonale jordvernållet. Målet skal nås gradvis innen 2022, med videre målsetting om å minimalisere forbruk av ikke fornybare jordressurser».

### ➤ Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Konkrete delmål (jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke):

- Varige naturverdiar: Berekraftig forvaltning og ta mest mogleg vare på landbruksjord og naturverdiar
- Livskraftige nabolag: Attraktive og livskraftige nabolag
- Levande sentrumsområde: Attraktive byar og tettstadar som trekk til seg menneske, skaper identitet og bidreg til økonomisk vekst
- Enklare kvardag: Gode stadar å bu, med effektive og miljøvennlege reiser
- Konkurransekraft: Kommunen er ein del av regionen – og til saman er me sterke

Ved revisjon av kommuneplanen sin arealdel utarbeider kommunane arealstrategiar som gir prioritering og rekkefølge for utvikling av utbyggingsområde, basert på regionale mål og strategiar:

- Regionalt prioriterte utbyggingsområde vert lagt til rette for utvikling, og med rekkefølge.
- Eksisterande tettstadar vert utvikla «innanfrå og ut».
- Ubygde område vert evaluerte etter oppnåing av måla og grad av konflikt med jordvernållet.

Område med høg oppnåing av regionale mål kan leggast til rette for å oppretthalda eit godt buminjø/lokal samfunnsutvikling, mens område med lav oppnåing av mål bør tas ut av kommuneplanen.

Arealstrategiane bør i tillegg innehalde ein omtale av kommunale virkemidlar og andre tiltak for gjennomføring. Som grunnlag for arealstrategiane bør det ligge føre ei vurdering av arealbehov i kommuneplanperioden og kartlegging av kapasitet for fortetting og ny utbygging.

I Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke sin utviklingstrategi får utbygging i bybandet Stavanger-Sandnes, samt Bryne sentrum høgast prioritet, medan nye utbyggingsområde rundt dette bybandet, samt Bryne har fått nest høgast prioritet. Kvernaland som lokalsenter er, saman med andre kommunenesentre og lokalsentre i planområdet, prioritert etter det.

Som eit generelt prinsipp skal utvikling og utbygging «innenfra og ut» i den enkelte tettstad bli prioritert. Dette gjeldt både sentrumsutvikling, lokalisering av besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar og verksemder, bustadbygging og infrastruktur for gåing og sykling-

### ➤ Regionalt jordvernål

Det regionale jordvernållet har tre ledd som viser til ulike fasar i kommunal sakshandsaming. Måla bygger på det nasjonale jordvernållet frå 2015, om maks 4000 dekardyrka jord/år innan år 2020. Det nasjonale og det regionale jordvernållet er knytt opp mot KOSTRA-tall. I KOSTRA vert det

registrert areal som i områdeplaner utan krav om detaljregulering, samt areal som i detaljreguleringar, er godkjent omdisponert frå LNF-formål til anna formål. Omdisponeringane vert viste pr. arealressursklasse (fulldyrka, overflatedyrka, innmarksbeite mfl.). Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke viser følgjande mål for planområdet:

*1. Det er ambisjon årlig omdisponering av jordbruksareal i planområdet skal være minst mulig, men i gjennomsnitt ikke mer enn 5 % (200 dekar) av det nasjonale jordvern målet.*

*2. Det er mål om at fysisk nedbygging av jordbruksareal i planområdet i perioden til 2050 skal være minst mulig men i gjennomsnitt ikke mer enn 550 dekar årlig.*

*3. Total mengde omdisponert jordbruksareal i kommuneplaner skal ikke overskride 10 000 dekar.*

*Utbygging på jordbruksarealer som er vedtatt i detaljreguleringsplaner og områdereguleringsplaner uten krav til detaljreguleringsplan, dispensasjoner etter plan- og bygningsloven og jordloven.*

*Dette tilsvarer tiltakene som kommunene rapporterer om til KOSTRA om jordvern.\**

*Det jordbruksarealet som helt faktisk bygges ned.*

*Innbefatter også landbrukets egen nedbygging (driftsbygninger, landbruksveier)*

*Kommuneplanens areal del – utbyggingsområder som er avsatt på jordbruksarealer*

Obs: Etter at Regionalplanen vart vedtatt er det nasjonale målet redusert frå 4000 daa/år i 2020, til 3000 daa/år innan 2025 (juni 2021).

Rettleiaren «Arealplanlegging på Jærsk - Veileder til regionalplanens retningslinjer om arealstrategi og jordvern mål» (november 2021) viser at sjølv formuleringa av eit kommunalt jordvern mål kan vera på formen:

1. *Omdisponeringen av jordbruksareal i [kommunenavn] skal være minst mulig. Maksimalt X dekar jordbruksareal kan omdisponeres til bolig, fritidsbolig, næring, samferdsel eller andre formål som setter landbruket til side.*
2. *Maksimal årlig fysisk nedbygging til både utbyggingsformål og landbruksbygg/-tiltak skal ikke overstige Y dekar*

*Eller alternativt:*

1. *Omdisponeringen av jordbruksareal i [kommunenavn] skal være minst mulig. Maksimalt X dekar jordbruksareal kan omdisponeres til bolig, fritidsbolig, næring, samferdsel eller andre formål som setter landbruk til side.*
2. *Maksimal årlig fysisk nedbygging til landbruksbygg/-tiltak skal ikke overstige Z % av omdisponert areal i punkt 1.*

Det andre alternativet er formulert etter mønster frå det regionale jordvernållet. Der heiter det at «nedbygging av jordbruksareal til landbruksbygg/-tiltak ikkje skal overstiga 10 % i året av det regionale jordvernållet.

## Lokale føringar

### ➤ Kommuneplan 2018-2030 - Arealdelen

Sett ut frå tettstadane Bryne og Kvernaland er alt areal innanfor langsiktig grense landbruk omdisponert til bustadformål, næringsformål eller tilhøyrande grøntareal. Her er det ikkje areal att med LNF-formål. Når det gjeld næringsområda NK3 og NK4 på Kalberg skal langsiktig grense landbruk bli sett fast gjennom (område)regulering.

Ved Lyefjell skal langsiktig grense nord og øst for Lyefjell bli vurdert og fastsett ved fyrstkommande revidering av kommuneplanen sin arealdel. Undheim har færre innbyggjarar enn 2000, og dermed er det her ikkje krav om fastsetting av langsiktig grense landbruk.

I Kommuneplanen for Time kommune 2018-2030 - Arealdelen ligg følgjande arealreserve:

	Alt areal			Fulldyrka			Overflate dyrka			Innmark		
	Ingen rekkefølge krav	Utbygging etter 2025/2028	Utbygging etter 2030	Ingen rekkefølge krav	Utbygging etter 2025/2028	Utbygging etter 2030	Ingen rekkefølge krav	Utbygging etter 2025/2028	Utbygging etter 2030	Ingen rekkefølge krav	Utbygging etter 2025/2028	Utbygging etter 2030
Bryne	159	129	374	114	99	234	0	0	72	3	4	5
Kvernaland	1711	52	70	262	11	30	96	0	0	289	39	13
Lye	130	0	0	14	0	0	0	0	0	82	0	0
Undheim	65	0	0	39	0	0	0	0	0	21	0	0
	2066	181	444	428	109	264	96	0	72	396	43	19

Tabellen over viser at arealdelen 2018-2030 har ikke ein reserve til utbyggingsformål på **2691** dekar. Av desse 2691 dekar er om lag **1427 dekar jordbruksareal**. I denne rekneskapen inngår i tillegg til områda som i kommuneplanen er nummererte, òg areal til grøntformål som i to områdeplaner ikkje er registrerte i KOSTRA sidan dei skal inngå i detaljreguleringar, samt noko anna grøntareal på Re/Svertingstad.

Kommuneplan 2018-2030 har stilt krav om rekkefølge når utbygging vil kunna starta. Av nemnde 2691 dekar kan 2247 dekar bli bygt ut i planperioden 2018-2030. Av dette er **1072 dekar jordbruksjord**. Næringsområda til kraftkrevjande verksemder på Kalberg/Kvernaland, inkludert grøntområde som grensar til og Undheim utgjer meir enn halvparten (554 daa + 152 tilhøyrande grøntstruktur). I tillegg kjem areal til infrastruktur, som t.d. ny trase fv. 505 om Kvernaland (omkjøringsvegen) og utviding av jernbanelinja til dobbeltspor.

Me tar utgangspunkt i at reguleringsplan for utviding av jernbanen til dobbeltspor ikkje vil bli godkjent i planperioden til Samfunnsdelen (2022-2033), men innanfor 2040 vil kunna vera mogleg. Det er på dette tidspunkt vanskeleg om ikkje umuleg å si noe om kor mykje jordbruksareal som vil kunna bli omdisponert i denne reguleringa. Strekninga i LNF områda i Time kommune er i dag på om lag 3,3 km, med ei breidde fleire plassar på om lag 20 m. Dobbeltsporet på Nord-Jæren har fleire

plassar òg ei breidd på 20 meter. I dette fagnotatet tar ein dobbeltspor-prosjektet ikkje med i vurderingane.

Når det gjeld arealrekneskap for trase til omkjøringsvegen om Kvernaland kan det på dette tidspunktet heller ikkje seie noko konkret. Ein har gjort ei svært grov kalkyle for traseen vist i KP2018-2030. Kalkylen viser at den i Time kommune vil kunna bruka omlag 62 dekar jordbruksareal, av/påkoblingar ikkje inkludert. Omtrent 1/3 del av detta arealet er allereie inkludert i formåla næring og grøntstruktur på Kalberg.

I godkjent kommuneplan for Time kommune 2018-2030 – Arealdelen ligg det altå ein arealreserve på 1427 dekar jordbruksjord til bustad-, næring, offentleg og privat tenesteyting, samt grøntstruktur + 42 dekar jordbruksareal til omkjøringsvegen. Til saman om lag 1470 dekar jordbruksjord.

#### ➤ **KDP fysisk aktivitet**

I forbindelse med arbeid med Kommunedelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2026, vart områda for friluftsliv i kommunen kartlagde og verdisette. Miljødirektoratet sin mål for kartlegging vart lagt til grunn. Resultatet av kartlegginga viser at Time har mange flotte område for å driva friluftsliv. Stort sett alt areal til friluftsliv er privat eigd. Noko areal og mange ferdselsårer er allereie sikra med langsigte avtalar. Det er eit aukande behov for regulerte friområde i nærleiken av tettstadane i kommunen.

Time har fem område som er statleg sikra. Det er Stemmen på Kvernaland, Eivindholstjørn på Bryne, eit område ved Tjoatjørn på Lyefjell, Melsvatnet og Frøylandsvatnet strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag. I tillegg er det søkt om statleg sikring av eit området mellom Vardheia, Sandtangen og Frøylandsvatnet.

I tillegg er Njåskogen klassifisert som regional friluftsområde i «Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2024». Det betyr at Njåskogen har spesiell verdi for utøving av friluftsliv. Andre område som er klassifiserte som regionale friluftsområde i Time er: Åsen, Njåfjellet, Timeheia aust (Sikvalandsheia, Bursfjell, Sælandskogen), Timeheia søraust ( Ulvarudla og Låglia) og Sandtangen

#### ➤ **Temaplan landbruk 2016-2026**

I templanen vert det peka på at Time kommune ønskjer å bidra til ei berekraftig landbruksnæring på Jæren. Det grunnleggjande behovet for mat må sikrast for komande generasjonar gjennom å ta vare på god jordbruksjord. Landbruksnæringa er viktig for sysselsetting, busetting og verdiskaping. Eit sosialt og fagleg sterkt landbruks- og gardbrukarmiljø er viktig for kvart enkelt bruk og for samfunnet. Landskapsbildet, ope kulturlandskap, turstiar og fugle- og dyrerliv er verdiar knytt til landbruket. Ei hovudretning i kommunen sin landbrukspolitikk er å leggja til rette for å ta vare på landbruk og kultur. Jordvern er kommunen sitt viktigaste verkemiddel for å sikra matproduksjon og landbruk. Landbruksområda på Jæren har eit særskilt godt jordsmonn og ligg i ei særleg veleigna klimasone. Jordvernet på Jæren og i Time kommune er derfor viktig også i nasjonal samanheng.

## ➤ Temaplan klima og miljø 2022-2032

Kommunedelplan for energi og klima 2011-2022 er under revidering. Jf. planprogrammet skal klimaplanen innehalda både mål for reduksjon av klimagassutslepp, energieffektivisering, klimatilpassing og bevaring av naturmangfold. Det vil vera mest fokus på kor ein trur det er mogleg å få størst effekt. Ein handlingsplan vil konkretisere tiltak som skal utførast i dei ulike satsingsområdane: Kommunale bygg og anlegg, innkjøp og energibruk, areal og transport, næringsliv/landbruk

## 4. Utviklingstrekk

### 4.1. Utvikling tettstad struktur

Innbyggartalet i kommunen har i perioden 2010-2020 stege frå 15 273 i 2010 til 17 106 innbyggjarar i 2020 (per 31.12), dvs. ei auke på ,7 %. Fordelinga av befolningsveksten i tettstadane (dvs. skulekrinsane) har variert og ser slik ut:

	2000	2005	2010	2015	2020	Befolkningsvekst 2000-2020	Gj.sn vekst /år 2000-2020	Gj.sn vekst /år 2010-2020	Gj.sn vekst /år 2015-2020
<b>Bryne</b>	6 376	7 704	9 027	10 389	10 843	4 466	2,7 %	1,9 %	1,1 %
<b>Hognestad</b>	512	528	563	655	639	127	1,2 %	1,0 %	-0,7 %
<b>Kvernaland</b>	2 650	2 657	2 954	3 550	3 668	1 017	1,7 %	2,3 %	0,4 %
<b>Lye</b>	2 728	2 741	2 729	2 779	2 756	28	0,1 %	0,2 %	0,0 %
<b>Undheim</b>	1 235	1 177	1 177	1 199	1 201	-34	-0,1 %	0,3 %	0,3 %
<b>Totalsum</b>	<b>13 501</b>	<b>14 807</b>	<b>16 450</b>	<b>18 572</b>	<b>19 106</b>	<b>5 605</b>	<b>1,8 %</b>	<b>1,6 %</b>	<b>0,7 %</b>

Tabell : Befolkningsveksten i perioden 2000-2020 (skulekrinsnivå)

Tala viser at sidan 2000 97 % av auka i folketalet har funne stad i skulekrinsane på Bryne og Kvernaland. Utviklinga er i tråd med prioriteringa om å bygga ut i influensområde til høgverdig kollektivtilbod (Bryne sentrum og Øksnavadporten).

Data frå SSB viser at 88 % av befolkninga bur innanfor sjølve tettstadane/tettbygde strøk (same verdi som for heile Rogaland). SSB sine tettstadsavgrensingar følger ikkje kommunegrensa. I Bryne inngår både Tu, Kåsen og Tjøtta, mens i SSB si avgrensing av tettstaden Kvernaland inngår både Orstad og Klepp stasjon. Dette skaper eit noko forvirrande bilde i forhold til kva ein til vanleg forstår under Bryne og Kvernaland.

Folkemengd som bur i tettbygde strøk og areal, etter kommune, 1. januar 2018						
Tettstad	Kommune	Folkemengd I tettbygde strøk		Areal, km2		
		I alt	Fordelt på kommune	I alt	Fordelt på kommune	Innbyggjarar per km2
‘Stor’ Bryne (inkl. Kåsen, Tu, Tjøtta)		12 084		5,33		2 267
	<b>1121 Time</b>		<b>10 390</b>		<b>4,35</b>	<b>2 389</b>
	1120 Klepp-sida		1 694		0,98	1 729
‘Stor’ Kvernaland (dvs inkl Orstad og Klepp st/Foss-Eikeland		7 256		4,19		1 732

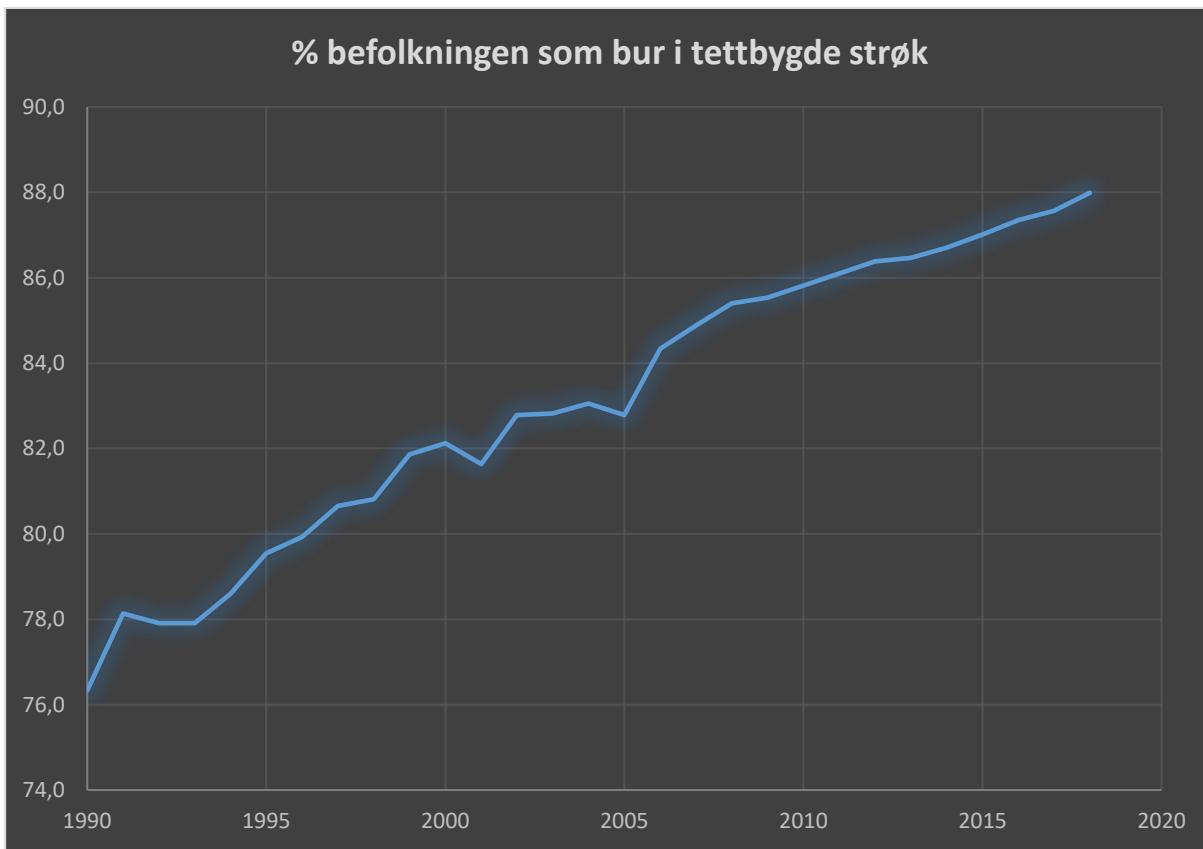
	1120 Klepp-sida		3 971		2,55	1 557
	<b>1121 Time</b>		<b>3 246</b>		<b>1,25</b>	<b>2 597</b>
	1102 Sandnes-sida		39		0,39	100
<b>4593 Undheim</b>	<b>1121 Time</b>	<b>512</b>		<b>0,4</b>		<b>1 280</b>
<b>4594 Lyefjell</b>	<b>1121 Time</b>	<b>2 305</b>		<b>0,9</b>		<b>2 561</b>
	<b>Time kommune</b>	<b>16 453</b>				

Tabellen viser at av pr. 1.1.2018 18 699 innbyggjarar 16 453 innbyggjarar (88 %) budde i tettbygde strøk.

#### Nabokommunar:

Folkemengd i tettbygde og spreidd bygde strøk. Kommune. 1. januar 2018					
	2018				
	Tettbygde strøk	Spreidd bygde strøk	Ukjent	I alt	Del busette i tettbygde strøk
1114 Bjerkreim	1 035	1 791	0	2 826	36,6
1119 Hå	14 747	3 991	24	18 762	78,6
1120 Klepp	15 588	3 607	22	19 217	81,1
<b>1121 Time</b>	<b>16 453</b>	<b>2 223</b>	<b>23</b>	<b>18 699</b>	<b>88</b>
1122 Gjesdal	10 606	1 246	14	11 866	89,4

Prosentdelen av befolkninga som bur i tettbygde strøk har auka sidan 1990, frå 76 % til nemnde 88 %. Utviklinga i og tilknytt Bryne, men også i og tilknytt Kvernaland bidreg sterkest her.



#### 4.2. Jordbruksareal<sup>2</sup>

Pr. 2021 er det i kommunen registrert 83 450 dekar jordbruksareal. Dette er 0,74 % av jordbruksarealet i Norge (11 213 680 daa). Tala 2011-2022 viser at arealet har auka noko , frå 81 600 dekar i 2011, til 83 450 dekar i 2021 (sjå Vedlegg – tabell 1)

#### 4.3. Omdisponering

Oversikt over omdisponering av dyrka og dyrkbar jord viser at det i perioden 2011-2020 har vorte omdisponert betydeleg mindre dyrka jord (gjennomsnittleg om lag 39 daa/år) enn i perioden 2005-2011 (om lag 165 daa/år). De siste 5 åra har omdisponeringa i gjennomsnittet vore om lag 30 daa/år (sjå Vedlegg – Tabell 2).

#### 4.4. Nydyrkning

Sjølv om ein ikkje skal ta omsyn til nydyrkning når ein skal formulera eit jordvernål er det interessant å sjå litt nærrare på kor mykje areal har vorte nydyrka i Time. I perioden 2005-2020 er det søkt om nydyrkning av 4332 dekar, medan 3627 dekar har vorte godkjende. Det godkjende arealet samsvarar med 227 dekar/år i gjennomsnitt. Generelt sett vert det vurdert slik at det at nydyrka areal har lågare kvalitet enn areala som vert omdisponert til utbygging, eller i det minste tar lang tid før dei har same kvalitet.

<sup>2</sup> Jordbruksareal omfattar fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite. Dyrkbar jord inngår ikkje

## 4.5. Fysisk nedbygging

Det er godkjente områdeplanar utan krav om detaljregulering og detaljreguleringsplanar som vert registrerte i KOSTRA. I tillegg vert omdisponeringar etter Jordlova registrerte. Dei nasjonale og regionale jordvernål tar utgangspunkt i desse registreringane. I tillegg til mål om maks omdisponering har Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke har også mål om maks fysisk nedbygging. Pr. i dag har ein på kommunenivå ikkje gode tal på kor mykje areal som faktisk vert bygd ned. Utbygginga landbruket sjølv står for, har me heller ikkje god oversikt over på kommunenivå. NIBIO held på med eit prosjekt som skal gjera det enklare å måle årleg fysisk nedbygging. .

### Nedbygging av landbruket

Ikkje alt areal som vert omdisponert gjennom regulering (og dermed registrert i KOSTRA) vert bygd ned med det same.

I rapporten «Landbrukets egen nedbygging av jordbruksareal» (SSB Rapport 2019/15) for åra 2004-2015 er årleg nedbygd jordbruksareal i Norge utrekna til om lag 8 200 dekar .For perioden 2004-2015 bygde landbruket sjølv ned i gjennomsnitt om lag 1 750 dekar (21%) jordbruksareal årleg. For perioden 2016-2019 er det utrekna at landbruket si eiga nedbygging var på om lag 2 000 (25%) dekar/år, og om lag likemye som nedbygging til bustadformål.

SSB og NIBIO har laga ein rapport (NIBIO 2017/14) der det er kartlagt faktisk nedbygging og bruksendring av dyrka og dyrkbar jord. Prosjektet er basert på en geografisk analyse av digitale kartdata. Kartlegginga viser at landbruket sjøv stod for 22 prosent av alle typar nedbygging. I gjennomsnitt bygde landbruket årleg ned 1 750 dekar jordbruksareal. På same måte som med nedbygging til andre formål var det i stor grad jord av høg kvalitet som vart beslaglagt. Av den fulldyrka jorda som landbruket har bygd ned, og som er kartlagt med omsyn til jordkvalitet, var 72 prosent av svært god jordkvalitet.

Rapporter 2017/14

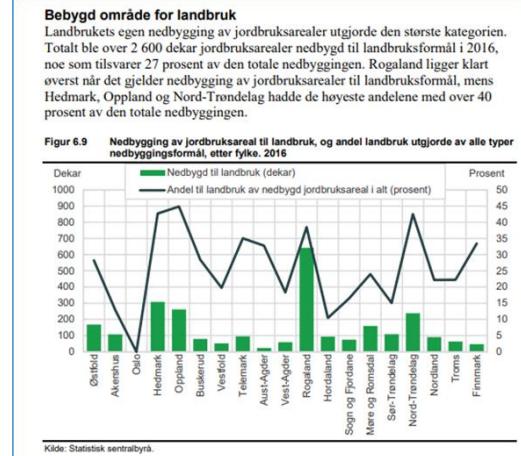
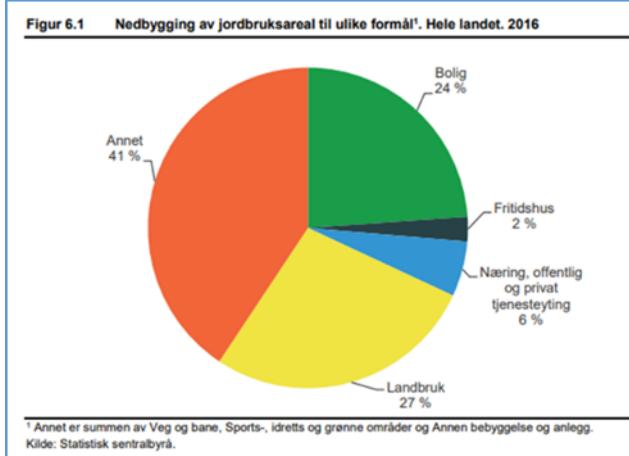
Nedbygging av jordbruksareal

Tabell A14. Nedbygd jordbruksareal i Rogaland, etter ulike formål. 2004-2015. Dekar

	Jordbruks-areal ned-bygd i alt	Bolig-bebyggelse	Fritids-bebyggelse	Bebygde område for landbruk	Nærings, offentlig og privat tjenesteyting	Veg og bane	Sports-, idretts- og grønne områder	Annen bebyggelse og anlegg
1119 Hå (2003)	1 219	220	19	274	374	110	25	198
1120 Klepp (2002)	1 724	298	3	424	375	393	51	180
1121 Time (2002)	1 743	193	1	295	488	525	63	180

(Tal i parantes viser året flyfotoet er tatt)

I notatet «Nedbygging av jordbruksareal i 2016-2019» er den årlege nedbygginga for åra 2016-2019 , basert på bygningsomriss, utrekna til å vera om lag 8 000 dekar (SSB Notat 2021/01). Den viser at i 2016 landbruket sjøl har stått for om lag 27% av den fysiske nedbygginga. Tal på kommunenivå er p.t. ikkje tilgjengeleg.



## 4.6. Framskriving folketal og bustadbehov

### FRAMSKRIVING

Tettstadar	pr. 31.12 2020	Framskriving					Auke i % 2020-2033
		2021	2025	2029	2033		
Bryne	10 843	11 032	11 865	12 678	13 536		24,8 %
Kverneland	3 668	3 732	4 041	4 488	4 968		35,5 %
Lyefjell 1)	2 756	2 754	2 777	2 896	3 066		11,3 %
Undheim	1 201	1 190	1 200	1 238	1 256		4,6 %
Hognestad	639	638	627	618	611		-4,4 %
<b>Sum</b>	<b>19 106</b>	<b>19 346</b>	<b>20 510</b>	<b>21 918</b>	<b>23 437</b>		<b>22,7 %</b>

1) inkludert Vestly

Kjelde: Kommunane sitt plan- og analysesystem (KOMPAS)

Med om lag 2 personar pr bustad gir denne framskrivinga kunna gje følgande bustadbehov:

	2020	2033	Auka folketal 2022-2033	Bustadbehov
<b>Bryne</b>	10843	13536	2693	1350
<b>Kverneland</b>	3668	4968	1300	750
<b>Lyefjell</b>	2756	3066	310	155
<b>Undheim</b>	1201	1256	55	27
<b>Hognestad</b>	639	611	-28	-14

## 5. Vurderingar

### 5.1. Tidshorisont Arealstrategi 2022-2050

Godkjente reguleringsplanar vil bli påstarta og bli bygd ut over tid. Me vurderer det difor slikt at for å komma til kommunalt jordvernsmål, ein tidshorisont 2020-2050 vil vera meir hensiktsmessig for areal og fortettingsstrategien enn planhorisonten til Samfunnsdelen (2022-2034). Eit slikt tidsperspektiv er i tråd med det departementet tilrår i sin rettleiar til Arealdelen. Jordvernmalet ein vedtar vil kunna

hje nye føringar for rekkefølgekrava slik dei er vedtatte i Arealdelen 2018-2030. Strategien i Samfunnsdelen vil kunna gi nye føringar for rekkefølgekrava ved neste revidering av Arealdelen.

### **Handlingsrom**

For å finna handlingsrommet kommunen har følgar under status på og informasjon om utbyggingsområda i KP 2018-2030 (tal i dekar jordbruksareal) :

<b>Total godkjent omdisponert areal i KP 2018-2030</b>	<b>1470 dekar jordbruksjord</b>	Inkl. omkøyringsveg og div grøntstrukturer
Reguleringsplanar kor det er startet planarbeid: Bustadområde O_G10 plan 0489 Næringsområde kraftkrevande verksemder Kalberg	118 daa 45 daa 446 daa	Inkludert grøntområde som hørar til Inkludert 152 daa grøntområde som hørar til (GK1-GK3)
Omkøyringsveg om Kvernaland	43 daa	Grov kalkyle
Næringsområde kraftkrevande verksemder Undheim	60 daa	
Øvrig næring Bryne	94 daa	NB1 og NB2 (45 daa) som skal detaljregulerast seinare er ikkje inkludert
<b>SUM</b>	<b>1006 daa</b>	
Regulering ikkje starta: Uten rekkefølgekrav Rekkefølgekrav 2025/2028 Rekkefølgekrav etter 2030	10 daa 190 daa 261 daa	

Samfunnsdelen sin planperiode er 2022-2034. Etter føringane i kommuneplanen 2018-2030 må me (teoretisk sett) ta utgangspunkt i at i slutten av planperioden vil alle utbyggingsområda kunne bli regulerte. Summen av jordbruksareal som då i perioden 2022-2033 teoretisk sett, utan nærarare føringar, vil vera mogleg å omdisponera gjennom område- eller detaljregulering vert då om lag 1470 dekar jordbruksareal. Skulle alle desse områda vorte regulert ville dette gje ein omdisponering på **122,5 daa/år** i gjennomsnitt i perioden 2022-2034. Me vil då ha regulert alt areal på utbyggingssida av langsigting grense landbruk, med eit unntak av eit mindre område(35 dekar) nord for Eivindholen .

For å hushaldera med areala og ta mest mogleg omsyn til jordvernet jf. nytt nasjonalt jordvernål, må me styra utbygginga meir enn i Arealdelen 2018-2030. For å komma til eit mål for kor mykje

jordbruksareal kommunen pr. år kan omdisponere (eit kommunalt jordvernål) bør ein sjå på omdisponeringane i eit lengre tidsperspektiv. Dette sidan planprosess og storleiken på reguleringar kan variera ein del frå år til år. For å komma til eit kommunalt jordvernål legg me i dette fagnotatet difor eit tidsperspektiv på 28 år (til 2050) til grunn, jf. omtala over (Rettleiar til Arealdelen)

I gjeldande, godkjente reguleringsplanar, samt fortettingspotensial, ligg som omtalt over, ein reserve på om lag 1900 bustadar. Framskriva legg til grunn ein auke i folketalet på om lag 1,7%/år. For å dekka bustadbehovet i Samfunnsdelen sin planperiode (2022-2034) inneber framskrvinga at det vil kunna vera behov for regulering av areal til om lag 300 bustadar. Skulle ein måtta bygga dei i nye utbyggingsområde vil dette krevja om lag 60-75 dekar (ved 4-5 bustadar/da), noko som det ligg meir enn nok areal inne i gjeldande kommunplan.

## 5.2. Nærare omtale av ulike formål og andre planelement

### **Om Arealstrategi 2018-2040, datert 21.05.2021**

I «Areal- og fortettingsstrategi 2018-2040», datert 21.05.2021, utarbeidd parallelt med Kommuneplan 2018-2030, er alle utbyggingsområde som ligg inne vurdert opp mot oppnåing av måla, jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Alle nye og ikkje regulerte utbyggingsområde er vurdert til å ha en positiv oppnåing av måla. Det nye bustadområde øst for Lyefjell BL1 har noko lågare oppnåing av måla i forhold til areal- og transportpolitikk. Lyefjell er mellom anna ikkje definert som lokalsenter. Med tanke på kor viktig dette området vil vera i eit lengre tidsperspektiv, er området likevel akseptert av dei overordna styresmaktene.

Det har vore ein omfattande prosess når det gjeld omdisponering av areal til kraftkrevjande verksemder. Dei nye næringsområda NK1, NK3 og NK4, (Kalberg og Kverneland) i nærleiken av det nye transformatorstasjonsanlegget Fagrafjell, er nøyne vurderte og gjennom mekling aksepterte. Det same gjeld for næringsområde til kraftkrevjande verksemder sør for Undheim, i nærleik av vindkraftparken. Dei samfunnsmessige gevinstane dei kan gje for hele Stavanger-regionen har vore eit viktig og avgjerande moment ved vurdering av desse områda.

### **Bustadformål**

Arealstrategien utarbeidd parallelt med Kommuneplan 2018-2030 viser befolkningsprognosene som er lagt til grunn (jf. økonomiplan 2019-2022), kva bustadbehov denne prognostiserte veksten utløyer, kor mange bustadar som fortsatt kan byggast i godkjente reguleringsplanar og kva fortettingspotensial ein har vurdert ligg i den eksisterande busetnad. Ut frå dette reknestykket vart det berekna kor mykje areal ein treng for å dekka bustadbehovet i planperioden. Oversikten er frå 2019. Det har vore noko byggeaktivitet, men mindre enn i tidlegare år. I dei større utbyggingsområda på Svertingstad (plan 0442), på Frøyland (plan 0459) og i Kverneland sentrum (plan 0491) har fleire bustadar vorte ferdigstilte. Bustadreserven i godkjente planar har dermed vorte noko lågare enn mest i tabellen og er no på om lag 1900 bustadar. Konklusjonen er at det i planperioden til gjeldande kommuneplan 2018-2030 ligg ein stor reserve på areal til bustadar.

Arealstrategien viser potensialet som ligg i planforslaget, dvs. areal som kan bli omdisponert til bustadformål i planperioden, utan å ta omsyn til om det er sannsynleg at utbygginga vil skje.

Kommuneplan 2018-2030 – Arealdelen viser følgjande arealreserve for planperioden:

Arealregnskap ved prognose med 1,5 % vekst/år	Prognose befolkningsvekst 2018-2030 (1)	Bolig-behov (2)	Reserve i godkjente planer (delvis fortetting) (3) Tall pr 1.3.2019	Fortettings-/transformasjons-potensial i planperioden (antall bustadar) (5)	Sum reserve + fortettingspotensial	Behov antall boliger i nye utbyggingsområder (6)	Behov areal til Boligformål (i dekar) (7)	Forslag KP 2018-2030 (i dekar) (8)	Over/-under-kapasitet utbyggingsområder i KP 18-30 (9)
<b>Bryne</b>	2228	1130	705 (4)	545	1250	-120	0 daa	133	133 daa
<b>Kvernaland</b>	1126	665	454	144	598	67	17	53	36 daa
<b>Lye</b>	113	65	143	-	143	-53	0	92	92 daa
<b>Undheim</b>	-56	-28	74	-		-102	0	2	2 daa

Grunnlag for arealregnskapet:

- (1) Vekst: Gjennomsnittleg 1,5 %/år i perioden 2018-2030
- (2) ca. 2 personar per bueining
- (3) Reserve i godkjende planar (vedtatt per 01.01.2019). Områdeplan Vardheia (plan 0489) ikke inkludert. Plan 0489 er med i kolonne (8).
- (4) Av potensialet på 705 bueiningar ligg 305 bueiningar i planområdet for Kommunedelplan Bryne sentrum.
- (5) Fortettingspotensial, jf. sentrumsplanen og siste versjon av bustadbyggeprogrammet:
  - Bryne sentrum: 240 av resterande 700 bueiningar i sentrum+ ca. 240 (=20/år i resten av Bryne)
  - Kvernaland fortetting: ca. 12/år
  - 0482: Detaljregulering for bustadar i Remarka; Bryne
- (6) Behov tal på bustadar = (2)-(3)-(4)-(5)
- (7) Behov areal = behov tall på bustadar/arealutnytting  
Arealutnytting:
  - Bryne: 5 bustadar/daa
  - Kvernaland: 4 bustadar/daa (BK5: 3,5 bustadar/daa)
  - Lyefjell: 3,5 bustadar/daa
  - Undheim: 3,5 bustadar/daa
- (8) og (9) Bustadområda med rekkefølgekrav etter 2030 er ikkje inkluderte her.

For omtale og vurderinger som gjeld kvar tettstad viser me til vedlegg III.

Rekneskapen viser overkapasitet for Bryne og andre tettstadar. Det vart vurdert å vera nødvendig å leggja inn fleire areal enn behovet strengt tatt vil tilseia. Dette er nødvendig av to hovudgrunnar. For

det første for å kunna realisera ein gjennomført planlegging (gjennom områdereguleringar) og initiering av utbygging i to viktige, store utbyggingsområde på Bryne, nemleg områda BB1-BB4 og BB8-BB10. For det andre gjeld det for fleire område at ein ikkje veit når dei ulike grunneigarane/utbyggjarane ønsker å starta reguleringsprosessar. Særleg i Bryne sentrum viser det seg å vera krevjande å få til fortetting, og det er svært usikkert kor mykje av potensialet som vil verta tatt ut i planperioden. Kommunen eig ikkje areal og er avhengig av at private utbyggjarar bygger bustadane som trengs for å dekka bustadbehovet som ligg i denne arealstrategien.

Arealstrategien viser enkelte stader med pil nye utbyggingsområde og/eller utviklingsretningar på Lyefjell og Undheim ut frå eit ønske om å styrka tettstadstrukturane og visa utbyggingsretning i eit lengre perspektiv. Utbyggingsområde og utviklingsretningar her har i all hovudsak rekkefølgjekrav om utbygging etter 2030. For å styrka Lyefjell, er det derimot, i tillegg til eit lite fortettingsområde, lagt inn eit nytt område utan rekkefølgjekrav. For å bidra til ein kompakt tettstad er eit stort, framtidig område BL 4, jf. KP 2011-2022 nord for Lyefjell, tatt ut av planforslaget. Ei utvikling nordover vurderast i langt tidsperspektiv likevel å vera ein moglegheit.

### **Barnehage og skule**

Revidert befolkningsprognose frå 2017 er sett i samanheng med barnehage- og skulebruksplanane.

Barnehageplanen viser at det er god kapasitet i heile kommunen.

Skulebruksplanen viser at det er rimeleg god kapasitet. På Lye og Undheim er det overkapasitet på stort sett alle trinn. I samband med handsaming av økonomiplan 2020-2023 vart det vedtatt å overføre ungdomsskuledelen av Undheim skule til Lye kor det var betydeleg ledig kapasitet.

### **Folkehelseprofilen**

Tilgang til grøntareal er viktig for bukvaliteten, og kan virka inn på fysisk aktivitet og psykisk helse. Undersøkingar peikar på at bruken av parkar og rekreasjonsareal vert redusert med meir enn 50 % dersom desse ligg i ein avstand på 500 meter eller meir.

Kunnskapsgrunnlaget for «Folkehelseprofil 2018-2021 for Time kommune» viser at kommunen ikkje har særleg god tilgang til nærturterring til trass for mykje grøntareal. Grøntarealet er jordbruksområde og innmarksbeite, og er ikkje rekna med i areal for nærturterring sidan det i liten grad kan brukast som turområde.

## Tilgang til nærturterreng (%)

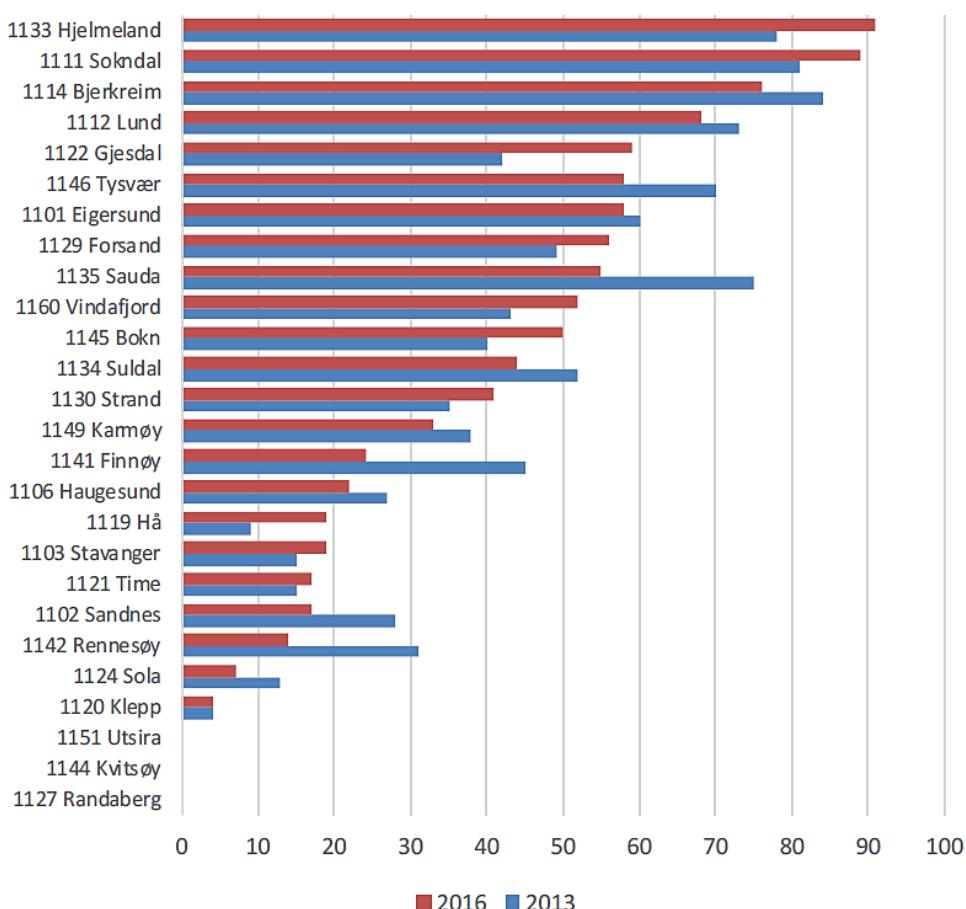


Fig: Tilgang til nærturterreng: naturområde (minst 5 dekar) i tettstadar eller som grenser til tettstadar. Parkar og dei fleste idrettsanlegg er inkluderte. Kjelde: SSB. (Regionale utviklingstrekk 2017).

I Barnetråkk-kartlegginga frå 2017 trakk elevene fram skog, meir naturlege grøntområde og badeplassar som viktige areal for å vera ute.

I samanheng med «Kommunedelplan fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2026» kartla alle barnehagane i kommunen kva område dei bruker som turmål. Kartlegginga viste at ustukturerte leikemiljø med variert natur vart gitt høgast verdi. Arbeid med kommunedelplanen viste også at kommunen har mange område for å driva med friluftsliv, men at det er eit aukande behov for regulerte friluftsområde i nærleiken av tettstadar i kommunen.

Eit prioritert område i Folkehelseprofilen er å legga til rette for aktivitetsmangfald i nærmiljøet.

### Langsiktig grense landbruk

På Tangen er langsiktig grense stramma inn og ca 100 daa meir jordbruksjord har nå koma til å liggja på jordbrukssida av grensa. Rundt tettstaden Kvernaland er langsiktig grense mest rundt tettstaden eller rundt godkjende utbyggingsområde. Ved Lyefjell er grensa lukka i sør og vest. For å ha

moglegheit å utvikla Lyefjell når utbyggingsareala på Bryne er brukte opp, er langsiktig grense her enno ikkje trukke i nord og i aust. Dette vil bli vurdert ved neste revidering av Arealdelen.

### **Jordvernål**

For å komma til eit kommunalt jordvernål er framtidige område for utbygging delt inn i ulike kategoriar.

	<b>Jordbruksjord i daa</b>	<b>Daa/år (2022- 2050)</b>
1: Kraftkrevjande verksemد, inkl grønt og omkjøringsveg	749	26,8
2: Anna regulering starta	259	9,3
3. Utan rekkefølge-krav, regulering ikkje starta	10	0,4
4. Andre område med rekkefølgekrav 2025/2028, som ikkje er med i trinn 2	190	6,8
5. Alle andre område (rekkefølgekrav etter 2030)	261	9,5
<b>SUM</b>	<b>1469</b>	<b>52,8</b>

### Vurdering:

Områda der regulering har starta har høgst prioritet (Kategoriane 1 ‘Kraftkrevjande verksemđ’ og Kategori 2 ‘Andre område der regulering starta’)

Det kommunale handlingsrommet ligg i kategoriane 3 – 5

Me rår til følgande:

- Kategoriane 3 og 4. Områda kan bli regulert i perioden 2022-2050.
- Kategori 5: Områda kan ikkje bli regulert før etter 2050

Det kommunale jordvernållet vil når det gjeld framtidige område for utbygging (inkl kalkyle for omkjøringsvegen om Kvernaland) for perioden 2022-2050 bli 43,3 daa/år. Infrastruktur-tiltak (t.d. utviding av jernbanen til dobbelstpor og eventuelle gang- og sykkelsti) vil kunna komma i tillegg.

Me rår til at det kommunale jordvernållet for perioden 2022-2050 vert sett til å vera **45 daa/år**.

### **Spreidde tiltak i LNF-område**

Ved revidering av kommuneplanen i Arealdel har det kome inn fleire ønske om spreidde tiltak i LNF-område, men ingen av desse har vorte lagt inn grunna konflikt med areal- og transportpolitikk og omsynet til jordvern.

I dag ligg kommunen sine viktigaste næringsområde på Bryne (Håland og Vardheia), og eit mindre på Lyefjell. Framtidige næringsområde er på Bryne (Re) og Kverneland (Kalberg). Det er eit betydeleg transformasjons- og fortettingspotensial på Håland. Gjennom å legga inn omsynssoner i arealdelen med krav om felles planlegging i dei fire delområda på Håland, er ønsket å henta ut fortettingspotensialet og ha fokus på felles løysingar mm.

Det framtidige næringsområdet i gjeldande kommuneplan på Re er delt opp i 3 delområde for best å kunna forvalta areala, samt planlegga og etablera felles offentlege kommunaltekniske tiltak for heile Re-området.

Det hor vore eit konkret behov å utvida næringsområdet på Håland noko mot sørvest inn i kjerneområdet landbruk, sidan ein ikkje har klart å få ei akseptabel løysing i form av fortetting. Ei større etablert bedrift her måtte bli sikra mogleg framtidig utvikling. Arealet som er lagt inn er foreslått kompensert på Tangen, nordaust for Bryne, med nettoresultat lik null. Langsiktig grense landbruk er ved revidering av Arealdlen justert i tråd med denne endringa.

#### *Kverneland*

Det er lagt inn betydeleg areal til kraftkrevjande næringsverksemder i tilknyting til tilgjengeleg straumforsyning på Kalberg/Kverneland, samt på Undheim. Bakgrunnen for dette er Norge sitt ynskje om å bli ein datasenternasjon og regionen sitt behov for alternative arbeidsplassar når olje- og gassindustrien etter kvart vil verta fasa ut. Statnett sin konsesjon for å etablera transformatorstasjonsanlegget 'Fagrafjell' september 2019 gir Kalberg/Kverneland-området vesentlege komparative fortrinn, noko som ikkje mange andre område i Rogaland har. Nærleik til fiberkablar, universitet, flyplass, men ikkje minst ein arbeidsmarknad som må omstilla seg, er vesentlege moment for kvifor areala i kommunen vurderast å vera blant dei aller best eigna lokalitetar.

For å kunna tilrettelegga for næringsverksemder på Kalberg/Kverneland, er dette delvis kompensert for ved å omdisponera resterande areal som var sett av til idrettsformål på Tangen og på Kalberg ved å ta ut næringsområdet TN1 (jf. Bybandet sør).

#### *Lye*

Det vert vurdert som lite ønskeleg med meir næring ved inngangen til tettstaden Lyefjell. Områda NL3 og NL4 frå kommuneplan 2011-2022 har derfor vorte omdisponerte til bustadformål og inngår i ny BL1, jf. Kommuneplan 2018-2030.

#### *Undheim*

På Undheim er det interesse for å legga tilrette for etablering av battericellefabrikk. Slike anlegg vert vurderte til å vera kategori-III verksemder, og plassering i forhold til kraftforsyning er gunstig. Det er t berre lagt til rette for verksemder som har eit særskilt behov for å vera i nærleiken av vindparkanlegget og/eller av ny kraftlinje som skal koma frå Bjerkreim.

#### **Masseuttak**

Kalberg/Kverneland

Mellanom anna på grunn av større infrastrukturprosjekt i regionen dei komande åra vil det vera behov for nye masseuttak og massedeponi. Det er fleire område på Kvernaland og områda rundt kor det i utgangspunktet vil kunna vera eigna område. Det er lagt inn 3 nye område, mens 5 innspeil nordvest på Kalberg av ulike grunnar, heilt eller delvis ikkje er tatt med. Det er no avklart at tverrsambandet fv.44 Ganddal godsterminal - E39/Bråstein kjem til å ligga i Sandnes kommune, og ikkje lengre er eit hinder for utvikling på Kalberg. Dagens vegsystem tåler derimot ikkje meir tungtrafikk og ny trase for omkjøringsvegen om Kvernaland må vera avklart og/eller etablert før masseuttaka eventuelt kan etablerast. Mellombels atkomstløysingar kan vurderast i detalreguleringa.

Det er gjennomført ein foreløpig, overordna KU/ROS-analyse, men områda må utgreiast nærmare før ein kan ta endeleg stilling til dette. Det er potensielle konfliktnivå i forhold til landskaps- og kulturminneinteresser.

#### *Undheim*

Mellanom anna på grunn av større infrastrukturprosjekt i regionen dei komande åra vil det vera behov for nye masseuttak og massedeponi. Utvidinga av masseuttaket på Litla Undheim (R26 i KP 2011-2022) er tatt ut av planforslaget grunna høgt konfliktnivå i forhold til tilkomst, mens eit anna område på ca 310 dekar, ca. 2,5 km sør for Undheim, er vurdert som mindre konfliktfylt og er lagt inn. På Gausland vert det lagt til rette for eit anlegg for massehandtering

### 5.3. Arealplanlegging i Time sett i samanheng med nabokommunane Sandnes og Klepp

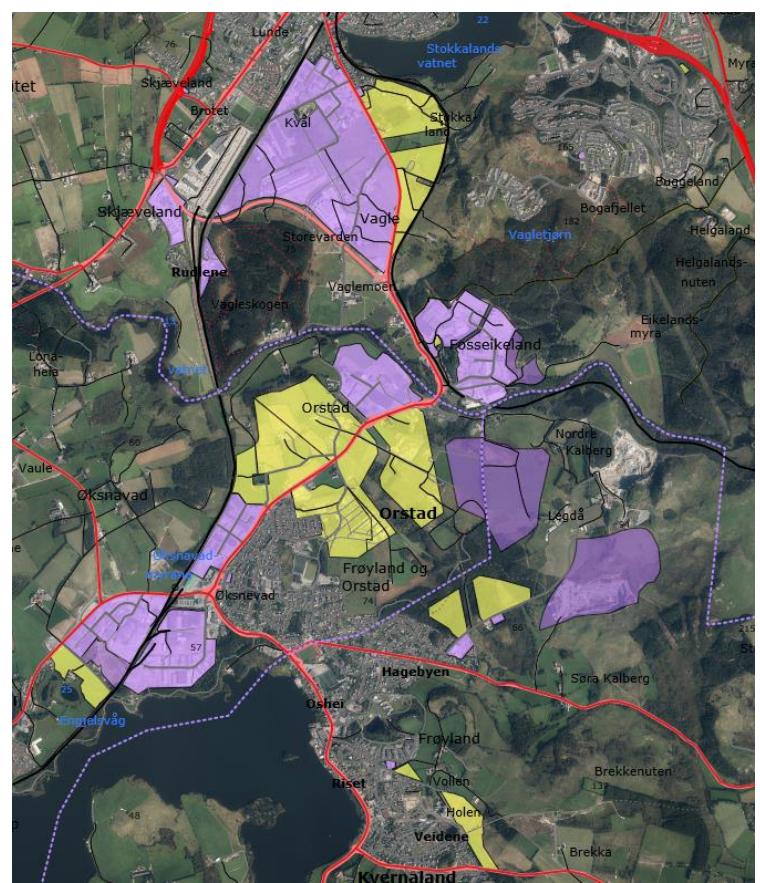
Sandnes, Klepp og Time kommune har i sine respektive kommuneplanar innarbeidd IKDP Bybåndet sør.

Område i KN3 (Klepp/Orstad) er i all hovudsak bygd ut, medan det i SN2 og SN3 (Sandnes/Kvål) og SN4 (Sandnes/Foss Eikeland) er noko areal til utbygging att. Når det gjeld områda KN1 (117 daa) og dei framtidige bustadområda KB1-KB4 (til saman 810 daa) er ikkje regulering starta opp

Klepp kommune har starta revidering av gjeldande kommuneplan 2014-2025.

Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke gir andre føringar for dette området enn førre regionalplan (2040), og disponering av areala vil kunna vorte vurdert på ein anna måte, t.d. ved at næringsområda vest for KN6 (KB2. 249 daa) vert omdisponert frå bustad- til næringsformål. Då vil det framleis vera om lag 560 daa til bustadformål att.

Kommuneplan for Sandnes 2019-2035 (vedtatt mars 2019), viser ei avgrensa utviding ved Foss- Eikeland (område G27) som ikkje er



regulert, samt et nytt bustadområde ved Stokkaland (Ga26).

Ein eventuell tilrettelegging for kraftkrevjande næringsverksemد på Kalberg/Kvernaland er vurdert i eit regionalt perspektiv. Arbeidsplassar som vil bli skapt, vil bli skapt i Time, men òg for ein vesentleg del i regionen, hos firma som leverer tenester, utfører service osv. Regionen har eit etablert næringsliv som vil kunna serve ei større utbygging

av kraftkrevjande verksemder, men ny

#### *Utbyggingsområder i Bybåndet-sør-området*

I Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke at regionen vert det konstatert at planområdet har

nok areal til å kunna dekka behovet på bustadar til 2050. Bustadområde i nærleiken av området Kalberg/Kvernaland (Stokkaland, Orstad, Kvernaland) har ein vesentleg arealreserve (både regulert og uregulert), sjølv i tilfellet ein del av desse skull bli omdisponert til andre formål enn bustad. I tillegg kjem transformasjons- og fortettingspotensialet, ikkje minst ved gamle Kvernaland fabrikk. Sosial infrastruktur har og tilstrekkeleg kapasitet.

Både i Klepp (Orstad/KO1) og i Time (Kvernaland/TO1) er det sett av areal til offentlege formål. Begge lokalsentre har vesentleg utviklingskapasitet i sentrumsområda (handel).

Skolebruksplanen for Time kommune 2020-2028 viser at Frøyland skule og Frøyland ungdomsskule til saman har god kapasitet til å dekka behovet jf. auken i folketalet som er lagt til grunn i kommuneplanen 2018-2030 på 1,5%. Detter er høgare enn veksten i dei siste åra. Det samme konstaterer Barnehageplanen for Time 2016-2024, revidert 2020.

Når det gjeld den sosiale infrastrukturen på Orstad i Klepp kommune er kapasiteten når det gjeld barnehagane så stor at Orstadkrinsen tar imot mange barn frå andre krinsar i Klepp, samt frå andre kommunar. På sikt vil Klepp kommune jobbe for at færre barn frå Klepp må gå på barnehage på Orstad utan at dei bor i krinsen. Orstad skule har pr. i dag svært god kapasitet, og behovet for plassar ved skule og barnehage på Orstad vert ikkje mindre enn pr. i dag. Prognosane tyder på et omrent uendra behov framover.

**Konklusjon:** Planlagt utbygging på Kalberg Kvernaland vil ikkje utløysa behov for nye område med bustadformål eller offentleg- og privat tenestetilbodet (skuler, barnehagar med meir). Ein batterifabrikk på Kvernaland vil gje fleire lokale arbeidsplassar, men områda nemnd over, samt nytt bustadfelt på Lye, inkludert skule – og barnehagekapasitet der vil kunna dekka behovet i lang tid framover.

#### **5.4. Alternative arealstrategiar og eit kommunalt jordvernmål**

i «Areal- og fortettingsstrategi 2018-2040 er alle utbyggingsområde i all hovudsak vurdert til å vera i tråd med Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke og ligg inne i kommuneplanen sin Arealdel 2018-2030. Dette er om lag 54 daa/år i perioden 2022-2050, men då vil me ha brukt opp alt areal på utbyggingssida av langsiktig grense landbruk.

Berre næringsareala til kraftkrevjande verksemder, inkludert grøntområda som grensar til (GK1-GK3) og omkjøringsvegen, vil kunna stå for nesten 27 dekar/år (med tidsperspektiv 2050)

Som tabell 3 over viser, er det for å dekka forventa bustadbehov i planperioden 2022-2034 berre behov for regulering av litt nytt bustadareal på Kvernaland.

**Det er fleire moglegheitar for å komma til eit begrunna jordvenmål for Time kommune**

## **Alternativ 1: kommunalt jordvernål – del jordbruksjord i kommunen av jordbruksjord i Norge**

Viss ein skulle rekna ut det kommunale jordvernållet etter den forholdsmessige delen av jordbruksarealet som ligg i Time (0,74 %), skulle det tilseia at kommunen kan omdi disponera om lag 30 dekar jordbruksjord årleg, dette ved mål om maks 4000 da/år som har vore grunnlag for det regionale jordvernållet. Tar ein utgangspunkt i det nasjonal jordvernållet fra juni 2021, vil kommunen kunna omdi disponera om lag 22 daa, og om lag 15 daa jordbruksareal skulle forslaget fra Hurdalsplattformen bli vedtatt.

Disse måla er klårt lågare enn det gjeldande kommuneplan opnar for. Som vist over vil berre regulering av næringsområda til kreftkrevjande verksemder kunne stå for gjennomsnittleg 26 daa/år. Dette alternativet vert difor vurdert å vera urealistisk.

## **Alternativ 2: Kommunalt jordvernål tilpassa Time kommune sine høve**

For å koma til eit realistisk, men likevel ambisiøst jordvernål for Time kommune, meiner me at det er viktig å ta omsyn til prioriteringa som fyst og fremst Bryne, men også Kvernaland har fått i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. I denne planen har utbygging i Bryne sentrum fått høgast prioritet, medan nye utbyggingsområde rundt Bryne har fått nest høgast prioritet. Kvernaland som lokalsenter er, saman med andre kommunesenter og lokalsenter i planområdet, prioritert etter det. Eit anna viktig moment er den regionale satsinga på tilrettelegging for kraftkrevjande verksemder i Rogaland, der transformatorstasjonsanlegget Fagrafjell gir komparative forrinn for araela i Time kommune. At tilrettelegginga jf. Kommuneplan for Time kommune 2018-2030, vert sett på som ein regional satsning viser vedtaket i Fylkesutvalet i møte 16. februar 2021. Vedtaket viser at tilrettelegginga i Time kommune kan bli akseptert dersom kommunar på Nord-Jæren fører attende minimum 300 dekar til formål LNF. Dette for å ta omsyn til jordvernet. For å imøtekamma motsegna har kommunen i mellomtid sjølv tatt ut tilsvarende areal.

I gjeldande kommuneplan ligg ein arealreserve, d.v.s areal som enno ikkje er regulerte, på om lag 2700 dekar. Av dette er om lag 1470 dekar jordbruksjord. I dette talet er inkludert ei kalkyle for omkjøringsvegen om Kvernaland. Alt areal som ligg på byggesida av langsiktgf grense landbruk er disponert, med unntak av eit mindre område på 35 dekar, nord for Eivindholen. Utanom det dette området er det ikkje areal med formål LNF att.

**Konklusjonen i Areal- og fortettingsstrategi 2018-2040 er at alle område bidrar til oppnåing av regionale mål, jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, eller er akseptert av overordna styresmakter ved behandling av Kommuneplan 2018-2030. Vidare ble det konkludert med at, med tanke på at kommunen ønska å vera ein føreseileg kommune, ein ikkje ønska å ta ut noko område. Rekkefølgekrav ble vurdert å vera det beste verktøyet kommunen har for å hushaldera med areala. Areal-og fortettingsstrategien for 2022-2050, tar med seg disse konklusjonane, og vurderer rekkefølgekrava opp mot eit kommunalt jordvernål.**

## **Arealstrategi og Jordvernål for Time kommune**

Med bakgrunn i det som er nemnd over vert følgjande arealstrategi føreslått. For alle trinn gjeld eit tidsperspektiv 2022-2050. Arealet som er mest er jordbruksjord, dvs fulldyrka jord, overflate dyrka jord og innmarksbeite.

I tråd med den regionale utviklingsstrategien og regionale satsingar og gjeldande kommuneplan 2018-2022 er regulering av følgande område vurdert til å ha høg prioritet:

- 1. Auka fokus på fortetting i bebygde område**
2. Det skal verta lagt til grunn varierte krav om arealutnytting: høgast på Bryne, høg på Kvernaland og lågast på Lye og Undheim
- 3. Næringsområda til kraftkrevjande verksemder vert prioritert, inkludert grøntstruktur som høyrer med, samt omkjøringsveg:**

Dette vil innebera eit arealforbruk på 749 dekarjordbruksjord og gi eit bidrag til eit kommunalt jordvernål på om lag 26,8 daa/år (=749 daa/28 år)

Med tanke på at fleire ser på tilrettelegging for kraftkrevjande verksemder å vera av regional interesse, bør Time kommune sitt jordvernål kunna vera vesentleg del høgare enn ein forhaldsmessige mål. Dette bør kommunane på Jæren/Nord Jæren ta omsyn til i fastsetting av sine mål. (jf. vedtak frå Fylkeutvalet – 300 daa LNF.)

- 4. Alle område mest i kommuneplanen der det er starta regulering, men der det ikkje er nærmere krav om detaljregulering, kan ein få godkjent i perioden 2022-2050.**<sup>3</sup>

Dette vil innebera eit arealforbruk på 259 dekarjordbruksjord og innebera eit bidrag til jordvernål på 9,3 dekar pr år

- 5. Område utan rekkefølgekrav jf KP 2018-2030 der regulering ikkje har starta:**  
Dette vil innebera eit arealforbruk på 10 dekarjordbruksjord og eit bidrag til eit jordvennål på 0,36 daa/år (=10/28) daa

**Til saman vil desse reguleringane gi ein omdispoenring (jordvernål) på 36,5 daa/år**

Note: Arealet nemnd over omfattar berre 22 dekar jordbruksjord til bustadformål på Bryne, men bustadbehovet, ved vekst 1,7%/år, vil vera dekka.

Me vurderer at handlingsrommet særleg ligg ved dei to neste kategoriane:

- 6. Alle utbyggingsområde med rekkefølgekrav etter 2025/2028 i KP 2018-2030 kan bli regulert i perioden 2022-2050.**

Dette vil innebera eit arealforbruk på 190 daa jordbruksjord som gir eit bidrag til jordvernål på 6,8 daa/år

og

- 7. Andre område i kommuneplanen som ikkje er omtalte over (dvs område som har rekkefølgekrav utbygging ikkje før etter 2030, jf KP2018-2030):**

Totalt: 261 dekar - Bidrag til jordvernål: 9,5 dekar/år

---

<sup>3</sup> I områdeplanane 0489 og 0527 er det krav om detaljregulering for område BB1-BB3 og NB1- NB2, og områda er ikkje med her

## Kva område kategoriane over gjeld vert mest i vedlegg II

For å dekka mogleg bustadbehov som tilrettelegginga for kraftkrevjande verksemder vil kunna føra med seg rår me til å og ta med område BK5 (39 dekar innmarksbeite)= + 1,4 daa/år

	Jordbruksjord i daa	Daa/år (2022-2050)
1. Kraftkrevjande verksemd, inkl grønt og omkjøringsveg	749	26,8
2. Andre område kor regulering starta	259	9,3
3. Utan rekkefølge-krav, regulering ikkje starta	10	0,4
4. Andre område med rekkefølgekrav 2025/2028, som ikkje er med i kategori 2	190	6,8
5. Alle andre område (rekkefølgekrav etter 2030)	261	9,5

Me føreslår at det kommunale jordvernållet, med utgangspunkt i eit tidsperspektiv 2022-2050, omfattar kategoriane 1-4. Dette gir eit kommunalt jordvernål på 43,3 dekar/år. Dette inneber at områda innanfor kategori 5 må få rekkefølgekrav at dei ikkje kan bli regulert før etter år 2050. For å hushaldera med areala bør kommunen ved neste revidering av kommuneplanen vurdera å endra rekkefølgekrav som gjeld kategori 4. Desse bør kunna få rekkefølgekrav «Utbygging/regulering ikkje før etter 2034». Unntaket kan vera områda BK5 som me rår til bør kunna bli regulert frå 2025. Dette for å kunna dekka mogleg behov for bustadar som følgje av satsinga på kraftkrevjande verksemd på Kalberg/Kvernaland. I planperioden til Samfunnssdelen vil det kommunale jordvernållet då vera 51 dekar jordbruksdekar/år (=749+259+10+39= 1057 daa/12år). I tillegg bør det tas omsyn til at dobbeltspor kjem, og et det kan vera behov for nye gang- og sykkelstiar. Me tilrår derfor at jordvernållet for Time kommunen vert sett på maks dekar/år-

Som me viser i bustrategien er det 8 av 9 godkjende reguleringsplanar innanfor område der Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 gjeld, som ikkje har kome til utbygging. Berre desse har ein kapasitet på 335 leilegheiter. Kommunen, saman med aktørar innanfor byggebransjen, vil sjå nærmare på korleis prosjekt i godkjende reguleringsplanar kan koma til utbygging.

## Mål om fysisk nedbygging

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke og rettleiaren «*Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, Arealplanlegging på Jærsk, veileder til Regionalplanens retningslinjer om arealstrategi og jordvernsmål*» seier at jordvernsmålet også skal omhandla kommunale mål om fysisk nedbygging, inkludert fysisk nedbygging av landbruket sjølv.

Det ligg ikkje føre data her på kommunenivå. Det vert derfor foreslått å venta på data kommunane vil få frå eit prosjekt NIBIO har starta opp. Når desse data ligg føre vil me kunna ha eit betre kunnskapsgrunnlag enn me har pr. i dag. Sidan grafen viser at landbruket står for om lag ein fjerde del av nedbygginga, like mykje som nedbygging i samband med bustadbygging, må omsynet til jordvern i mellomtid bli lagt stor vekt på i byggesaker.

### **Fortetting – retningslinjer**

Kommuneplan 2018-2030 har fleire føresegner og retningslinjer som skal sikre kvalitet ved fortetting og transformasjon.

### **Friområde i nærleiken til tettstadane**

Som omtalt over er det er eit aukande behov for regulerte friområde i nærleiken av tettstadane i kommunen. Med tanke på konflikt med jordvernet vurderer me at det ikkje er aktuelt å legga inn fleire område enn dei som er vist i KP 2018-2030, dvs GK1\_GK3 på Kvernaland GL2 på Lye. Både plan 0489 (Brynehaugen) og framtidig utbygging av Re/Svertingstad (nærings + bustadar) vil gje nye friområde—Kommunen vil vurdere å føra o\_G5 i plan 0489 tilbake til LNF. Dette bør bli vurdert opp mot å tilrettelegga for friluftsliv, her særleg i retning Sandtangen. Fleir bruk av leikeplassar som høyrar til skulene og barnhagane i kommunen vil vera den beste løysinga for å få tilstrekkeleg med gode areal til uteopphald.

## **6. Avslutning og konklusjon – tekst til Samfunnssdelen**

### **Tekst til Samfunnssdelen:**

Time kommune er ein viktig jordbruks-kommune og skal bidra til at nasjonale og regionale mål om vern av jord vert nådd. Samstundes må ein balanserer dette opp mot andre kommunale og regionale omsyn.

I dei nasjonale forventningane til kommunal planlegging meiner regjeringa at ein overordna arealstrategi bør takast med i samfunnssdelen. Målet er at strategien skal gi ei langsigktig retning for areal- og ressursforvaltninga til kommunen. Regjeringa nemnar spesifikt reduksjon av dyrka mark som eit viktig tema for arealstrategien.

Stortinget vedtok i 2021 ein ny nasjonal jord-vernstrategi med eit innskjerpa jordvernsmål. Ny målsetting er at omdisponering av dyrka jord ikkje skal overstiga 3000 dekar årleg, og at dette skal vera nådd innan 2025.

I fastsetting av arealstrategi og jordvernål for Time til ein grunn kommuneplanen sin arealdel og regionalplanen sin utviklingsstrategi. Det betyr at det nasjonale jordvernållet ikkje kan brytast direkte og forholdsmessig ned på kommunenivå.

Alle framtidige område for utbygging er vurdert til å bidra til regionalplanen si måloppnåing og treng derfor ikkje å verta vurdert tatt ut. To viktig prinsipp for arealstrategien er at kommunen skal vera ein føreseielege komunne og at langsiktig grense for landbruk skal ligga fast. Av desse grunnane skal hushaldning skje gjennom rekkefølgekrav og utan at dei framtidige områda for utbygging tas ut av arealdelen. Ved fastsetting av rekkefølgekrava i kommuneplanen sin arealdel 2018-2030 er «innanfrå-og-ut-prinsippet» lagt til grunn. Dette inneber at områda nærmast eksisterande busetnad vil kunna verta bygde ut før områda som ligg lengre vekk.

Det kommunale jordvernållet er sett med eit tidsperspektiv frå 2022 til 2050. Omdisponering av jordbruksjord til anna formål enn LFN skal i denne perioden ikkje vera meir enn i gjennomsnittet 45 dekar jordbruksjord per år. Til rette-legginga for kraftkrevjande verksemder som er av regional interesse utgjer meir enn halvparten av dette målet. Arealbehov for utviding av jernbanen til dobbeltspor og eventuelle behov for nye gang- og sykkelstiar er ukjent og dermed ikkje inkludert.

Jordvernållet inneber at alle områder planlagt regulert i arealdelen kan regulerast i perioden 2018-2050, med unntak av områda som har rekkefølgekravet «Utbygging etter 2030».

Konsekvensen av jordvernållet er at behovet for bustadar og næringsareal vil vera dekka, men at kommunen må hushaldera enda strengare med dei framtidige areala til utbygging. Rekkefølgekravet «Utbygging ikkje før etter 2025/2028» bør derfor verta revurdert og differensiert ved neste revidering av arealdelen. Områda med rekkefølgekravet «Utbygging ikkje før etter 2030» må få rekkefølgekravet «Utbygging etter 2050»

Det ligg samstundes eit stort unytta potensial for leilegheiter i godkjende planar. Det er viktig at dette potensialet vert tatt ut. Kommunen eig nesten ikkje noko areal sjølv, så dette må skje gjennom god dialog med private utbyggjarar

Det finns per nå ikkje tal på fysisk nedbygging av jordbruksjord på kommunenivå. Mål om maks fysisk nedbygging av jordbruksjord vil derfor verta fastsett ved neste revidering av arealdelen. Dette under føresetnad at data og system for monitorering på kommunalt nivå då er på plass.

## VEDLEGG I - Tabellar

Tabell 1: jordbruksareal i perioden 2011-2021. Kjelde SSB).

	Areal									
	2011	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1121 Time										
Jordbruksareal	81,63	82,42	82,39	82,01	82,39	82,83	83,03	83,08	83,38	83,45

*Tabell 2: Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord etter plan- og bygningslova og jordlova i perioden 2005-2020*

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Omdisponering i alt	2146	496	214	219	45	424	236	39	12	10	70	22	43	27	53	5
Omdisponering av dyrka jord etter pbl og jordlova	128	367	111	86	27	311	124	32	12	4	70	22	43	27	53	4
Omdisponering av dyrkbar jord etter pbl og jordlova	2018*)	129	103	133	18	113	112	7	0	6	0	0	0	0	0	1
Omdisponering av dyrka jord etter plan- og bygningslova	127	362	110	86	27	311	124	32	12	4	67	21	43	27	53	3
Omdisponering av dyrkbar jord etter plan- og bygningslova	2 017	129	8	133	18	113	111	7	0	6	0	0	0	0	0	

*\*) Gjelder i all hovudsak regulering av «Energipark på Høg-Jæren» -kor det på grunn av betre adkomst i dag går meir sau enn før reguleringen.*

Tabell 3: Reguleringsplanarbeidet har starta opp for følgjande område:

Område jf. KPA 2018-2030	Dekar jordbruksareal	Merknadar
BB4	12	BB4 Inngår i områdeplan 0489, Områda BB1-BB3 tas ikke med her
Del av grøntdrag Brynehaugen	45	
NB1	(30)	Inngår i områdeplan 0527 (under arbeid), men har rekkefølgekrav utbygging etter 2030 i Kp 2018-2030
NB2	(15)	Inngår i områdeplan 0527 (under arbeid) men har rekkefølgekrav utbygging etter 2030 i KP 2018-2030
NB3	91	
NB4	3	
BK3	10	
NK1	346	
NK3	3	
NK4	145	
GK1-GK3	152	
Omkjøringsveg Kverneland	43	(Andre delar av vegen inngår i rekneskapet NK1, GK1 og GK2)
BL1	61	
BFL1	6	
GL2	97	
NU1	60	
SUM	1008 + (45)	

Tabell 4 Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord etter jordlova og plan- og bygningslova for Time kommune i perioden 2005-2020 (Kjelde: Statistikkbanken -ssb.no)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Omdisponering i alt	2 146	496	214	219	45	424	236	39	12	10	70	22	43	27	53	5
Omdisponering av dyrka jord	128	367	111	86	27	311	124	32	12	4	70	22	43	27	53	4
Omdisponering av dyrkbar jord	2 018	129	103	133	18	113	112	7	0	6	0	0	0	0	0	1
Omdisponering av dyrka jord etter jordloven	1	5	1	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0	0	1
Omdisponering av dyrkbar jord etter jordloven	1	0	95	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Omdisponering av dyrka jord etter plan- og bygningsloven	127	362	110	86	27	311	124	32	12	4	67	21	43	27	53	3
Omdisponering av dyrkbar jord etter plan- og bygningsloven	2 017	129	8	133	18	113	111	7	0	6	0	0	0	0	0	0

Tabel 5: nydyrkning i Time kommune i perioden 2005-2020

i dekar	SUM 2005-2020																gj.snitt/år 2005-2020	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
Søknader om nydyrkning	13	17	9	15	9	23	20	15	14	14	8	20	4	17	10	9	217	14
Omsøkt nydyrka areal (dekar)	211	475	223	462	213	462	450	247	103	270	100	324	203	380	146	63	4332	271
Godkjent nydyrka areal (dekar)	165	410	223	349	175	417	371	245	93	232	72	257	194	269	101	54	3627	227

## VEDLEGG II - Oversikt Prioritering kategoriar område for utbygging og kva område det gjeld

Kategori 1 – høgt prioriterte næringsområde	
Område	Jordbruksjord i daa
<b>1. Næringsområda til kraftkrevjande verksemد blir prioritert, inkludert grøntstruktur på Kalberg som hører til, samt omkjøringsveg</b>	
Dette gir eit bidrag til eit kommunalt jordvernål på om lag <u>26,8 daa/år</u> (=750 daa/28 år)	
	
Næring Kalberg/Kverneland	NU1- Undheim
NK1	346
NK3	3
NK4	145
GK1-GK3	152
NU1	60
Omkjøringsvegen (kalkyle)	43
<b>SUM</b>	<b>749</b>

Kategori 2 – andre høgt prioriterte område	
Område	Jordbruksjord i daa
<b>2. Alle område vist i kommuneplanen der det er starta regulering, men der det ikkje er nærmere krav om detaljregulering, kan ein få godkjent i perioden 2022-2050.</b>	
(I områdeplanane 0489 og 0527 er det krav om detaljregulering for område BB1-BB3 og NB1- NB2 – ikkje tatt med her)	
Bidrag til eit jordvernål: <u>9,3 dekar pr år</u> (259 daa/28 år)	
	
	Lye
Bryne	Kverneland
BB4	12
O_G10 – plan 0489	45
NB3	91
NB4	3
BK3 - Kverneland	10
BL1/BFL1/GL2 - Lye	68
<b>SUM</b>	<b>259</b>

### Kategori 3 – anna område uten rekkefølgekrav i KP 2018-2030

3 . Område utan rekkefølgekrav jf KP 2018-2030 der regulering ikkje har starta:

Bidrag til eit jordvernål: 0,36 daa/år ( 10 daa/28) daa

Område	Jordbruksjord i daa
BB5	10
SUM	10

Punkta 1-3 gir eit jordvernål på 36,6 dekar/år



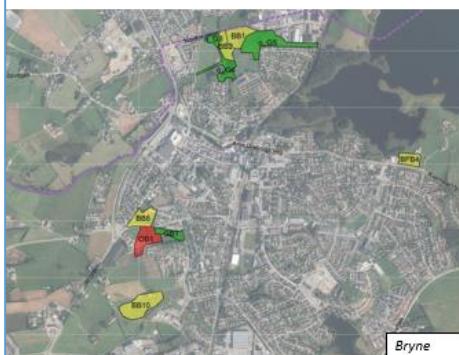
### Kategori 4 – mindre prioriterte område

4. Alle utbyggingsområde med rekkefølgekrav etter 2025/2028 i KP 2018-2030 kan bli regulert i perioden 2022-2050.

Dette vil innebera eit arealforbruk på 190 daa jordbruksjord.

Dette gir eit bidrag til jordvernållet på 6,8 daa/år (190 daa/28 år)

Område	Jordbruksjord i daa
BB1	17
BB2	13
O_G4 og O_G5	48
BB6	6
BB10	29
BFB4	9
GB1	8
OB1	21
BK5	39
SUM	190



## Kategori 5 – minst prioriterte område

5. Andre område i kommuneplanen som ikke er omtalte over:

Totalt: 265 dekar

Bidrag til jordvern målet: 9,5 dekar/å



Område	Jordbruksjord i daa
BB3	24
Grøntdrag Re/Sv.stad	38
BB7	4
BB8	75
BB9	27
BFB3	5
NB1	30
NB2	15
OK1	17
BK4	4
BK6	22
SUM	244

## VEDLEGG III - Arealstrategi for Time kommune 2018-2040

**Dei konkrete delmåla og vurderingskriteria frå Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er tekne med som vurderingsmoment i forslag til kommunens areal- og fortettingsstrategi 2018-2030.**

### a. Bustadbygging

#### Overordna strategi

Mykje av utbygginga dei 10 siste åra har skjedd i og rundt Bryne og Kvernaland, og i betydeleg mindre grad på Lyefjell, Undheim og Hognestad. Dette er på mange måtar i tråd med arealpolitikken som har vore gjeldande i fleire år, sist jf. Regionalplan for Jæren 2013-2040.

Gjeldande arealdel (KP 2018-2030) syner god arealreserve på Undheim. Drøfting og mekling i samband med fase 1 resulterte i at det ikkje skulle leggast til rette for vekst på Hognestad.

Ein har likevel ikkje før nå sett så tydeleg at befolkningsveksten på Lyefjell stopper opp. Dette har skjedd, sjølv om Lyefjell vart etablert som eit «jordverngrep», og jordvernomsynet per i dag er minst like sterkt som det var for 35-40 år sidan då Lyefjell vart etablert. I kommuneplan (KP 2011-2022) låg det ein betydeleg bustadreserve i vedtekne reguleringsplanar på Lyefjell, og det låg eit stort bustadområde på toppen av Lyefjell på ca. 180 daa, som ikkje har vorte regulert. Likevel vert det konstatert ein aukande overkapasitet i både barnehagane og skulane. Den demografiske utviklinga på Lyefjell vert dermed vurdert å ikkje vera sosialt berekraftig. Det har difor vore ønskeleg og nødvendig å ta nokre grep for å snu denne negative trenden. Det vil fortsatt vera viktig å ha eit betydeleg fokus på å konsentrera bustadbygginga på Bryne som Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke legg opp til, og i noko mindre grad Kvernaland. Sett i eit enda lengre perspektiv, dvs. ei god stund etter år 2050, vil områda rundt Bryne og utanfor kjerneområdet landbruk vera brukt opp, og då vert Lyefjell vurdert til å vera ein viktig del av løysinga. For å behalda denne moglegheita, må det bli sørga for at Lyefjell utviklar seg som ein berekraftig tettstad, med ei sunn demografisk utvikling. Derfor er det i planarbeidet sett fokus på kva som skal til for å sikra at Lyefjell fortsatt skal vera ein attraktivt stad å bu, og fortsatt vil vera det når moglegheitene for bustadutbygging i og rundt Bryne stopper opp ein gong i framtida.

Samla arealrekneskap når det gjeld bustadformål ser slik ut:

Bustadformål i dekar		Ingen rekkefølgjekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030	SUM
Bryne	35		98	165	298
Kvernaland	1		52	53	106
Lyefjell	92		0	0	92
Undheim	2		0		2
<b>SUM</b>	<b>131</b>		<b>149</b>	<b>218</b>	<b>498</b>

## Bryne

Vidareutvikling av Bryne er ein strategi som bidreg til at fleire av delmåla kan nås. Strategien vil bidra til attraktive og livskraftige nabolag, levande sentrumsområde, samt til ein enklare kvardag sidan ein har tilgang til effektive og miljøvennlege reisetilbod.

Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 viser eit betydeleg transformasjons- og fortettingspotensial som kommunen ønsker vert realisert. Resten av Bryne har ein forholdsvis nyare busetnad og moglegheita for transformasjon/fortetting vert vurdert som avgrensa.

Kommunen ønsker å hushaldera nøyamt med areala, slik at utbyggingsområda utanfor kjerneområde landbruk (på bysida) kan vare lenge, og vera tilgjengeleg for framtidige behov (også lenge etter 2030). Med moglege alternative, framtidige transportformer (el-bilar, førarlause bussar mm) kan det stillast spørsmål med om vekst i «stor Bryne», med jordbruksareal av aller beste kvalitet og ut frå ei heilskapleg planlegging, vil vera den mest berekraftige løysinga for framtidig utvikling. Ulike delmål må balanserast her, og eksempelvis klimamål må settast opp mot for eksempel jordvern, eit enklare kvardagsliv, sosial infrastruktur mm.

Analyse av framtidige utbyggingsområde med bustadformål viser at stort sett alt framtidig utbyggingsareal er fulldyrka jord og av beste kvalitet, sjølv om det meste nå er lagt til rette for utbygging etter planperioden.

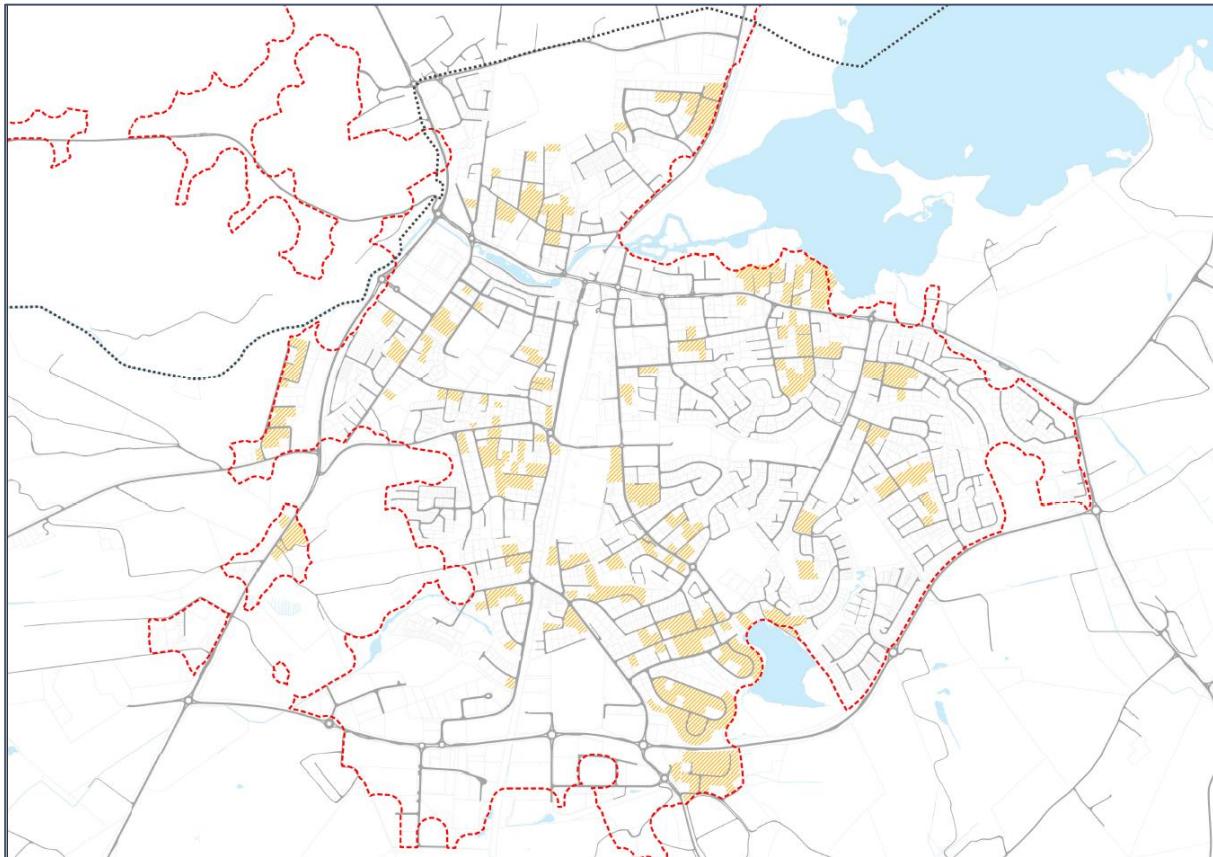
Bryne bustadformål (i dekar)	Ingen rekkefølgjekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Fulldyrka	20	70	132
Innmark	3	4	3
Skog	2	0	1

Kommuneplanen for Time 2011-2022 viser stort sett at alt areal på bysida av langsiktig grense landbruk er disponert til utbyggingsformål, med unntak av eit område på om lag 35 daa nordaust for Eivindsholen (Aarbakke gartneri).

## Fortetting

Det er i Kommunedelplan for Bryne sentrum vist til at det i skulekrinsane Rosseland og Bryne vart forventa eit behov for ca. 1500 bustadar og at ein betydeleg del av desse vil kunna etablerast i sentrumsområdet. Det er i Bryne sentrum potensialet for transformasjon og fortetting er vurdert å vera størst. Ein del prosjekt er allereie realiserte, mens det på den andre sida er hefta usikkerheit rundt kor mykje av potensialet som vil kunna verta teke ut i planperioden. Kommunen eig nesten ingen areal, og transformasjonen/fortettinga vert i all hovudsak styrt av private utbyggjarar.

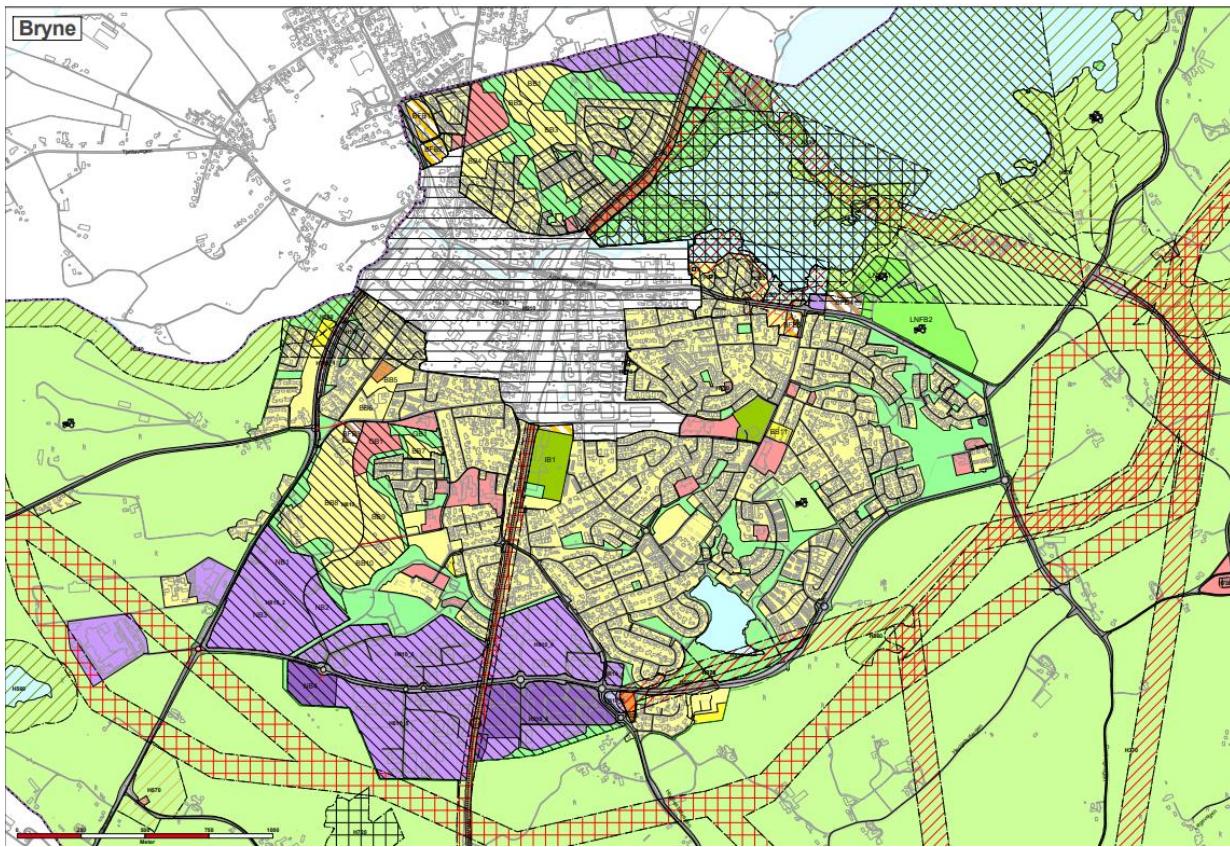
Stadsanalysa (TK, 2018), jf. kartskissa under, viser at det er nokre område på Bryne som har eit noko større potensial for fortetting, ut frå kriteria at det her er eldre einebustadar med relativ dårleg tomteutnytting (låg %BYA), samt forholdsvis store tomter (over 700m<sup>2</sup>). Det bør vurderast om reguléringsplanane i områda der det er potensiale for fortetting bør reviderast med tanke på å kunna sikra ei fortetting med estetiske kvalitetar, god stadtilpassing mm.



Kommunen ønsker å behalda fokuset på transformasjon og fortetting på Bryne, særleg i sentrum, samt å legga til rette for noko utbygging «innanfrå og ut». Prinsippet «innanfrå og ut» vil, når det gjeld dei framtidige bustadområda på Bryne, innebera å prioritera områda BB5-BB7 og BB9 og BFB3. For områda BB1-BB3 er det utarbeidd ein heilskapleg områdeplan, og det same er planlagt for områda BB6-BB9. For å kunna planlegga og etablera den nødvendige offentlege kommunaltekniske infrastrukturen ut frå ei god løysing i ein heilskap er det heilt nødvendig at minst eitt av desse delområda i kvart område vert prioritert. Derfor er det ikkje stilt rekkefølgjekrav til områda BB4 og BB10.

For Bryne er ei arealutnytting på minimum 5 bustadar/daa lagt til grunn.

Overnemnde vurderingar gir følgjande planforslag for perioden 2018-2030:



I forhold til gjeldande kommuneplan, vil flere av utbyggingsområda skyvast ut i tid (vist med feit skrift):

<b>Utbyggingsrekkefølgjekrav</b>	<b>Kommuneplan 2011-2022</b>	<b>Kommuneplan 2018-2030</b>
<b>Bryne</b>		
<b>BB1</b>	<b>Etter 2018</b>	<b>Utbygging etter 2028</b>
<b>BB2</b>	<b>Etter 2018</b>	<b>Utbygging etter 2025</b>
<b>BB3</b>	<b>-/2022</b>	<b>Utbygging etter 2030</b>
<b>BB4</b>	<b>-/2022</b>	-
<b>BB5</b>	-	-
<b>BB6</b>	<b>2015</b>	<b>Utbygging etter 2025</b>
<b>BB7</b>	<b>2015</b>	<b>Utbygging etter 2030</b>
<b>BB8</b>	<b>2030</b>	<b>Utbygging etter 2030</b>
<b>BB9</b>	<b>2030</b>	<b>Utbygging etter 2030</b>
<b>BB10</b>	<b>2030</b>	<b>Utbygging etter 2025</b>

BB11	x	-
BB12	x	-
OB1	-	Etter 2025
BFB3	-	Utbygging etter 2030
BFB4	-	Utbygging etter 2025
<ul style="list-style-type: none"> <li>• BB7-BB10, BFB3, OB1</li> <li>• NB1-NB33</li> </ul>		<p>Det er krav om felles planlegging for flere eigedommar,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jf. omsynssone H_810_1 (bustad og grønt) pkt. 34.2.1</li> <li>• jf. Omsynssone H810_2 (nærings) jf pkt 34.2.2.</li> </ul> <p>Ved planlegging av områda NB1-NB3, BB7-BB10 og OB1 skal det lagast plan for fordrøyning av overvann til Rekanalen og Roslandsåna. Rundkjøring Orrevegen/fv.44 skal vera etablert før utbygging av bustadområda</p>

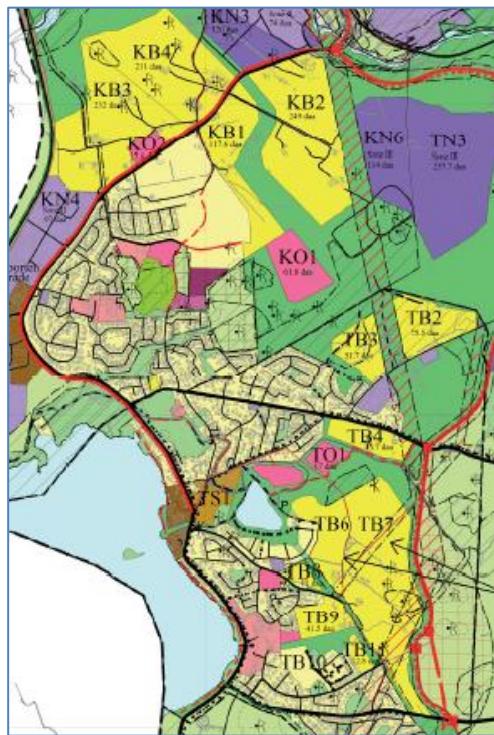
Samla sett er dei framtidige utbyggingsområda på Bryne vurderte slik:

Vurderingskriterium	Målloppnåing			
	Positiv	Å både positiv og negativ	Negativ	
• Transportbehov	++			
• Potensiale for gange og sykkel	++			
• Kollektiv transport	++			
• Omdisponering av landbruksjord, betyding for natur- og kulturverdiar			--	I all hovudsak fulldyrka jord av beste kvalitet, sjølv om dei ligg på bysida av langiktig grense landbruk
• Investeringsbehov		+/-		Dobbeltsporet
• Føreseielegheit for grunneigarar/marknadsaktørar	++			

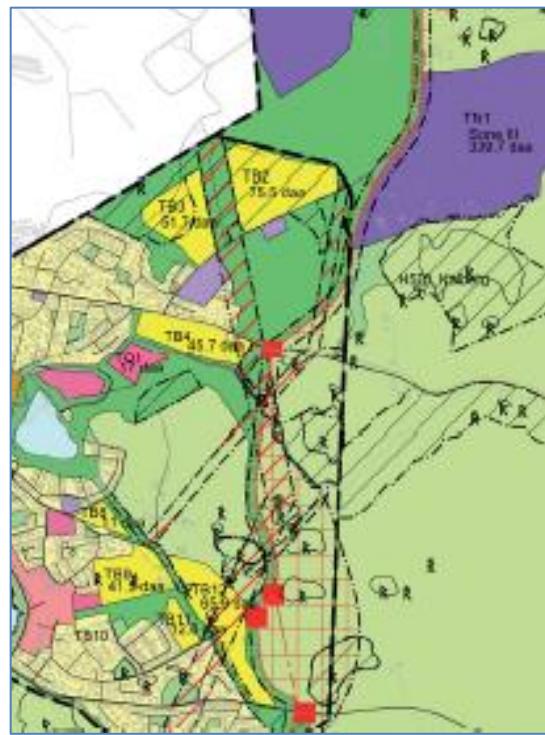
## Kvernaland

Kvernaland har i fleire år vore det naturlege sentrum for innbyggjarane på Klepp-sida (Øksnevad/Orstad) og Kalberg/Frøyland/Kvernaland. For 10 år sidan hadde Kvernaland nokre færre innbyggjarar enn Lyefjell, men nå i dei siste 10 åra byrjar Kvernaland å verta betydeleg større enn Lyefjell. Regionalplan for Jæren 2013-2040 viste ikkje Kvernaland som lokalsenter, men det gjer revidert og godkjent Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

I arbeidet med interkommunal kommunedelplan Bybandet sør vart det lagt til rette for at utviklinga kunne skje via «innanfrå og ut»-prinsippet. For å ta vare på den beste matjorda på Frøyland vedtok KMDep å ta ut to sentrale framtidige bustadområde som kunne ha gitt ei slik «innanfrå og ut» tettstadsutvikling.



IKDP Bybandet sør - før vedtak KMD



IKDP BBS –Time kommune etter vedtak KMD

Vidareutvikling av Kvernaland er ein strategi som bidreg til at fleire av delmåla kan nås. Det vil bidra til attraktive og livskraftige nabolag, levande sentrumsområde, samt ein enklare kvardag sidan ein har tilgang til effektive og miljøvennlege reisetilbod. Ein god tettstadsstruktur vil, med vedtaket gjort av KMD, vera meir krevjande å få til, men transformasjonspotensialet i Kvernaland sentrum, samt framtidige utbyggingsområde på kort avstand til skulane, vil vera positivt for Kvernaland. Ei ulempe vil kunna vera at avstanden til Øksnavadporten frå dei sørlege områda (ca. 3,5 km) vil vera forholdsvis stor. Utbygginga i dei sørlege områda vil kanskje medføra ein større del bilbasert trafikk.

Det har kome innspel om å endra organisering av områda TB2 og TB3, jf. Bybandet sør, og å utvida bustadområdet. Vidare har det kome innspel om å omdisponera 2 mindre område som ligg innanfor eksisterande bustadstrøk frå næringsformål til bustadformål. Dette vert vurdert som arealdisponering som bidreg til å bygga 'innanfrå og ut'.

For arealutnyttinga er 4 bustadar/daa lagt til grunn.

Analysen av utbyggingsområda viser at i planperioden kan det byggast ut 11 daa fulldyrka jord og 50 daa innmarksbeite. Etter planperioden vil 21 daa skog (Kalbergskogen) kunna byggast ut.

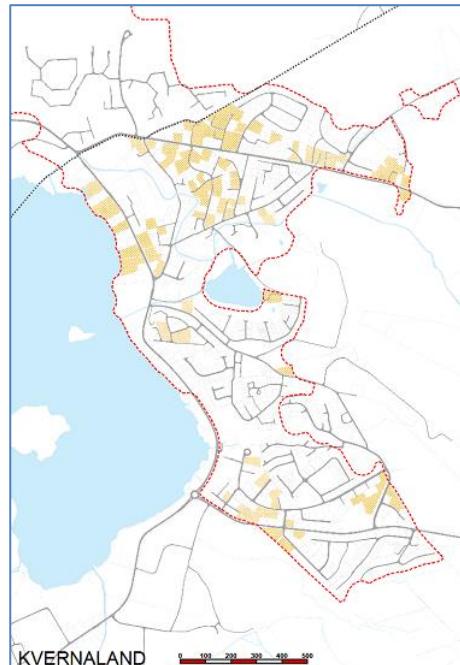
<b>Kvernaland – bustadformål (i dekar)</b>	<b>Ingen rekkefølgjekrav</b>	<b>Utbygging etter 2025</b>	<b>Utbygging etter 2030</b>
<b>Fulldyrka</b>	0	11	13
<b>Innmark</b>	0	39	13
<b>Skog</b>	0	0	21

### Fortetting

Også på Kvernaland har me dei siste åra sett ei gradvis fortetting. Ut frå same kriteria som under Bryne må det for nokre område vurderast nærmare om det trengs revidering av eldre reguleringsplanar, gjerne i form av områdeplanar for nokre større område.

Området til gamle Kvernaland fabrikk har eit spesielt fokus med tanke på at nokre få høgare punkthus med forholdsvis låge fotavtrykk her kanskje vil kunna gje betre løysingar enn blokkbusetnad med for eksempel 4-6 etasjar. Grøntdraget og siktlinjer skal takast omsyn til.

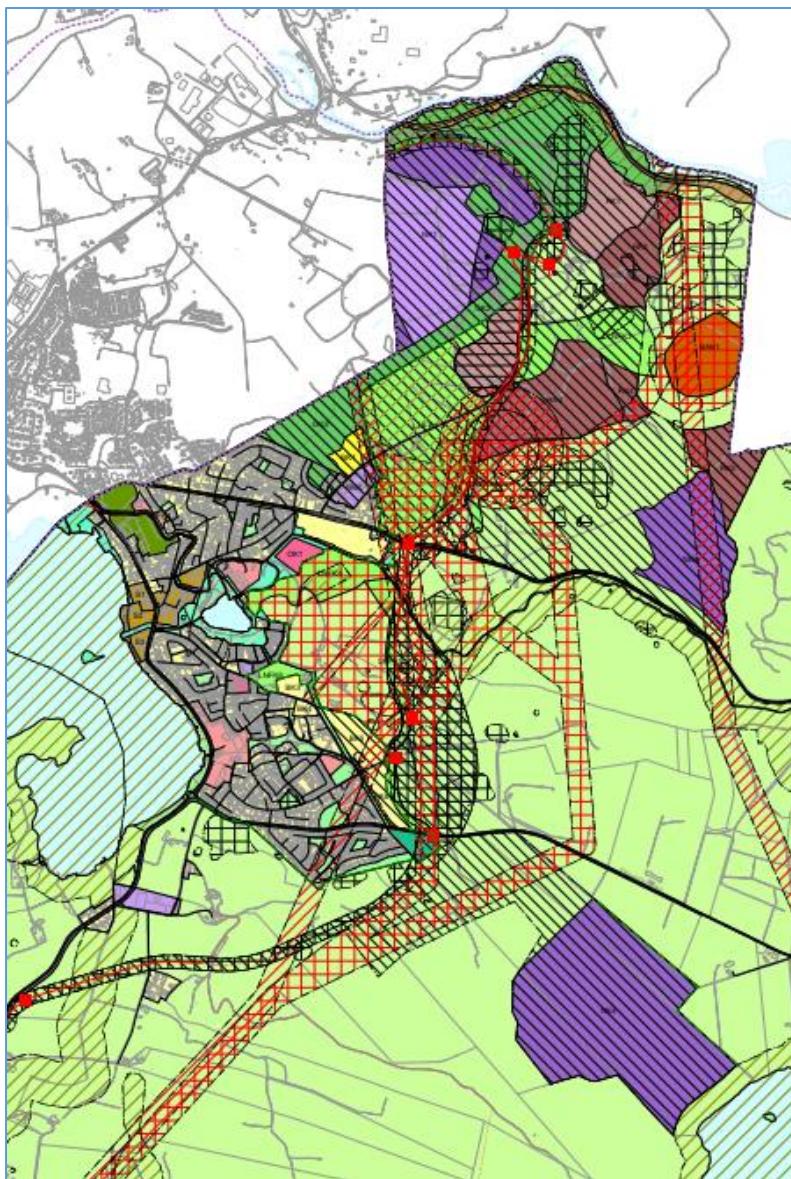
Det bør vurderast om reguleringsplanane i områda der det er potensiale for fortetting bør reviderast med tanke på å kunna sikra ei fortetting med estetiske kvaliteter, god stadstilpasning m.m.



I samband med interesse for å utvikla eigedomen til Kverneland AS (gamle Kverneland fabrikk), er det utarbeidd ein ‘masterplan’ for Kverneland sentrum (Norconsult, 2020). ‘Masterplanen’ syner arealutnyttinga som er lagt til grunn for vidare planarbeid. Masterplanen har vore utgangspunktet for temakart nr. 5 «Arealutnytting og maks høgder» som er ein del av kommuneplanen sin arealedel 2018-2030 (fase 2).



Ut frå å dekka behovet for nye bustadar på Kverneland, samt ei heilskapleg føreseileg planlegging, vert utbyggingsmønster føreslått jf. kartutsnittet under. Ved ein auke i folketalaet på 1,5%/år vil behovet for bustadar vera dekka til om lag år 2050. Langsiktig grense landbruk er trekt rundt eksisterande busetnad elle godkjente utbyggingsområde.



For å hushalda med areala vert følgande rekkefølgjekrav føreslått:

Kvernaland		
BK1	Utbygging etter 2030	
BK2		
BK3	Utbygging etter 2025	
BK4	Utbygging etter 2030	Samla sett vert utbyggin gsmønst eret vurdert
BK5	Utbygging etter 2025 – og etter at omkjøringsvegen er etablert	
BK6	Utbygging etter 2030 – og etter at omkjøringsvegen er etablert	

til å ha følgande effektar :

### Lyefjell

Vurderingskriterie	Målloppnåing		
	Positiv	Både positiv og negativ	Negativ
• Transportbehov		+/-	Nærleik til kollektivknute-punkt.  Effekt frå omkjøringsvegen kan vera auka biltrafikk
• Potensiale for gange og sykkel	+		Nærleik til kollektivknute-punkt
• Kollektiv transport		+/-	Nærleik til kollektivknute-punkt, (sjølv om BK7 og BK8 har relativ lang avstand. Ingen bussforbindelse mot Bryne
• Omdisponering av landbruksjord, betydning for natur- og kulturverdiar		+/-	I planperioden omdisponering av innmarksbeite. Lite fulldyrka. Etter planperioden omdisponering av noko skogsareal med friluftsinteresser
• Investeringsbehov		+/-	Omkjøringsvegen er ein føresetnad før ønska utvikling
• Føreseielegheit for grunneigarar/marknadsaktørar	++		

Vidareutvikling av Lyefjell er ein strategi som bidreg til at nokre av delmåla kan nås. Det vil bidra til attraktive og livskraftige nabolag, med å behalda den sosiale infrastrukturen ein har i dag, og eit meir levande sentrumsområde. Tilgang til effektive og miljøvennlige reisetilbod er delvis tilstades, men må tilpassast (ikkje nødvendigvis utvidast) meir etter behov, samt framtidige, miljøvennlige transportløysingar, vil då kunne bidra til ein enklare kvardag.

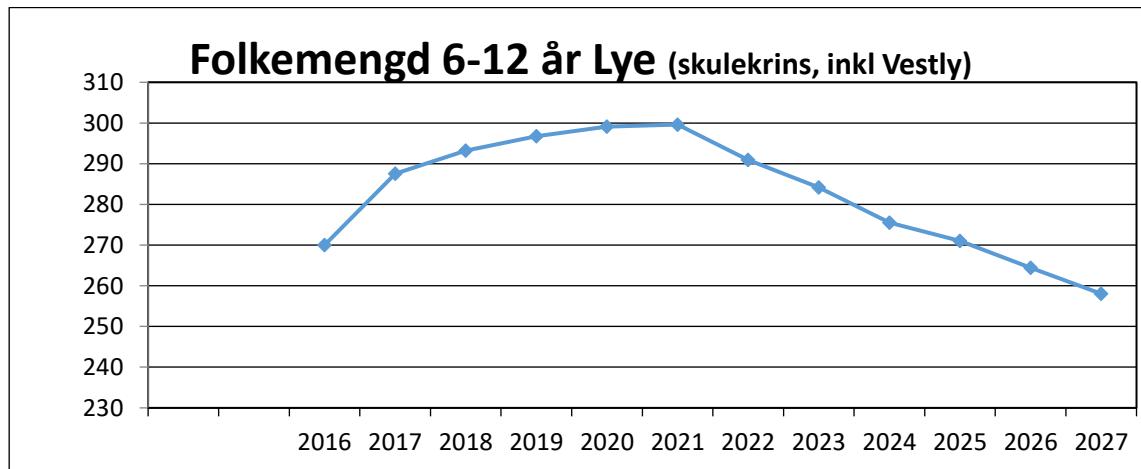
Kommunen har i fleire år hatt fokus på jordvern. På slutten av 1970-talet vart Lyefjell planlagt etablert som eit jordverngrep. Langsiktig grense landbruk vart først gong innarbeidd i kommuneplanen sin arealdel 2003-2014. Den vart i KP 2011-2018 justert noko og lukka rundt Bryne, men elles uendra. Kommunen har halde seg lojal til desse grensene, og utbygginga i kommunen har skjedd på «rett» side.

Med den nasjonale jordvernsstrategien (vedteken 2015) må kommunane føra ein enno strengare jordvernpolitikk. Alle potensielle utbyggingsområde ligg utanfor kjerneområdet landbruk. Kommunen ønsker så langt som mogleg å vera tilbakehaldne med å omdisponera areal med best jordkvalitet. Utbygging i tilknyting til Lyefjell, vil ut frå et jordvernoperspektiv derfor vera å føretrekka før omdisponering av areal rundt kommunenesenteret Bryne. Fordelar og ulemper med utbyggingsmønsteret i og rundt Bryne er omtalt over.

I tillegg har Lyefjell demografiske utfordringar som viser seg i form av klare utfordringar med å oppretthalda den sosiale infrastrukturen. Delen eldre innbyggjarar aukar, samt at barnehagane og skulane per i dag er halvfulle og får meir og meir overkapasitet.

	2017	2027	2007-2027
0-2 år	127	102	-25
3-5 år	130	110	-20
6-12 år	299	269	-30
13-15 år	98	114	16
16-19 år	165	150	-15
20-66 år	1 852	1 579	-273
67-79 år	133	371	237
80-89 år	34	63	29
90 år og over	6	9	3
Sum	2 843	2 767	-76

Prognose demografisk utvikling Lyefjell 2007-2027 (basert på befolkningsprognosene jf. økonomiplan 2018-2021)



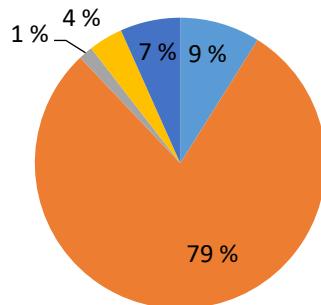
Prognose tal barn mellom 6-12 år i perioden 2016-2027 basert på befolkningsprognosene jf. økonomiplan 2018-2021)

Utan eit endra og betre kollektivtilbod vil tilrettelegging for utbygging av Lyefjell kunna føra til auka bilbasert transport. Kommunen står dermed overfor eit dilemma: Omsynet til jordvern og omsynet til ønska sosial infrastruktur må settast opp mot ønska utvikling av Brynebyen, og transport- og klimaomsynet.

Kommunen har derfor byrja å sjå nærmere på kva tiltak som kan vera aktuelle for å styrka tettstaden Lyefjell, og har starta ein samskapingsprosess med innbyggjarane. Også Kolumbus har delteke på ein workshop og har kome med forslag korleis kollektivtilboden kan forbetrast, inkludert kostnadsoverslag. Målet er å koma fram til ei styrking av tettstaden utan at utbygginga vil føra med seg auka bilbasert, klimauvennleg transport. Kommunen har gjennom ei enkel kartlegging (mai 2018) fått innsikt i dagens transportmønster (trafikkteilingar av ulike transportmidlar mellom kl. 06.30 og kl. 11.00). Dette for å talfesta i kva grad transporten til og frå Lyefjell er bilbasert. Kartlegginga viser reisevanane og gir oss eit referansepunkt for seinare å kunna måla effekten av tiltaka.



## Reisevanefordeling trafikken ut av Lyefjell to. 3C kl. 06.30-kl. 11.00



### Kafedialog og workshop 2017-2018

Etter eit folkemøte i form av ein kafedialog i mai 2017 og ein workshop i regi av Leva Urban Design i november 2018, har kommunen fått ein god oversikt over kva innbyggjarane meiner må skje for ei berekraftig (både sosialt, økonomisk og miljømessig) utvikling av Lyefjell.

Konklusjonen frå workshopen i november er at innbyggjarane saman med kommunen ønsker å jobba vidare med grøn mobilitet, ein heilskapleg grønplan for Lyefjell og sentrumsutvikling (møteplassar, felles kontorlandskap for heimekontor, mm), og å gjennomføra ulike bygde-, nabo- og skuleprosjekt mm. Å få til eit busstilbod betre tilpassa innbyggjarane sine behov (à la Sauda –«Kom og hent meg») vert også vurdert som eit aktuelt prosjekt/tiltak.

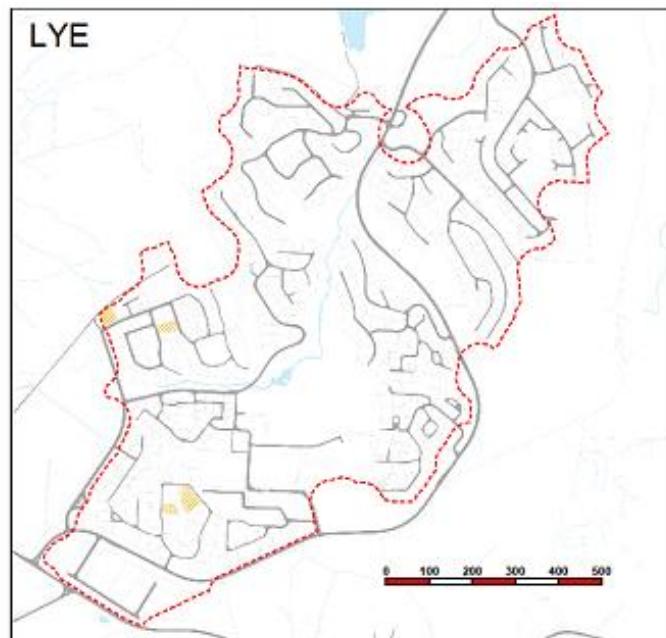
Det kom klart fram at ein ønsker ei utbygging nede langs fv. 506 og ikkje på toppen. Avstanden frå Lyevegen/fv. 506 til toppen er ca. 2,5 km, mens høgdeforskjellen mellom disse to punkta er ca. 110

meter (frå 98 moh. til 208 moh.), ei gjennomsnittlig stigning på 4,4 %. Dette stimulerer ikkje til gåing og sykling.

Ut frå ønsket om å styrka tettstaden Lyefjell ønsker kommunen å legga til rette for utbygging «innanfrå og ut», dvs. i planperioden område BL1, BL2 og BL3 etter planperioden den framtidige utviklingsretninga vist med pila i illustrasjonen på s. 26. Langsiktig grense landbruk vises i vest og sør.

For Lyefjell vert ei arealutnytting på 3,5 bustadar/daa lagt til grunn.

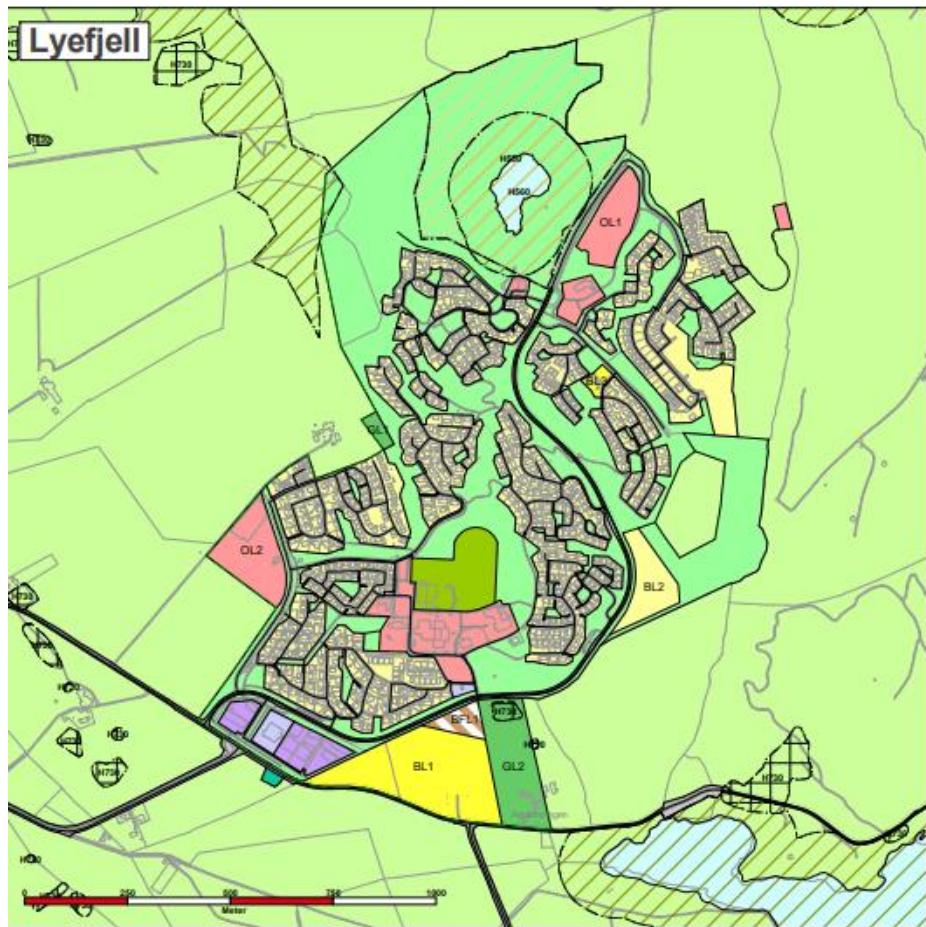
Stadsanalysen viser at Lyefjell ikkje har særleg potensiale for transformasjon og fortetting:



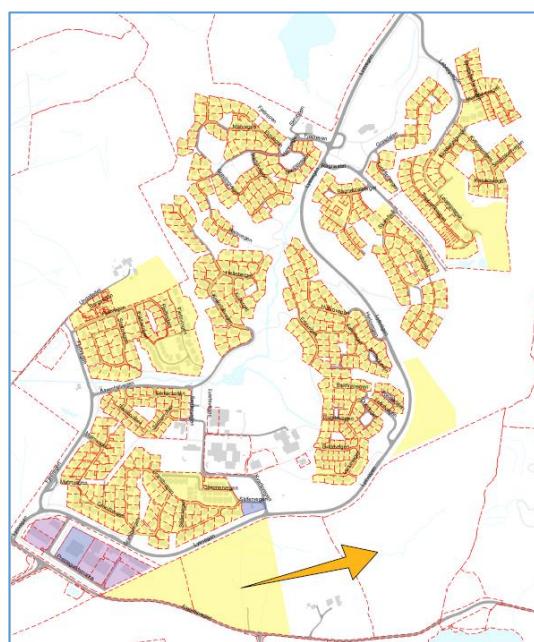
Det er ikkje lenger behov for Ragnestølsberget barnehage i det eksisterande bustadområdet i nord. Det vert føreslått å omdisponera arealet til bustadformål. Dette er ein av få moglege stader på Lyefjell kor det kan fortettast.

Som utbyggingsstrategi vert det vurdert ei utbygging som gir ein kompakt tettstad, med korte avstandar til dei sosiale funksjonane, samt som tek omsyn til dei betydelege høgdeforskjellane på Lyefjell (+ 110m). Dette vil vera den beste strategien for å styrka tettstaden. Området BL4 frå Kommuneplan 2011-2022, nord for Lyefjell, bidreg ikkje til ei kompakt utbygging av Lyefjell, og er tatt ut av planen. For å kunna ha utviklingsmøglegheit sett i eit lengre perspektiv er langsiktig grense landbruk ikkje lukka i retning nord- og austover, berre trekt i vest og sør for Lyefjell.

Dette gir følgande utbyggingsmønster for planperioden:



I eit lengre tidsperspektiv ser ønska utviklingsretning slik ut:



Eit slikt utbyggingsmønster vil i all hovudsak beslagleggja innmarksbeite, særleg etter 2030:

<b>Lyefjell bustadformål (i dekar)*)</b>	<b>Ingen rekkefølgjekrav</b>	<b>Utbygging etter 2025</b>	<b>Utbygging etter 2030</b>
<b>Fulldyrka</b>	13	0	30*)
<b>Innmark</b>	54	0	120*)
<b>Skog</b>	19	0	11*)
<b>Myr</b>	0	0	1*)

\*) Inkludert omrentlege tal for området vist med pil

<b>Lye</b>	
BL1	-
BL2	-
BL3	-
Framtidig utviklings-retning, jf. illustrasjonen	Utbygging etter 2030
BFL1	-

Tabell: Rekkefølgjekrav Lyefjell

<b>Vurderingskriterie</b>	<b>Måloppnåing</b>		
	<b>Positiv</b>	<b>Både positiv og negativ</b>	<b>Negativ</b>
• Transportbehov		+/-	Krev ein anna type kollektivtilbod enn dagens (behovstilpassa)  At tidl. BL1, jf. KP 2011-2022, er teke ut vil bidra til utviklinga av ein kompakt tettstad, korte avstandar til sosiale funksjonar mm,

				og mindre bilkøyring opp mot toppen.
• Potensiale for gange og sykkel				Sykkelavstand til Bryne, via eksisterande, godt tilrettelagt sykkelveg. Ny sykkelveg langs fv. 506 ligg framleis inne, jf. utbyggingspakke Jæren, sjøv om utbyggings-pakka vart stemd ned, men slik at ny sykkelveg ein gong i framtida kan realiserast.  Nedre del av Lyefjell har liten høgdeforskjell mot Bryne og girei betydeleg betre utvikling enn med det store nordlege området.
• Kollektiv transport	++			Krev eit justert, behovstilpassa tilbod
• Omdisponering av landbruksjord, betydning for natur- og kulturverdiar			--	BL1 i all hovudsak fulldyrka jord, BL2: I all hovudsak innmarksbeite (langs fv. 506), ikkje av beste kvalitet
• Investeringsbehov		+/-		Langs fv. 506 med god kapasitet. Å få etablert jernbane med dobbeltspor er viktig for å reisa vidare til Nord-Jæren
• Førseielegheit for grunneigarar/marknadsaktørar	++			

## Undheim

Når det gjeld Undheim, så viser me ønska utvikling i eit lengre tidsperspektiv. Vidareutviklinga er ein strategi som bidreg til ein gradvis styrking. Stategien vil bidra til noko meir attraktive og livskraftige nabolog, og eit noko meir levande sentrumsområde.

Undheim har arealreserve i godkjende reguleringsplanar til å kunna dekka bustadbehovet i planperioden, både i form nyare utbyggings og i form av fortetting. Det har likevel kome inn

forholdsvis mange innspel om å omdisponera LNF-areal til bustaformål. I området rundt Undheim har det også kome inn nokre innspel til spreidd bustadbygging/spreidde tiltak i LNF-område. For å vera tydeleg på korleis kommunen meiner tettstaden Undheim bør utvikla seg i et langsiktig perspektiv, er det lagt inn eit mindre nytt bustadområde utan rekkefølgjekrav (fortetting). I tillegg viser den ønska, og meir langsiktige utviklingsretninga med pil.

Stadsanalysen viser at det er noko fortettingspotensiale igjen på Undheim. Særleg området vest for Håelva og sør for samfunnshuset, og eit mindre område sør for fv. 505 peikar seg ut som aktuelle område.

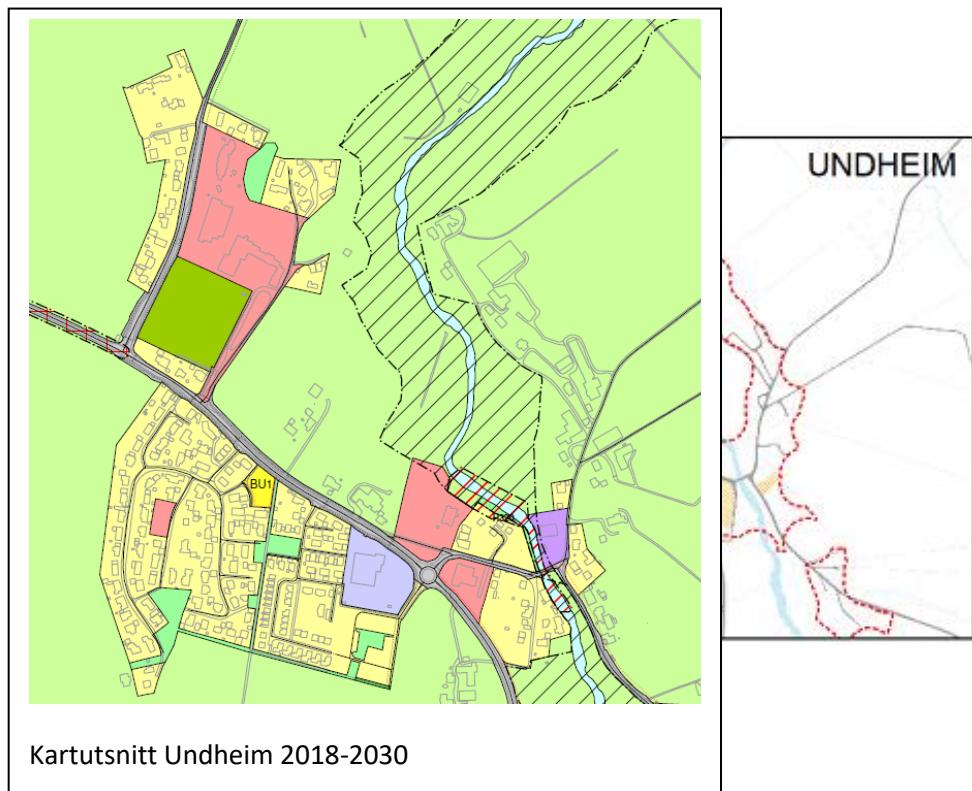
Det bør vurderast om reguleringsplanane i områda kor det er potensiale for fortetting bør reviderast med tanke på å kunna sikra ei fortetting med estetiske kvalitetar, god stadstilpasning m.m.

Eit av innspela ville ha omdisponert mindre fulldyrka areal og meir innmarksbeite, men ut frå ønsket om å gradvis få til ein god tettstadsstruktur har ein likevel vald å legga inn ein annan del av denne eigedomen.

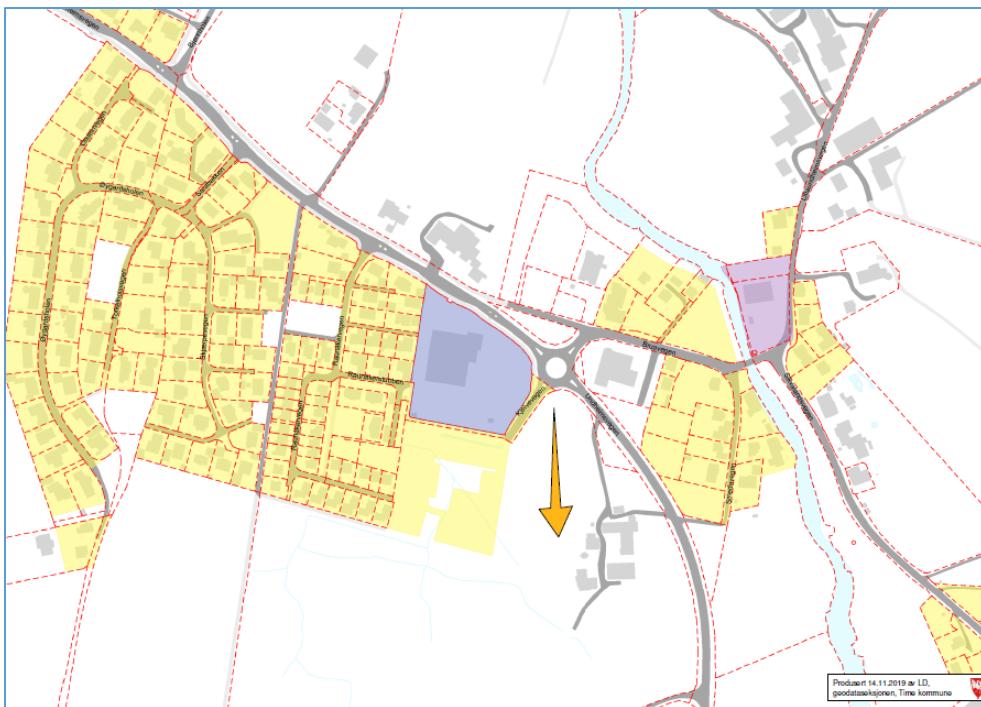
Eit anna innspel gjaldt eit ønske om å omdisponera eit areal aust for Håelva frå LNF – til bustadformål. Dette innspelet vert vurdert til ikkje å støtta opp under ønsket om å få ein kompakt tettstad, og vert ikkje tilrådd. BU2 er ein grusplass som gir moglegheit for fortetting og vert tilrådd omdisponert til bustadformål. Leikeplassen rett søraust for dette området dekker krav om leikeareal.

Vurderingane over  
ønska  
utviklingsretning:

gir følgande



I eit lengre tidsperspektiv ser ønska utviklingsretning slik ut:



Utbygging på Undheim skal legga til rette for avgrensa, naturleg vekst og med ei arealutnytting på 3,5 bustadar/daa lagt til grunn.

Bustadformål (i dekar)	Ingen rekkefølgjekrav	etter 2025	etter 2030
<b>Fulldyrka</b>	0	0	10 *)
<b>Innmark</b>	0	0	0
<b>Skog</b>	0	0	0

\*) Omrentleg storleik for området vist med pil

Vurderingskriterie	Måloppnåing			
	Positiv	Både positiv og negativ	Negativ	
• Transportbehov			-	Bilbasert, men internt på Undheim korte

				avstandar
• Potensiale for gange og sykkel		+/-		Internt ok, forholdsvis lang avstand til Bryne
• Kollektiv transport			-	Dårleg forbindelse mot Bryne
• Omdisponering av landbruksjord, betydning for natur- og kulturverdier				Omdisponering av fulldyrka jord
• Investeringsbehov		-		Utbetring/gang- og sykkelveg Time–Undheim, jf. forslag til Utbyggings-pakke Jæren
• Føreseielegheit for unneigarar/marknadsaktørar	++			

## b. Næring

Per i dag ligg kommunen sine viktigaste, etablerte næringsområde på Bryne (Håland og Vardheia), og eit mindre på Lyefjell. I gjeldande kommuneplan 2011-2022 og i BBS ligg det inne næringsområde på Bryne (Re, ca. 160 daa) og Kvernaland (Kalberg, til saman ca. 600 daa) som ikkje er regulert enno. Det er gjort ein stadsanalyse for Håland som viser at området har eit betydeleg transformasjons- og fortettingspotensial. Det er i arealdelen lagt inn omsynssoner med krav om felles planlegging i dei fire delområda på Håland med mål om å henta ut potensialet og ha fokus på felles løysingar mm.

### Bryne

Det framtidige næringsområdet i gjeldande kommuneplan på Re er delt opp i 3 delområde NB1, NB2 og NB3 for best å kunna hushaldera med areala, samt planlegga og etablera felles offentlege kommunaltekniske tiltak. Det er eit konkret behov å utvida næringsområdet på Håland noko sørvestover inn i kjerneområdet landbruk (NB4), sidan ein ikkje har klart å få ei akseptabel løysing i form av fortetting. Arealet som er lagt inn er foreslått kompensert på Tangen, nordaust

for Bryne, med nettoresultat lik null. Langsiktig grense landbruk er justert i tråd med denne endringa.

### Kvernaland

Det er lagt inn betydeleg areal til kraftkrevande næringsverksemder i tilknytting til tilgjengeleg energiforsyning på Kalberg/Kvernaland, samt på Undheim. Bakgrunnen for dette er Norge sitt ønske om å bli ein datasenternasjon og regionen sitt behov for alternative arbeidsplassar når olje- og gassindustrien etter kvart vil bli fasa ut. Statnett sin konsesjon for å etablere transformatorstasjonsanlegget ‘Fagrafjell’ september 2019 gir Kalberg/Kvernland-området vesentlege komparative fortrinn, noko som ikkje mange andre område i Rogaland har. Nærleik til fiberkabler, universitet, flyplass, men ikke minst ein arbeidsmarknad som må omstilla seg, er vesentlege moment for kvifor areala i kommunen vurderast til å vera blant dei aller best eigna lokalitetar. Deler av desse områda er allereie godkjent omdisponert til andre formål enn LNF i interkommunal kommunedelplan Bybandet sør 2013-2040 (TN3)

For å redusere konfliktnivået, særleg når det gjeld jordvernet, er fleire område tilbakeført til LNF formål, direkte eller indirekte ved at område med formål næring er omdisponert til masseuttak med krav om tilbakeføring til LNF etter avslutning av drifta (RK3 og del av RK4). Området NK3 er ikkje vist i oversikten under sidan området allereie har formål næring (Smørpigen).

	<b>Bebygд</b>	<b>Sam ferdsel</b>	<b>Full dyrka jord</b>	<b>Overflate dyrka jord</b>	<b>Innmarks beite</b>	<b>Skog</b>	<b>Open fast- mark</b>		<b>Fersk vann</b>	<b>Total sum</b>
								<b>Myr</b>		
NK1	8	2	212	91	43	43	13	0		412
NK3					0	5	184			189
NK4	0	2	0	0	145	194	229	0	0	570
Brutto SUM	8	4	212	91	188	242	426	0	0	1171
<b>BBS TN3</b>	<b>-3</b>		<b>-172</b>		<b>-9</b>	<b>-24</b>	<b>-41</b>	<b>-9</b>		<b>-258</b>
<b>BBS TN1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-83</b>	<b>0</b>	<b>-81</b>	<b>-4</b>	<b>-170</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-340</b>
<b>Netto nytt areal i KP '18-'30 fase 2</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>-43</b>	<b>91</b>	<b>98</b>	<b>214</b>	<b>215</b>	<b>-10</b>	<b>-1</b>	<b>573</b>

I tillegg er deler av regional grønstruktur på Kvernaland jf. BBS og føring om tilbakeføring frå Kommunal- og Moderniseringsdepartementet til LNF formål:

<b>Fra formål:</b>	<b>Bebygд</b>	<b>Sam ferdsel</b>	<b>Fulldyrka jord</b>	<b>Overflate dyrka jord</b>	<b>Innmarks beite</b>	<b>Skog</b>	<b>Open fastmark</b>	<b>Myr</b>	<b>Fersk vann</b>	<b>Total sum</b>
<b>Sum Kverna- land</b>	<b>22</b>	<b>8</b>	<b>172</b>	<b>0</b>	<b>133</b>	<b>220</b>	<b>28</b>	<b>49</b>	<b>1</b>	<b>633</b>

Lye

Ut fra tettstads- og sentrumsstrukturen er det vurdert som lite ønskeleg med meir næring ved inngangen til Lyefjell. Områda BL3 og BL4 frå Kommuneplan 2011-2022 er derfor omdiagonert til bustadformål og arealet inngår i nytt bustadområde BL1.

### **Undheim**

På Undheim er det interesse for å legga til rette for etablering av ein battericellefabrikk. Ei slik verksemd er vurdert å vera ei kategori-III verksemd, og plassering i forhold til kraftforsyning er gunstig.

### **Arealrekneskap næringsområda**

	Ingen rekkefølgjekrav (i daa)	Utbygging etter 2025 (i daa)	Utbygging etter 2030 (i daa)
Bryne	124	0	58
Kverneland	1171	0	0
Undheim	63	0	0
SUM	<b>1358</b>	<b>0</b>	<b>58</b>

Tabell: Oversikt over arealreserven etter rekkefølgjekrav

Næringsformål Fulldyrka jord I dekar	Ingen rekkefølgje krav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Bryne	94	0	45
Kverneland	212	0	0

Næringsformål Innmarksbeite I dekar	Ingen Rekkefølgje krav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Bryne	0	0	0
Kverneland	191		

Næringsformål Overflatedyrka jord I dekar	Ingen rekkefølgje krav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Bryne	0	0	0
Kverneland	91	0	0

Undheim	0	0	0
---------	---	---	---

*Tabell: Oversikt over arealreserven fordelt etter arealtype og etter rekkefølgjekrav*

## Vedlegg II

### FRAMGANGSMÅTEN FOR Å KOMA TIL EIT KOMMUNALT JORDVERNMÅL

#### Kategori 1 – høgt prioriterte næringsområde

1. Næringsområda til kraftkrevjande verksemد blir prioritert, inkludert grøntstruktur på Kalberg som hører til, samt omkjøringsveg

Dette gir eit bidrag til eit kommunalt jordvernmål på om lag 26,8 daa/år (=750 daa/28 år)



Område	Jordbruksjord i daa
NK1	346
NK3	3
NK4	145
GK1-GK3	152
NU1	60
Omkjøringsvegen (kalkyle)	43
<b>SUM</b>	<b>749</b>

#### Kategori 2 – andre høgt prioriterte område

2. Alle område vist i kommuneplanen der det er starta regulering, men der det ikkje er nærmere krav om detaljregulering, kan ein få godkjent i perioden 2022-2050.

(I områdeplanane 0489 og 0527 er det krav om detaljregulering for område BB1-BB3 og NB1- NB2 – ikkje tatt med her)

Bidrag til eit jordvernmål: 9,3 dekar pr år (259 daa/28 år)



Område	Jordbruksjord i daa
BB4	12
O_G10 – plan 0489	45
NB3	91
NB4	3
BK3 - Kvernaland	10
BL1/BFL1/GL2 - Lye	68
<b>SUM</b>	<b>259</b>

### Kategori 3 – anna område uten rekkefølgekrav i KP 2018-2030

3 . Område utan rekkefølgekrav jf KP 2018-2030 der regulering ikkje har starta:

Bidrag til eit jordvern mål: 0,36 daa/år ( 10 daa/28) daa

Område	Jordbruksjord i daa
BB5	10
<b>SUM</b>	<b>10</b>

Punkta 1-3 gir eit jordvern mål på 36,6 dekar/år



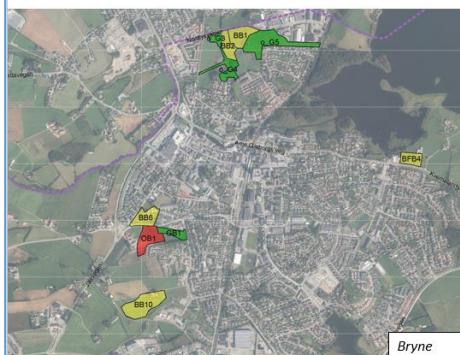
### Kategori 4 – mindre prioriterte område

4. Alle utbyggingsområde med rekkefølgekrav etter 2025/2028 i KP 2018-2030 kan bli regulert i perioden 2022-2050.

Dette vil innebera eit arealforbruk på 190 daa jordbruksjord.

Dette gir eit bidrag til jordvern målet på 6,8 daa/år (190 daa/28 år)

Område	Jordbruksjord i daa
BB1	17
BB2	13
o_G4 og o_G5	48
BB6	6
BB10	29
BFB4	9
GB1	8
OB1	21
BK5	39
<b>SUM</b>	<b>190</b>

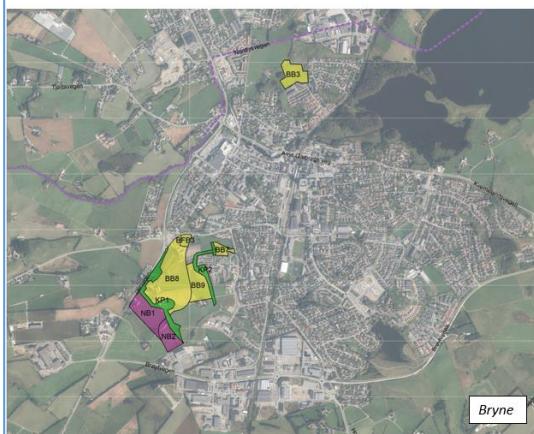


## Kategori 5 – minst prioriterte område

5. Andre område i kommuneplanen som ikke er omtalte over:

Totalt: 265 dekar

Bidrag til jordvern målet: 9,5 dekar/år



Område	Jordbruksjord i daa
BB3	24
Grøntdrag Re/Sv.stad	38
BB7	4
BB8	75
BB9	27
BFB3	5
NB1	30
NB2	15
OK1	17
BK4	4
BK6	22
<b>SUM</b>	<b>244</b>

