



NOTAT

Stavanger, 14.01.2022

TITTEL

<i>Eiendom</i>	Gnr/bnr 3/22
<i>Adresse</i>	Jærvegen 142
<i>Plan-ID/Plannavn</i>	Plan ID 210,
<i>Kommune</i>	Time
<i>Tiltakshaver</i>	Ree Næringspark AS
<i>Prosjektnavn</i>	Reguleringsendring for plan 210 Ree næringsområde
<i>Prosjektnummer</i>	110742.001
<i>Utarbeidet av</i>	Eva Kaldestad Esbensen
<i>Kontrollert av</i>	Camilla Bø

1 BAKGRUNN

1.1 BAKGRUNN

Dette notatet er en supplerings til søknad om endring av reguleringsplan for Ree næringspark, plan 210 – innsendt 09.04.2021. Notatet er sist oppdatert 14.01.2022

Hensikten med notatet er å belyse de endringer som er gjort som følge av høring av planforslag, innspill fra statsforvalteren i møte avholdt sammen med Time kommune, samt for å bidra med utfyllende informasjon knyttet til de konkrete planene. Det er etter høring av planforslaget utarbeidet en mobilitetsplan som gjør rede for forventet trafikkøkning som følge av tiltaket, reisemiddelfordeling, samt tiltak for å påvirke reisemiddelfordelingen slik at bilandelen reduseres.

2 HØRING AV PLANFORSLAG

Head Energy UP AS sendte, på vegne av Ree Næringspark AS, inn søknad om reguleringsendring for plan 210, Reguleringsplan for Ree Næringspark den 9. april 2021.

Forslag til endring var på høring i perioden 29.04.2021-21.05.2021. Det kom inn 4 merknader til fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner:

- Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, datert 21.05.2021
- Statsforvalteren i Rogaland, datert 21.05.2021
- Lyse Elnett, datert 03.05.2021

Private

- Karl Stangeland, datert 21.05.2021

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner:

Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, datert 21.05.2021

Det foreslås å endre en vesentlig del av arealene til formålet tjenesteyting. Kommunen har opplyst at intensjonen med endringen er å legge til rette for fritids/sportsaktivitet.

Nytt arealformål åpner for publikums- og besøksintensiv virksomhet. I tråd med arealstrategien vedtatt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, skal slik virksomhet lokaliseres i området med god kollektivdekning og god tilgjengelighet med sykkel og gange. Regionalplanavdelingens vurdering er at foreslått reguleringsformål og den planlagte virksomheten ikke er i samsvar med regionalplanens lokaliseringsprinsipper. Det kan også være uheldig å endre områder avsatt til industriformål, da dette er en arealbruksressurs som er begrenset, og kan redusere muligheten for næringsutvikling slik dette er prioritert i gjeldende plan.

Formålsendringen omfatter en stor del av planarealet, og etter vår vurdering er endringen så omfattende både i areal og innhold at den ikke kan behandles etter forenklet prosess, men må ha ordinær behandling i tråd med § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Dersom kommunen likevel går videre med saken slik det er foreslått, ber vi om at vedtak oversendes når saken er behandlet slik at muligheten for å klage på vedtaket blir ivaretatt.

Forslagsstillers kommentar:

Etter innspill fra regionalplanavdelingen og Statsforvalteren er det i plankartet gjort en betydelig reduksjon i areal hvor det tillates annet idrettsanlegg som er plasskrevende per utøver, herunder bl.a. tennissport og elektriske go-karter. Dette gjelder nå kun den sydøstlige delen av felt N1, denne er nå merket som felt N1b i revidert plankart.

Når det gjelder arealformål er dette ytterligere presisert i forslag til bestemmelser. Tjenesteyting foreslås endret til annet idrettsanlegg som er plasskrevende per utøver, herunder bl.a. tennissport og elektriske go-karter. Treningssenter tillates ikke.

Plansjefens kommentar:

Forslaget til reguleringsendring legger opp til restriktive parkeringsmuligheter på området. Selv om området ligger utenfor Bryne sentrum, mener plansjef at det fortsatt er god tilgjengelighet for syklende og gående fra sentrum til området. Viser ellers til kommentar fra forslagsstiller.

Statsforvalteren i Rogaland, datert 21.05.2021

Statsforvalteren fremmer innsigelse til forslag om å tilføye tjenesteyting som formål innenfor regulert næringsområde på Ree. Reguleringsendringen kan åpne for et bredt spekter av publikumsrettet tjenesteyting utenfor sentrumsområdet og vil kunne generere økning i personbiltransporten i tilknytning til byområdet.

Statsforvalteren mener det vil være uheldig å åpne for et forholdsvis bredt spekter av publikumsrettede virksomheter i et område som ligger som en satellitt i jordbrukslandskapet og utenfor den etablerte senterstrukturen. Statsforvalteren mener det er viktig at det ikke åpnes opp for nye publikumsrettede aktiviteter i et slik område, ettersom det i all hovedsak vil være bilbasert. Publikumsrettet tjenesteyting må styres mot sentrumsområdene både av hensyn til sentrumsutviklingen og for å redusere bruk av personbiltransport. Statsforvalteren viser til føringer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke om lokalisering av tjenester etter prinsippet «rett virksomhet på rett sted» og lokalisering etter areal- og transportegenskaper.

Forslagsstillers kommentar:

Time kommune har avholdt felles møte med Rogaland fylkeskommune, Regionalplanavdelingen, og Statsforvalteren i Rogaland. Formål innenfor felt N1b er endret iht. innspill i møtet, det er utarbeidet en illustrasjon som markerer gjerder/porter som gjøres juridisk gjennom bestemmelsene og det er stilt krav til sykkel- og bilparkering.

Plansjefens kommentar:

Time kommune ønsker å tilrettelegge for tilbud innen padeltennis og elektrisk go-kart, men det har vært utfordrende å finne ledige tomter nærere sentrum som gir tilstrekkelig areal for denne typen idrettsaktivitet. Viser ellers til forslagsstillers kommentar og plansjefens kommentar til merknad fra Rogaland fylkeskommune.

Lyse Elnett, datert 03.05.2021

Lyse har ingen merknader til endringen, annet enn at eksisterende infrastruktur må ivaretas innenfor planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

Plansjefens kommentar:

Tas til orientering.

Private:

Karl Stangeland, datert 21.05.2021

Stangeland har ingen kommentar til at det tilrettelegges for formålet tjenesteyting. Det bemerkes at i vedlagt reguleringsplankart er utvidet merket område (stiplet på grønt kart) ved rundkjøringen. Dette kan han ikke se at er hensiktsmessig, verken for trafikken, sikten i rundkjøringen eller for fotgjengere på sykkelstien. Dette er heller ikke kommentert i forslag til endring av reguleringsplan. Stangeland ber derfor om at dette området blir tatt ut av planen.

Forslagsstillers kommentar:

Forslag til endring omfatter kun deler av felt N1. Øvrig del av reguleringsplankart er oppdatert til nyeste sosi-format, i tråd med det grunnlag som er oversendt fra Time kommune. Områder avsatt til LNFR ved rundkjøringen ser ut fra planforslaget å ha som hovedhensikt å ivareta siktforhold i rundkjøringen og ivaretas derfor i planforslaget i tråd med det plangrunnlag som foreligger fra kommunen.

Plansjefens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.



3 ENDRINGER ETTER HØRING

Som følge av innspill fra høringsperioden, samt kommunens dialogmøte med Statsforvalteren er det gjort følgende endringer i planforslaget:

Plankart:

- I opprinnelig forslag var hele felt N1 endret fra formål kontor/industri til kontor/industri/tjenesteyting. I revidert forslag er en begrenset del av felt N1 (7,8 dekar) endret til kontor/industri/idrett. Dette er en reduksjon på 19,2 dekar fra opprinnelig forslag til endring og formålet tjenesteyting er endret til idrettsformål.

Bestemmelser:

Det planlegges primært tilrettelagt for padeltennis og elektrisk go-kart. Det er imidlertid vurdert at også andre tilsvarende idrettsanlegg som er plasskrevende per utøver og som ikke genererer mer trafikk enn padeltennis og elektrisk go-kart kan tillates i forbindelse med endringen. Forslag til bestemmelser vil derfor åpne noe opp, med den hensikt å unngå dispensasjoner/reguleringsendringer dersom det i framtiden kommer ønske om å etablere tilsvarende type idrettsanlegg.

Følgende tekst foreslås innarbeidet i bestemmelsene, som supplerer av § 1:

«For felt N1b tillatast i tillegg anna idrettsanlegg for idrettsaktivitet som er plasskrevjande per utøver, herunder b.la. tennissport og elektriske go-karter. Treningssenter tillatast ikkje.»

- I opprinnelig forslag til endring ble det foreslått følgende bestemmelse knyttet til felt N1:

*«§1. Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette areal for avfallshandtering og arealkrevande industri og kontor, **tjenesteyting**. Vidare så skal planen leggja til rette for arealeffektive løysningar for opparbeiding av vegareal, slik at minst mogleg jordbruksareal blir nytta til dette formålet. Parkbeltet skal fungere som ei randsone mellom industri- og landbruksområdet og er tenkt som eit område som kan skape tilhald for fuglar og insekt som lever av skadedyr i landbruket, eller som på anna måte er viktige for økologisk balanse. Området bør utviklast med tanke på optimal utnytting av energi.»*
- I revidert forslag foreslås følgende justering av bestemmelsen:

*«§1. Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette areal for avfallshandtering og arealkrevande industri og kontor. **For felt N1b tillatast i tillegg anna idrettsanlegg for idrettsaktivitet som er plasskrevjande per utøver, herunder b.la. tennissport og elektriske go-karter. Treningssenter tillatast ikkje.** Vidare så skal planen leggja til rette for arealeffektive løysningar for opparbeiding av vegareal, slik at minst mogleg jordbruksareal blir nytta til dette formålet. Parkbeltet skal fungere som ei randsone mellom industri- og*

landbruksområdet og er tenkt som eit område som kan skape tilhald for fuglar og insekt som lever av skadedyr i landbruket, eller som på anna måte er viktige for økologisk balanse. Området bør utviklast med tanke på optimal utnytting av energi.»

Følgende endring foreslås i §3, avsnitt N1:

N1a og N1b

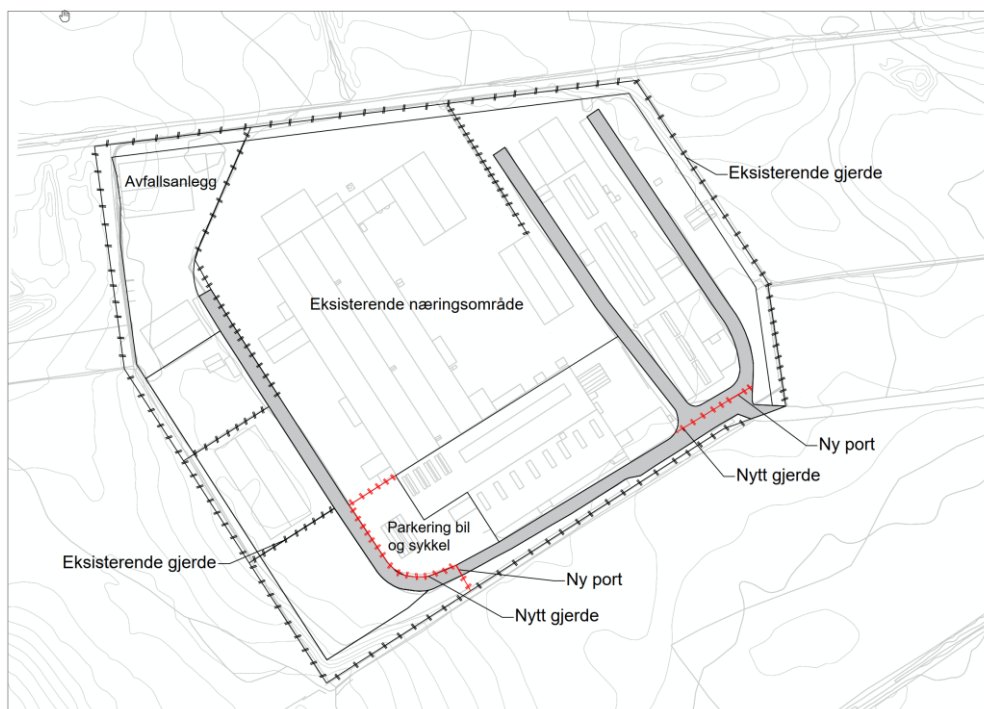
BYA kan til sammen for felt N1a og N1b være inntil 50 %.

Mønehøgda kan være inntil 15 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

N1b

For felt N1b tillatast i tillegg anna idrettsanlegg for idrettsaktivitet som er plasskrevjande per utøver, herunder b.la. tennissport og elektriske go-karter. Treningssenter tillatast ikkje.

Det skal for felt N1b etablerast minimum 10 sykkelparkeringsplassar, nære inngangsparti og under tak. Det tillatast maksimalt 29 bilparkeringsplassar. Minimum 5 % av bilparkeringsplassane skal være tilrettelagt for menneske med nedsett funksjonsevne. Det skal etablerast port/gjerde iht. figur 1



Figur 1 Illustrasjon som gjøres juridisk bindende via bestemmelsene.

4 ALTERNATIV PLASSERING AV ANLEGGET

Forslag til reviderte bestemmelser tillater annet idrettsanlegg som er plasskrevende per utøver. I de videre vurderingene er det fokusert på padeltennis og elektrisk og-kart, da det er disse tiltakene som ønskes etablert og som eventuelle andre plasskrevende idrettsaktiviteter som vurderes etablert innenfor formålet må sammenliknes med.

Padeltennis

Ved vurdering av alternative lokasjoner for etablering av Padeltennis og elektrisk go-kart i kommunen er det tatt utgangspunkt i disse tiltakenes bygningsmessige behov, strategisk plassering med tanke på eksisterende marked og kundegrunnlag, samt tilgjengelighet for myke trafikanter og kollektivreisende.

Det eksisterer anlegg for ordinær tennis og squash flere steder på Nord-Jæren. Padeltennis er blant annet etablert i Sandnes (Varatun) og på Varhaug, men det planlegges ytterligere etableringer ved flere lokasjoner både nord og sør for Bryne, blant annet på Sola hvor det åpnes ny bane i november 2021. Markedsmessig er det vurdert som mest hensiktsmessig å etablere nytt anlegg i Time kommune, fortrinnsvis sør for Bryne sentrum.

Bygget må ha en grunnflate som gjør det mulig å etablere minimum 4-5 baner for å kunne forsvare driften av padeltennis. Padeltennis er svært arealkrevende. Hver bane er 200m² og kan benyttes av maks 4 personer, i tillegg vil det være noe areal til garderobeanlegg, rømningsveger etc. Dette gir en utnyttelse på ca. 60 m² per bruker. Minimum takhøyde må være minimum 8 meter i et søylefritt areal på 10x20 meter per bane. Det er svært vanskelig og kostbart å plassere denne typen anlegg i sentrum. Dette som følger av at 8 meter normalt kunne gitt 2-3 kontoretasjer/annen virksomhet. Konkurransen om lokasjoner med virksomheter som har betydelig større besøks- og kundetall med bedre inntektsmuligheter gjør det også vanskelig. For å kunne forsvare driftskostnadene knyttet til padeltennis må aktuell bebyggelse ha en grunnflate som gjør det mulig å etablere minimum 4-5 baner.

Aktuell bygningsmasse på Ree er svært godt tilpasset plassering av padelbaner og innvendig høyde vil gjøre anlegget interessant også for nasjonalt seriespill da det vil holde nasjonale og internasjonale krav. Bruk av eksisterende næringseiendom som ellers ville stått tom er positivt i et bærekrafts- og jordvernsperspektiv.

Elektrisk gokart

Det finnes kun et elektrisk go-kartsenter i Norge, dette ligger i Bergen. På Nord-Jæren ligger det imidlertid flere anlegg for ordinær go-kart, blant annet i Stavanger (Hillevåg), på Reve og på Klepp. Basert på tilsvarende anlegg for ordinær go-kart vurderes det at kundegrunnlaget for elektrisk go-kart vil være Bryne og omegn, samt områder sør for Bryne. Ved vurdering av plassering av anlegg for elektrisk gokart er det derfor tatt utgangspunkt i aktuelle lokasjoner i eller nær Bryne sentrum.

Tilsvarende som for padeltennis krever gokart-anlegg store flater samtidig som de betjener relativt få kunder per m² BRA. E-gocartbane kan i noen grad tilpasses ved eventuelle søyler, men vil også kreve stor takhøyde og en større grunnflate. En bane forventes å kunne betjene inntil 8 kunder samtidig, men det påregnes å kunne være inntil 30 besøkende samtidig ved arrangementer i grupper hvor det rulleres på bruk av bane. Denne typen anlegg er det vanskelig å finne egnede lokaler for i sentrum av Bryne eller nær gode kollektivforbindelser. Ree Næringsområde er vurdert å være en god plassering da det har gode sykkelforbindelser og dekker et relativt befolkningstett område innenfor en radius på 2,5 km.

Alternative lokasjoner

Ved vurdering av alternative lokasjoner for etablering av Padeltennis og elektrisk go-kart i kommunen er det tatt utgangspunkt i disse tiltakenes bygningsmessige behov. Minimum takhøyde må være 8 meter, og det må være søylefritt i areal på minimum 10 x 20 meter per bane. Bygget må ha en grunnflate som gjør det mulig å etablere minimum 4-5 baner for å kunne forsvare driften av padeltennis. E-gocart kan i noen grad tilpasses ved eventuelle søyler, men vil også kreve stor takhøyde og en større grunnflate.

Basert på de bygningsmessige behovene er det hovedsakelig industrihaller som egner seg til formålet. Dette vil være å utnytte allerede eksisterende bebyggelse som står ubrukt, framfor å etablere ny bebyggelse.

Det er i en tidligfase vurdert mer sentrale lokaliseringer som f.eks. Meieribygget i Bryne sentrum, men det er konkludert med at de bygningstekniske utfordringene knyttet til søyler/konstruksjon og deling av dekker vil bli for store ved eventuell ombygging av denne typen bebyggelse.

Eksisterende næringsområde Vardheia, nord for Bryne, er også vurdert innledningsvis. I utgangspunktet er dette ikke en ønsket lokalisering, da markedsmessige forhold tilsier at det vil være best med en etablering sør for Bryne. Området ligger i noe kortere avstand til Bryne sentrum, men med betydelig lengre gangavstand til kollektivtilbud (ca. 800 m til holdeplasser i Jærvegen). Det er ikke kjennskap til tilgjengelige lokaler i dette området, noe som gjør det til en ikke reell mulighet.

Næringsområdet på Håland kunne i utgangspunktet også vært en mulighet. Heller ikke her er det kjennskap til tilgjengelige lokaler som samsvarer med planlagt tiltaks arealbehov og utformingskrav.

Næringsområdet på Ree ble til slutt valgt da det oppfyller krav til de bygningsmessige behov, ligger i 10 minutters sykkelavstand fra Bryne sentrum og markedsmessig ligger godt til sør for Bryne sentrum.

5 TRAFIKK/MOBILITET

Det er utarbeidet en mobilitetsplan som følger planforslaget. Mobilitetsplanen viser at det ligger godt til rette for å benytte sykkel som reisemiddel til området. Området ligger i kort avstand til bussholdeplasser, men rutetilbudet er begrenset. Bilandelen forventes å være noe større for elektrisk go-kart enn for padeltennis, men det kan forventes større grad av samkjøring for reisende til elektrisk go-kartsenter.

Iht. beregnet reisemiddel for tiltaket forventes det at padeltennis og go-kartbane genererer 444 bilturer per dag. Dersom ønsket reisemiddelfordeling oppnås vil dette reduseres til 429 bilturer. Aktuelle tiltak for å oppnå ønsket reisemiddelfordeling er:

- Overdekket sykkelparkering plassert nær innganger.
- Tilrettelegge for parkering og lading av elsykkel.
- Brukere av anlegget oppfordres til å sykkel/kollektiv via app/nettside.
- God informasjon på nettsiden til de ulike aktørene, knyttet til sykkel- og kollektivforbindelser til området.
- Begrenset bilparkering i samsvar med beregnet behov.
- Tilrettelegge for ladepunkt for bysykkel

Ut fra ønsket reisemiddelfordeling er det beregnet behov for maksimalt 29 bilparkeringsplasser og minimum 10 sykkelparkeringsplasser.

6 OPPSUMMERING

Planforslaget er betydelig begrenset etter høringsperioden. Endret område er avgrenset til søndre del av felt N1. Det er i bestemmelsene lagt begrensninger knyttet til hvilken type virksomhet som kan etableres innenfor feltet og det er gitt forslag til parkeringsbestemmelser som begrenser maks antall p-plasser for bil og sikrer et minimum antall sykkelparkeringsplasser, overdekket nær inngang.

Planområdet har god tilgjengelighet for sykkel, det ligger til rette for bruk av bysykkel fra Bryne togstasjon, og det er planlagt grep for å begrense parkeringsmulighetene i området (se mobilitetsplan). Det vurderes å være en samfunnsmessig god løsning å benytte eksisterende industrihaller som står tomme til nye virksomheter innenfor et annet segment. I forhold til de forutsetninger som ligger til grunn for etablering av padeltennisanlegg og go-kart er plasseringen på Ree godt egnet.