

REGULERINGSENDRING FOR

PLAN 210 REE NÆRINGS-PARK, TIME KOMMUNE

JÆRVEGEN 142—GNR 3 BNR 222, TIME KOMMUNE

Revisjon: 2



HEAD ENERGY



PROSJEKT-
ADMINISTRASJON



AREAL-
PLANLEGGING



LANDSKAP



VANN OG
AVLØP



SAMFERDSEL



BRANN OG
RISIKO



EIENDOMS-
RÅDGIVNING

DOKUMENTOPPLYSNINGER

<i>Prosjektnavn:</i>	Reguleringsendring for Ree næringspark
<i>Prosjektnummer:</i>	110819.001
<i>Plan-ID/Plannavn:</i>	Plan id 210, Reguleringsplan for Ree næringspark
<i>Eiendom:</i>	3/222
<i>Kommune:</i>	Time kommune
<i>Tiltakshaver:</i>	Ree Næringspark AS
<i>Utarbeidet av:</i>	Anna Grødem
<i>Kontrollert av:</i>	Camilla Bø
<i>Utgivelsesdato:</i>	05.06.2023

<i>Revisjon</i>	<i>Dato</i>	<i>Beskrivelse</i>
0	05.06.2023	Original
1	21.06.2023	Rev. Etter tilbakemelding fra Time kommune. Gjelder formulering drenering /VA
2	25.10.2023	Revidering iht mangelbrev datert 23.06.2023 og tilbakemelding per mail 17.10.2023

INNHOOLD

1	BAKGRUNN.....	4
2	DAGENS SITUASJON.....	4
2.1	OMRÅDET I DAG.....	4
2.2	REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE	6
2.3	KOMMUNEPLAN FOR TIME 2018-2030.....	6
2.4	GJELDENDE REGULERINGSPLAN	7
2.5	PÅGÅENDE ARBEID I OMRÅDET- HØYSPENTKABEL	8
3	BESKRIVELSE AV ENDRINGEN	8
4	KONSEKVENSER AV ENDRINGEN	10
4.1	MOBILITET OG BILTURPRODUKSJON.....	11
4.2	VA.....	13
4.2.1	DRENERING/OVERSVØMMELSE.....	13
4.2.2	BRANNVANNFORSYNING.....	13
4.3	ROS.....	13
5	OPPSUMMERING.....	14

1 BAKGRUNN

Bakgrunnen for endringen er ønske om å etablere næring- og kontorvirksomhet i hjørnet av tomt 3/222, som i dag er regulert til parkeringsformål.

Endringen omfatter også dispensasjonssak 23/1802 hvor arkitektkontor Sjo Fasting har søkt dispensasjon for blant annet høyder og en mindre endring av parkeringsformål P1. Endringer iht dispensasjonen er medtatt i denne planendringen.

Det ble søkt om planendring av Ree næringspark i 2021. Bakgrunnen for endringen var ønske om å tilføye tjenesteyting som formål innenfor felt N1. Utvalget godkjente ikke forslag til planendring, men det ble innvilget dispensasjon for etablering av paddleanlegg i inntil 5 år.

2 DAGENS SITUASJON

2.1 OMRÅDET I DAG

Endringsområdet er en del av Ree næringspark lokalisert på Ree utenfor Bryne i Time kommune ca. 2 km sørvest for Bryne sentrum. Ree næringsområde har adkomst via Jærvengen/ Brøytvegen, og omfatter følgende eiendommer; 3/222, 3/605, 3/731 og 3/777. Næringsområde har en størrelse på omkring 60 daa, hvorav Ree Næringspark AS eier eiendom 3/222 som omfatter ca. 35 daa.



Figur 2-1: Ortofoto av Ree næringspark med endringsområdet i sørvest.

2.2 REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE

Ree næringspark er i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke går inn under næringskategori 2 Næringsområder med allsidig virksomhet og med en middels høy arealutnyttelse. For kategori 2 er det angitt en utnyttelse på mellom 60-140% BRA.

Tabell 6.2 Stedstilpassede retningslinjer for næringsområder (kategori 2 og 3)

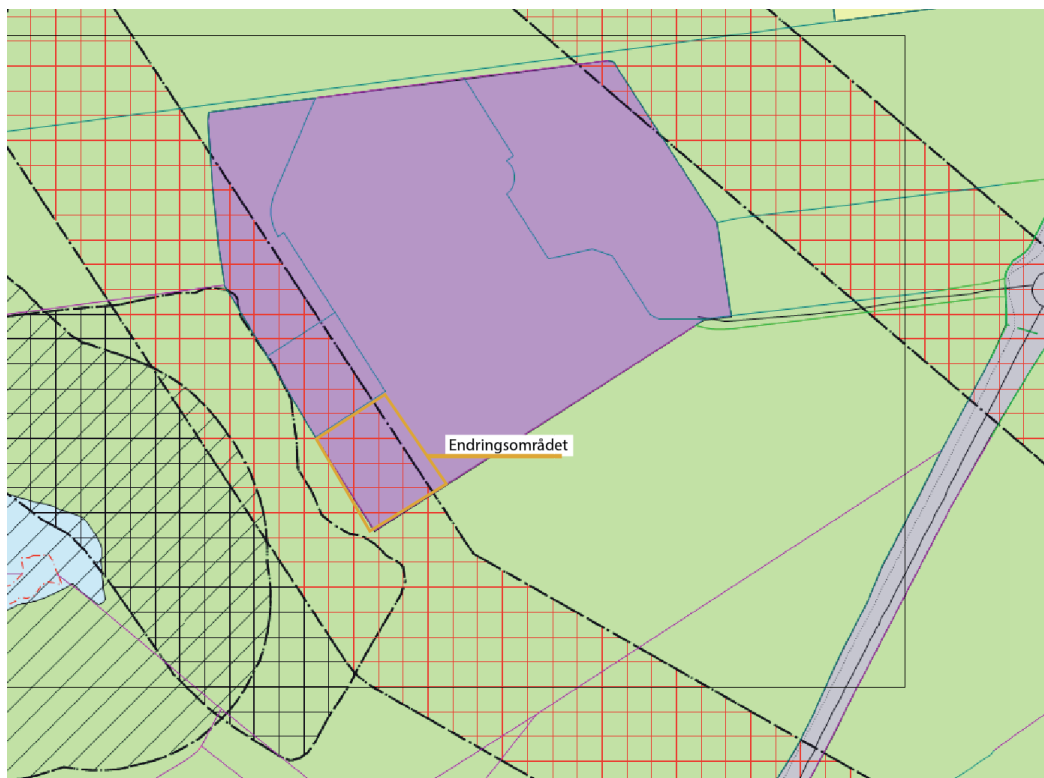
Sted	Stedsbeskrivelse	Mål	Utnyttelse
Næringsområder* med allsidig virksomhet (kategori 2)	Omfatter kombinasjonsvirksomheter; drift, lager og verksted med begrenset kontorareal.	Sikre næringsområder til kombinasjonsvirksomheter med middels til høy arealutnyttelse. Se også kapittel 5.	- Tomteutnyttelse: 60-140 % BRA - Ved fastsetting av utnyttelse må det tas individuelle hensyn til virksomheter med særlig behov for takhøyde (som kan gi utslag på beregning av BRA) - Sjønære arealer som disponeres til eksempelvis godshåndtering, kan unntas fra normen for minimum % BRA
Næringsområder med arealkrevende virksomhet (kategori 3)	Omfatter virksomheter som har lav arbeidsplass-besøksintensitet men som krever stor plass; industri, lager, fabrikk og verksteder	Sikre næringsområder til arealekstensiv virksomhet Se også kapittel 5.	- Tomteutnyttelse: 40-100 % BRA. - Ved fastsetting av utnyttelse må det tas individuelle hensyn til virksomheter med særlig behov for takhøyde eller et stort behov for utendørs drift/lagring. Det må søkes arealeffektive løsninger innenfor rammene av virksomhetenes karakter. - Sjønære arealer som disponeres til eksempelvis godshåndtering, kan unntas fra normen for minimum % BRA

* Utnyttelsesgrad for regionale næringsområder med høy urbaniseringsgrad (kategori 1) ivaretas innenfor den enkelte stedstypen i tabell 6.1

2.3 KOMMUNEPLAN FOR TIME 2018-2030

Endringsområdet er i gjeldende kommuneplan disponert til næring med båndleggingssone H710_4 «krav om båndlegging for regulering etter pbl» på deler av endringsområdet. Vest for planområdet ligger båndleggingssone for båndlegging etter lov om kulturminner, samt hensynssone for bevaring naturmiljø.

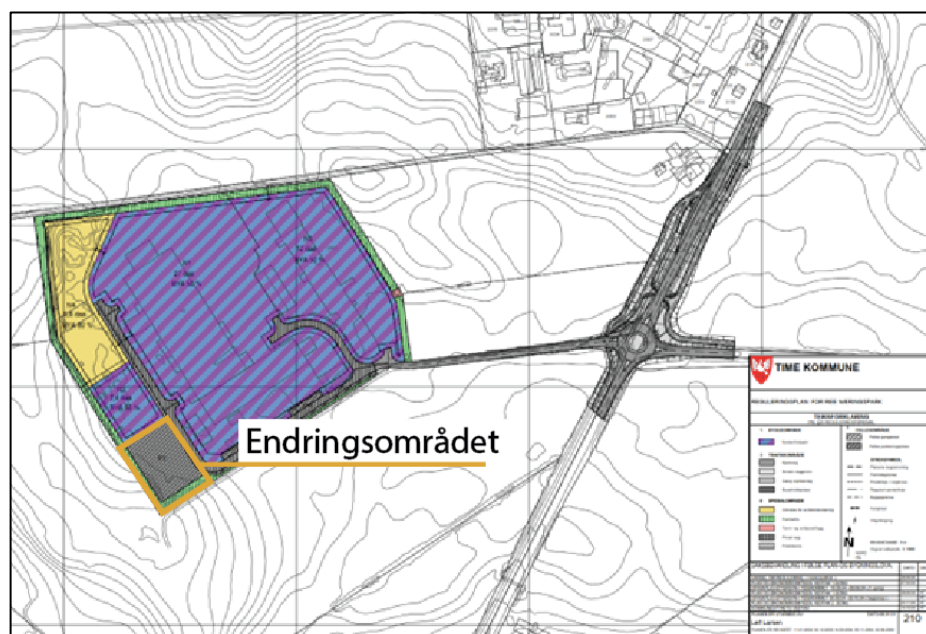
For planområdet er det angitt parkeringsbestemmelse med 0,7 p-plasser per påbegynt 100 m2 BRA.



Figur 2-4 Endringsområdet er disponert til næring

2.4 GJELDENE REGULERINGSPLAN

Endringsområdet er i gjeldende reguleringsplan 210 reguleringsplan for Ree næringspark regulert til parkeringsplass P1 med parkbelte mot sør og vest. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2001.



Figur 2-5 Endringsområdet er regulert til parkering og parkbelte mot sør og vest i gjeldende reguleringsplan.

2.5 PÅGÅENDE ARBEID I OMRÅDET- HØYSPENTKABEL

Det vises til dialog med Lnett i mars 2023. LNett er i gang med planlegging av høyspentkabel i området. Det er foreslått en trase som ikke legger særlige begrensninger for utvikling av Ree næringspark. Det vil si at byggeforbudsbeltet og «nær ved grensen» til kraftledningen ikke vil berøre de arealene som er regulert til næring/ kontor.

Forslaget samt oppdatert søknad skal sendes inn før sommerferien 2023, med påfølgende høring. Endelig valg av trase er opp til NVE med et mulig vedtak i slutten av 2023.

3 BESKRIVELSE AV ENDRINGEN

Endringer i plankart

Felt N5

Endringen medfører at areal regulert til parkeringsplass P1 endres til næringsformål kontor/industri med ny feltbenevning N5. Det er lagt inn byggegrenser med 4 m bredde fra vegetasjonsskjerm og samferdselsareal tilsvarende områdene N1-N4. Regulert adkomst er erstattet med avkjørselspil. Vegetasjonsskjerm på henholdsvis 6m og 9m i vest og sør er videreført fra gjeldende reguleringsplan.

Maks utnyttelse %BRA iht. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er påført plankart.

Felt N6

Kontorbygg ifm sak 23/1802 er skilt fra felt N1, og feltet har fått ny feltbenevning N6. Denne delen er skilt fra, ettersom denne delen vil ha større byggehøyde enn resterende bebyggelse innenfor felt N1.

Ifm rehabilitering av kontorbygget i nå felt N6 er det i sak 23/1802 foreslått å etablere et nytt tilbygg som skal fungere som inngangsparti. Tilbygget har en overskridelse av formålsgrense for felt P1 parkering (nordligste del) med ca. 1m. Det er derfor foreslått en endring i plankartet for P1 nordligste del. Denne er foreslått flyttet 2 meter mot sør for å gi plass til nytt tilbygg.

Maks utnyttelse %BRA iht. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er påført plankart.



Figur 3-1 Gjeldende plankart.



Figur 3-2 Foreslått planendring

Endringer i bestemmelser

- Det er for felt N5 foreslått bestemmelse med angitt maks % BRA på 140 % og en maks mønehøyde på 15m.

- Det er i tillegg lagt inn bestemmelser for arkitektonisk kvalitet og tilrettelegging for fornybare energiformer til oppvarming av nytt bygg i felt N5.
- For felt N6 er det angitt en maks % BRA på 140% for dagens bebyggelse inkludert foreslått tilbygg og en maks høyde på 18m iht. sak 23/1802.
- Bestemmelse som angir at ved utbygging av N2 og N4 skal utbygger ta spesielt hensyn til tilpassing av terreng og fornminneområdet i vest, er også foreslått å gjelde for felt N5.
- Det er tilføyd i bestemmelsene at symbol for adkomst kan justeres også for felt N5. Det er i tillegg foreslått en bestemmelse som skal sikre tilstrekkelig brannvannsdekning ved utbygging av felt N5, jmf. ROS-analyse.
- Det er i bestemmelsene foreslått en maks parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplasser for bil per 100 m2 BRA næring, og 0,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m2 BRA næring.
- Bestemmelsene er ellers ryddet og lagt inn i ny nasjonal mal for bestemmelser.

4 KONSEKVENSER AV ENDRINGEN

Planendringen med oppdatert plankart og bestemmelser vil gi større forutsigbarhet for hvordan evt. ny bebyggelse vil fremstå i området. Utnyttelse er oppgitt i maks % BRA iht. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Byggehøyde er foreslått inntil 15 m for felt N5 tilsvarende deler av resterende bebyggelse i området. Det er i tillegg foreslått bestemmelse som sier noe om arkitektonisk kvalitet samt fornybare energiformer.

Endringer iht. gitt dispensasjon i sak 23/1802 er medtatt i planendringen med maks utnyttelse iht. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke samt maks byggehøyde.

Den regulerte parkeringsplassen P1 utgår og i stedet blir området bygget ut med industri/kontorformål. Parkeringsplassen er det eneste feltet i næringsparken som ikke er regulert til noe form for bebyggelse.

Det er i bestemmelsene åpnet for en %BRA på maks 140% og en høyde på ny bebyggelse på 15 m, samtidig som ny bebyggelse må tilpasses terreng og fornminneområdet i vest slik som angitt i bestemmelsene for felt N2 og N4. Fornminneområdet består blant annet av hustuffer, gravhauger, åkerrein og røyser, men er skjult av landbruksjord/ terreng. Videre ligger felt N5 noe lavere enn fornminneområdet. Ved en utbygging av felt N5 vil regulert vegetasjonsbelte fremstå som en buffer mellom fornminneområdet og ny bebyggelse. Det er usikkert per dags dato hvilken type leietakere som vil etablere seg i området, og det er ønskelig å kunne ha mulighet for å legge til rette for lager i første etasje og kontor i de øvre etasjene. Det er lagt til rette for en maks utnyttelse iht. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Det er i bestemmelsene foreslått at bygningsmaterialer skal være miljøvennlige og at gjenvunnet/ ombrukt bygningsmaterialer skal søkes benyttet. Videre skal det benyttes fornybare energikilder som f eks solceller og/ eller solfangeranlegg mv. på ny bebyggelse.

Bestemmelsen sikrer at ny bebyggelse vil være med å bidra til å oppnå energikrav i Klimaplanen, samtidig som en kan vurdere de mest optimale tiltakene for det bygget som etablerer seg i planområdet.

Det er foreslått en høyde på 15 m for ny bebyggelse i felt N5, som tilsvarer samme høyder som resterende felt i næringsparken som har maks høyder på 12m og 15m. Endringsområdet er forholdsvis lite sett i forhold til f. eks felt N1, og for å få en god utnyttelse av området vurderes det som hensiktsmessig å muliggjøre en høyere utnyttelse innenfor dette feltet. En effektiv utnyttelse av felt N5 vil medføre økt utnyttelse i et allerede eksisterende næringsområde, noe som gir en effektiv næringsutvikling uten at eksisterende landbruksjord nedbygges. Det vurderes som positivt å legge til rette for flere bedrifter i et allerede eksisterende næringsområde. Det vurderes også som svært positivt at endringen fra parkeringsformål som ikke er i bruk i dag endres til utbyggingsformål, særlig når det tidligere har vært landbruksjord. Utbygging av det siste feltet vil også bidra til å skape attraktive arealer for nye leietakere som igjen vil bidra til en mer attraktiv næringspark.

Endring medfører at gitt dispensasjon i sak 23/1802 blir iht plan.

4.1 MOBILITET OG BILTURPRODUKSJON

Endringen vil kunne medføre noe økt trafikk i form av flere ansatte i felt N5. Dette vil avhenge av type bedrift/ andel kontor som lokaliserer seg i området. Bestemmelsene åpner for lager og kontorvirksomhet. Det tas utgangspunkt i etablering av næring bestående av industri/ lager/ del med kontor, med inntil 140% BRA for felt N5 for å illustrere maks situasjon. Det er på nåværende tidspunkt størst sannsynlighet for at det er denne type virksomhet som skal etablere seg i området.

Det er beregnet forventet antall ansatte i forbindelse med tiltaket samt et anslag for hvor mye biltrafikk dette vil generere. Under vises nøkkeldata i forbindelse med beregning av biltrafikk.

Tabell 1: Nøkkeldata til beregning ÅDT

Målepunkter	N5	Kilde
Ansatte per BRA	1 ansatt per 150m ² BRA	Erfaringstall fra Sandnes kommune
Maks utnyttelse	140 % BRA	Fastsatt i bestemmelser. Utnyttelse er iht maks utnyttelse angitt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.
Bilturer per ansatt	3	Statens vegvesen, (1989)

(inkl. varetransport)		
-----------------------	--	--

Under vises beregning for biltrafikk.

Tabell 2: Beregning av ÅDT

	Areal felt N5	Utnyttelse	Ansatte	Bilturproduksjon
Maks utnyttelse	2,4 daa	140%	23	67

Det er forventet at foreslått tiltak vil ha et antall ansatte på 23 stk. og en bilturproduksjon på 67 bilturer. Faktisk antall ansatte og tilhørende bilturproduksjon vil i stor grad avhenge av hvilken virksomhet og hvor høy andel kontor som etableres i området. Beregningen viser et anslag for å illustrere hvilken påvirkning en eventuell etablering av lagervirksomhet med kontordel vil bety for trafikkavviklingen i området.

Det vurderes at eksisterende infrastruktur i næringsområde sammen med regulert gangforbindelse kan håndtere en fremtidig økt trafikk som følge av planendringen.

Det er foreslått maks 0,5 parkeringsplasser for bil per 100 m² næring iht. parkeringskrav i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Det er tatt utgangspunkt i kategorien lav arbeidsplass- og besøksintensitet (industri/lager). Dette vil ved maks utnyttelse 140 %BRA gi 17 parkeringsplasser. Dette vil si en reisemiddelfordeling for bil på 74% inkludert gjesteparkering for 23 ansatte. Det vurderes at en bilparkeringsandel på 0,5 per 100m² næring er tilstrekkelig for tiltaket. Parkeringsandel må tilpasses andel ansatte og behov for den type virksomhet som faktisk etablerer seg i området.

Det er lagt inn bestemmelser som sikrer parkeringsplasser for sykkel. Det er foreslått maks 0,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA næring i tråd med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Dette vil ved 140% BRA gi 17 parkeringsplasser for sykkel. Det vurderes at dette vil være tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser for tiltaket. En høy andel sykkelparkering vil også bidra til mulighet for ansatte å benytte sykkel som fremkomstmiddel. Dette vil også bidra til å redusere bilandelen.

4.2 VA

4.2.1 DRENERING/ OVERSVØMMELSE

Det nye tiltaket vil ikke føre til noen endring i tette flater fra nåværende situasjon, og dagens overvannshåndtering vil kunne videreføres. Avrenning fra planområdet vil følge naturlige drenslinjer bort fra tomt og ned til flomvei/ bekkedrag i sør.

4.2.2 BRANNVANNFORSYNING

Ifølge kommunens VA-kart er det eksisterende brannkummer ca. 180 meter øst og 160 m nord for den aktuelle tomten. For at det skal være ansett som tilstrekkelig slokkevannsdekning må det være 50-100 meter fra brannkum til angrepsvei, og kapasitet på ledningsnett til å levere 50 l/s.

Ved etablering av ny bebyggelse innenfor planendringen må det derfor ses på løsning med utvidelse av eksisterende brannvannsdekning for å ivareta avstandskrav til slokkevann. Dette kan gjøres ved å etablere en ny brannkum i nærhet til den nye utbyggingen, og videreføre eksisterende VL160/ etablere ringforbindelse internt på næringsområdet.

Når det gjelder krav til trykk/ kapasitet på ledningsnett, er det ifølge lokal VA-myndighet etablert en trykkreduksjonsventil inn til planområdet. Ventilen er montert i kum 13132 og er satt til 4,7 bar som er tilstrekkelig.

4.3 ROS

Det er utført en ROS- sjekklister i forbindelse med planendringen, og det ble identifisert 5 mulige hendelser hvorav tre hendelser er utredet ytterligere.

Følgende hendelser er utredet i ROS-analysen:

- Helseskader som følge av inhalering av slipestøv
- Trafikkulykke som involverer myke trafikanter
- Utilstrekkelig brannvannforsyning

På bakgrunn av utførte risiko- og sårbarhetsvurderinger er det foreslått risikoreduserende tiltak og aktuell oppfølging i videre prosess:

HENDELSE	TILTAK	VIDERE OPPFØLGING	RISIKO ETTER TILTAK
Helseskader som følge av inhalering av slipestøv	<i>HMS-rutiner i den aktuelle bedriften, ift. HMS-datablad for produktet.</i>	Følges opp av den aktuelle bedriften.	Risikoen for helseskade ved inhalering av slipestøv er betydelig redusert etter gjennomføring av tiltak.

Trafikkulykke med myke trafikanter	Sikre god sikt ved adkomst til endringsområdet.	Sikres i detaljprosjektering	Risikoen for ulykke er redusert etter gjennomføring av tiltak.
Utilstrekkelig brannvannforsyning	Etablere en ny brannkum i nærhet til ny utbygging, og videreføre eksisterende VL160/ etablere ringforbindelse internt på næringsområde.	Sikres i bestemmelser	Reduserer risiko utilstrekkelig brannvanndekning

Iht. utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse er planområdet egnet for foreslått utbyggingsformål, såfremt foreslått tiltak sikres i videre prosess.

5 OPPSUMMERING

Det vurderes at planendringen vil bidra til en mer effektiv utnyttelse av næringsområdet uten at landbruksjord nedbygges. Videre anses det som positivt at parkeringsformålet endres til utbyggingsområde, også med tanke på at arealet tidligere har vært nytt til landbruksjord. En ny utbygging av delfeltet med mulighet for fleksibilitet og tilstrekkelig høy utnyttelse/høyder vil kunne bidra til at leietakere ønsker å etablere seg i området og dermed bidra til utviklingen av en attraktiv næringspark i Time kommune. Det er utarbeidet et kort VA-notat som i forbindelse med ROS- analysen som konkluderer med at delfeltet er egnet for foreslått utbyggingsformål, såfremt foreslåtte tiltak sikres videre i prosessen.