

Stedsanalyse

Plan 0547.00: Detaljregulering for jord-
forbedring og massepåfylling, Trædet

TIME KOMMUNE

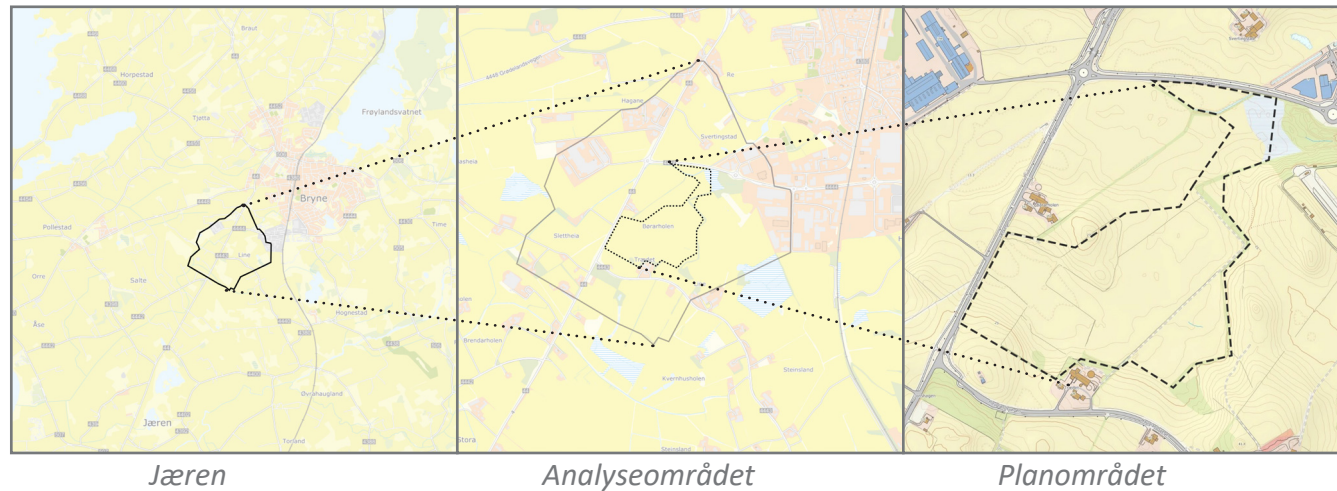
11. mars 2022



Innhold

1. Oversikt	2
2. Planstatus	3
3. Historisk utvikling og kulturmiljø	4
4. Landskap og miljø	4
5. Bebyggelse og byrom	6
6. Mobilitet	7
7. Bo- og bymiljøutfordringer	8
8. Anbefaling	8

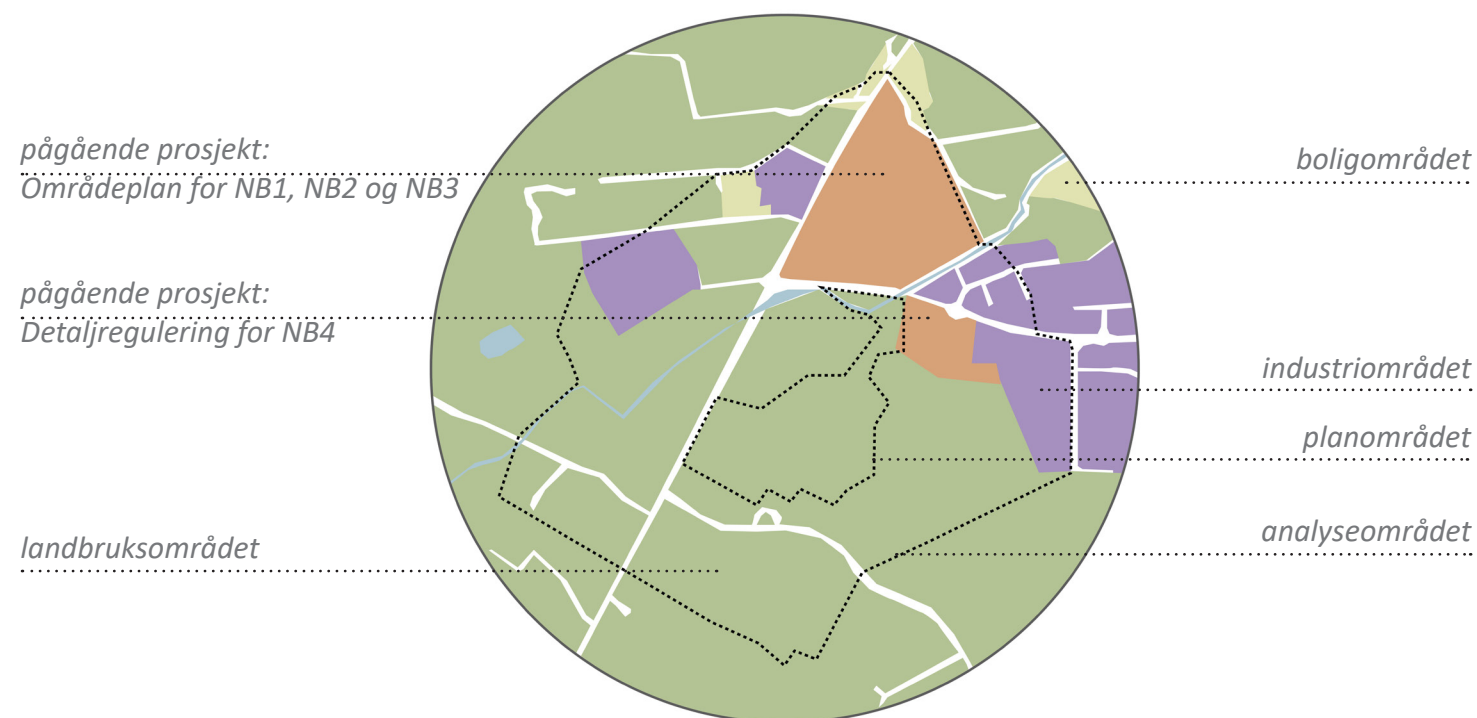
1. Oversikt



Planområdet ligger i Time kommune, på Trædet, sør-vest for tettstedet Bryne. Det omfatter arealer som strekker seg fra Brøytvegen FV4444 i nord og nesten helt sør til Fv 208 Hauglandsvegen. Planområdet grenser til Jærvegen FV44 i vest. Området er også avgrenset av arealer regulert til fremtidige deler av Håland næringsområde, i nord og vest. Størrelsen på området som omfattes av tiltaket er ca. 150 daa.

Området som er valgt for analyseområdet er det som anses å ha størst innvirkning på området. Derfor omfatter analyseområdet tilgrensende landsbruksområder, vestlige del av Håland næringsområde, Brøyt fabrikkområde og del av boligområder i nord.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for terrengbearbeiding og massespåfylling. Massene som er tenkt brukt til jordforbedringstiltakene skal utelukkende hentes fra naboeiendommer som er omdisponert til næringsområde, jf. NB3 og NB4 i kommuneplanen. Begge disse områdene inngår i analyseområdet.



Flyfoto av analyseområdet



Utsikt mot planområdet fra Jærvegen



Utsikt mot planområdet fra Brøytvegen

2. Planstatus

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

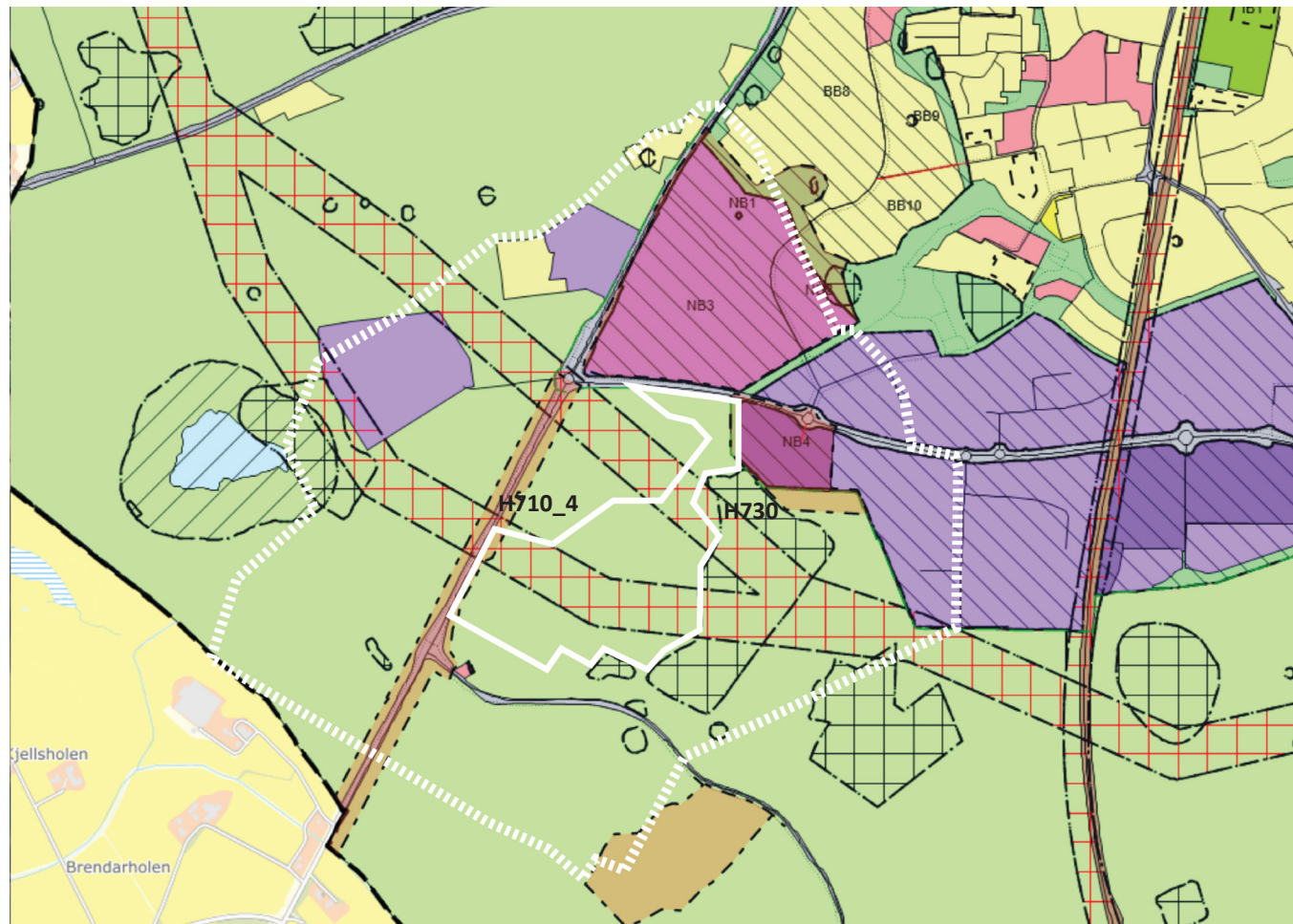
Området ligger som en del av kjerneområde for landbruk i regionalplanen. Jordvern hensyn skal være førende for tiltak i disse områdene. Områder som skal brukes til utfylling av rene gravemasser bør avklares i kommune- og reguleringsplan. Regionalplan for massehåndtering legges til grunn. Matjordlaget skal håndteres som en ressurs, og flytting og gjenbruk bør skje direkte uten mellomlagring.

Regionalplan for massehåndtering på Jæren

Planen legger føringer for en bærekraftig massehåndtering gjennom såkalt sirkulær håndtering av over-skuddsmasser. Blant planens målsettinger er at størst mulig andel av masser fra utbyggingsområder skal gjenbrukes, og at permanent deponering av masser i Inf-områder skal skje på arealer der det er avgjørende for produksjonen å øke matjordlaget, fortrinnsvis innenfor kjerneområde for landbruk.

Gjeldene kommuneplan

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til landbruksområde. Det grenser til næringsområdene NB3 og NB4 fra nord. Gjennom planområdet går hensynssone H710_4 som refererer til alternativer for planlagt høyspentkabel. Området grenser til hensynsone H730 i vest og sør som refererer til kulturminnedområder. Analyseområdet omfatter også etablerte områder for boliger og næring i nord og vest. Det også omfatter en del hensynssone H720 (område med hjemmel i naturmangfoldloven) og H560 (Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med opplysning om interesse).

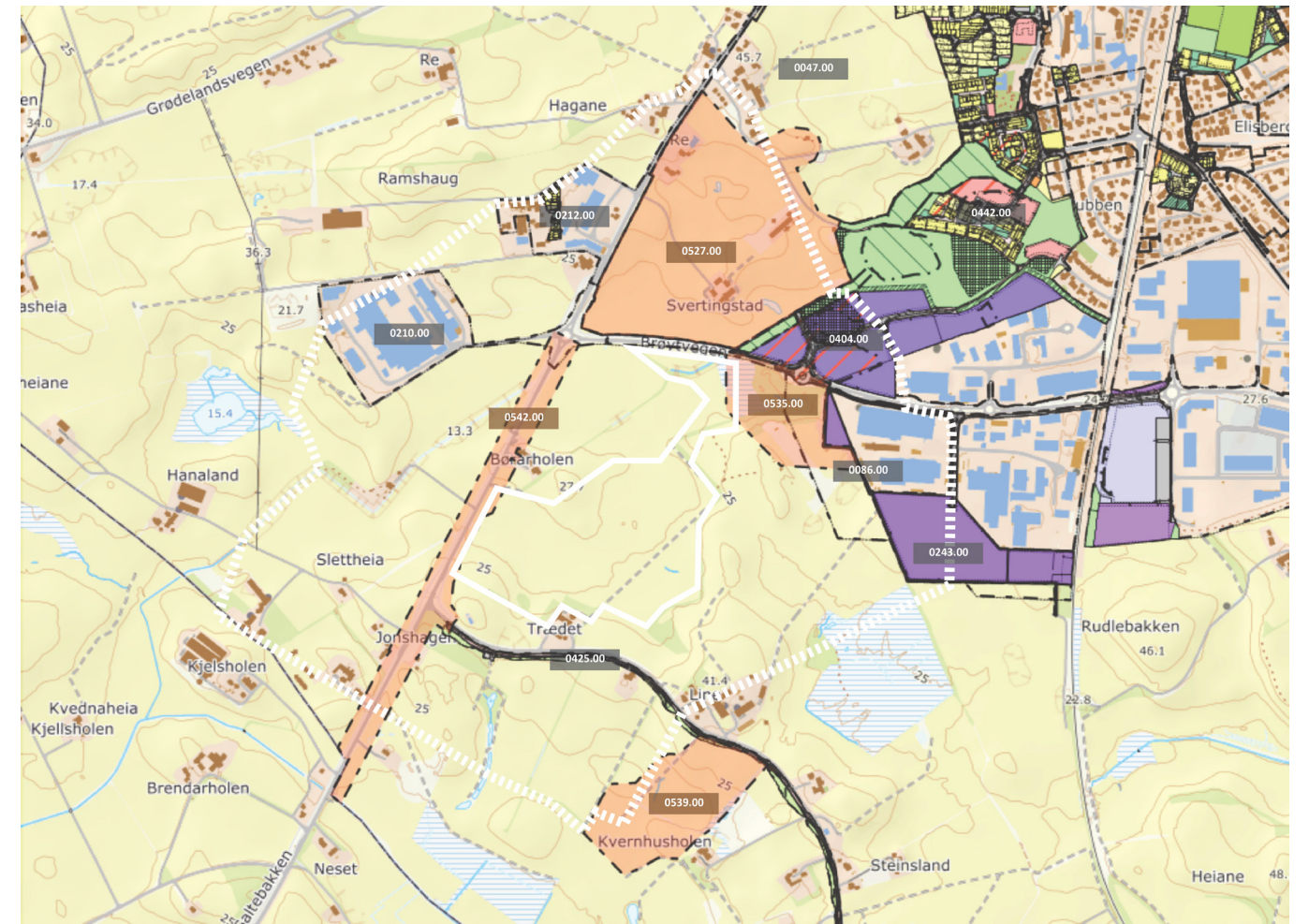


H710_4:

"Innanfor området H710_4 bandlagt i påvente av regulering kan det ikkje tillatast arealbruk eller tiltak som kan koma i konflikt med etablering av mogleg framtidig trase for kraftledning."

H730:

"Det er ikkje tillate å utføra tiltak eller arbeid innanfor desse områda utan løyve frå Kulturminnestyresmakta, jf. kulturminnelova §§3 og 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor område vist som utbyggingsområde skal, med tilstrekkeleg vernesone, jf. kulturminnelova § 6, søkjast bevart gjennom omsynssoneregulering i kombinasjon med grøntstruktur"



Planområdet grenser til fire reguleringsplaner under arbeid:

- 0527.00** - Områdeplan for NB1, NB2 og NB3, Svertingstad
- 0535.00** - Detaljregulering for næringsområde NB4, Håland
- 0542.00** - Detaljregulering for fv 44 sør for fv 4444
- 0539.00** - Detaljregulering for massehåndtering på 5/1 og 5/34, Line

Mens planområdet ikke omfatter noen gjeldene reguleringsplaner, inkluderer analyseområdet følgende planer:

- 0047.00** - Regulering av eit område på Ree-Håland mellom Rv44 og jernbanen
- 0404.00** - Områderegulering for bolig, næring og friområde på Re og Svertingstad
- 0210.00** - Brøyt fabrikkområde
- 0212.00** - Reg.plan for området rund Jærterminalen
- 0299.00** - Reguleringsplan for ny hovedstadion for Bryne FK
- 0086.00** - Håland sør
- 0425.00** - Detaljregulering av gang- og sykkelveg langs FV 208 frå FV 44 til krysset FV208/FV 211
- 0243.00** - Reguleringsplan for Håland sør, Bryne

3. Historisk utvikling og kulturmiljø



1953



1974



2002



SEFRAK-registrerte vånningshus og uthus, Hauglandsvegen 8

Området har vært brukt til landbruk i mange hundre år. Den tidligste tilgjengelige satellittfotograferingen kommer fra 1953. Fra 1970 begynte området å utvikle seg med nye industri- og boligområder, nord-vest for planområdet. Næringsområde på Håland begynte å utvikle seg mellom 1974-1987

På fotografiene kan man se de største forskjellene på bildene fra 1987, 2002 og 2017 da området utviklet seg raskest.



1987

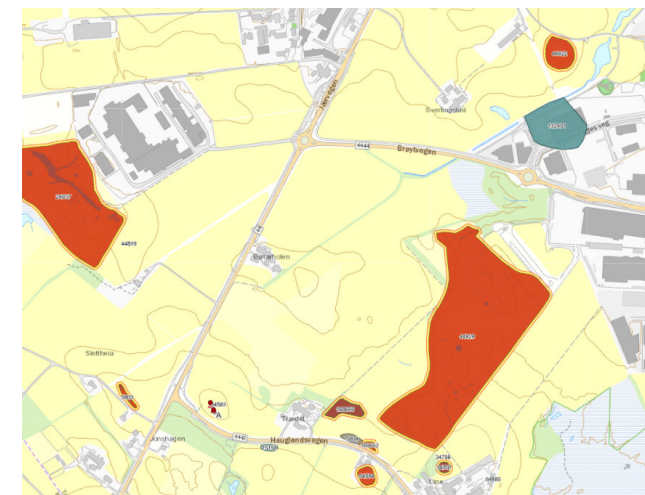


2017

Innenfor analyseområdet, og sør for planområdet ligger SEFRAK-registrerte vånningshus og uthus. Bygningene ligger på en helning og vender mot sørvest.

De ble opprinnelig bygd i 1251 og SEFRAK-registrert i 1991. I dag er bygningene brukt som museum "Træe på Line".

Det er vurdert at planforslaget ikke vil påvirke kulturminnene på grunn av geografisk plassering og høydeforskjeller i terrenget.

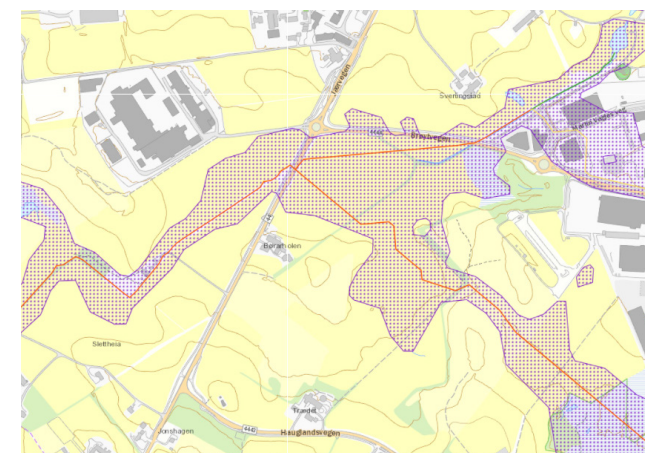


Kulturminner innenfor analyseområdet

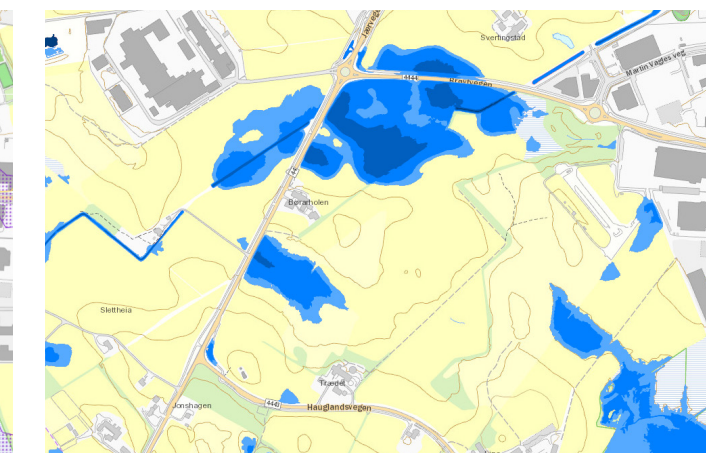
Det ligger flere områder med automatisk fredede kulturminner innenfor analyseområdet, men ikke innenfor planområdet.

De fleste kulturminneområdene omfatter gravminner, dyrkingsspor eller gravfelt. De to største områdene er Gårdsanlegg på Hanaland og på Line, som grenser til planområdet. Ifølge Riksantikvaren består feltet på Line av "en rekke fornminner, som antageligvis representerer forskjellige faser. Men minst en av fasene må utgjøres av et gårdsanlegg." Feltet på Hanaland består av 2 hustuffer, geil, gardfar, gravhauger, åkerrein, røyser.

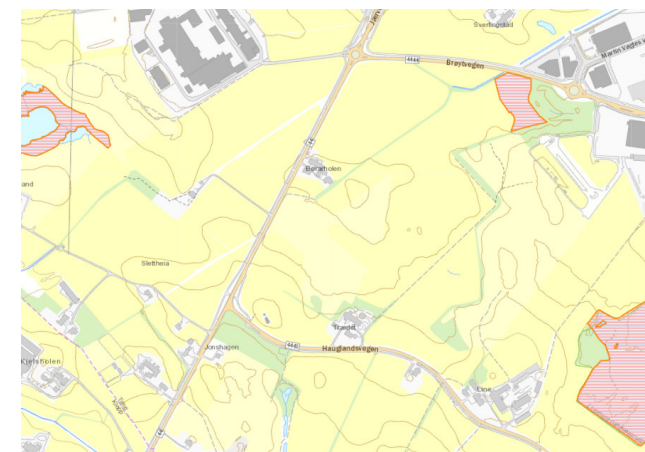
4. Landskap og miljø



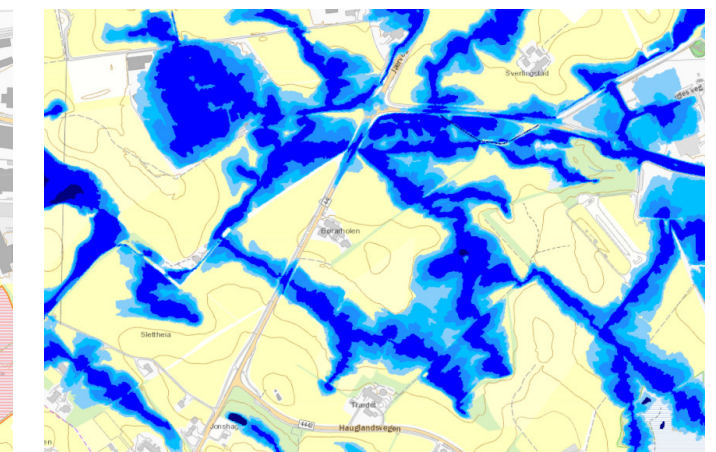
Flomfare sone



Lavpunkter

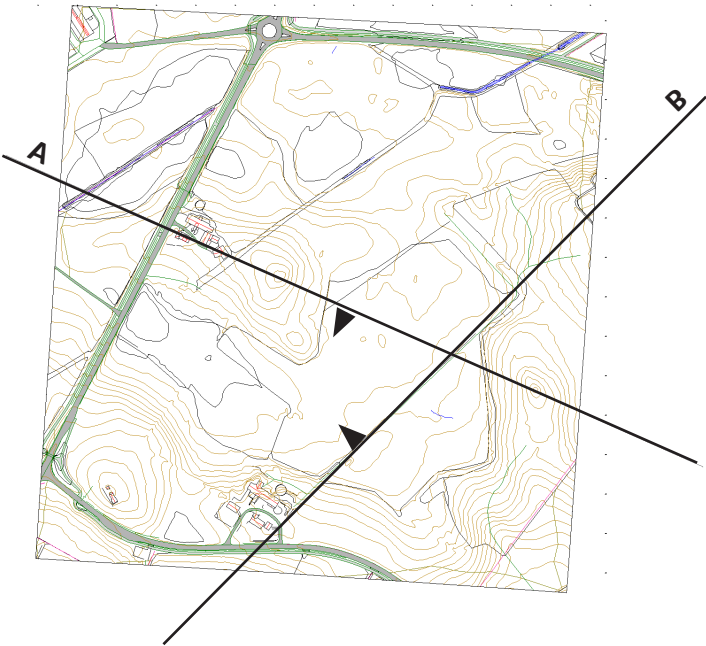


Myr



Markfuktighetsklasser

Store deler av analyseområdet ligger innenfor flomfare sone, med lavpunkter og veldig fuktig mark. Det er også 3 forskjellige myrområder. Jordbruksarealet innenfor planområdet er i dag bløtt, drenerer svært dårlig og har begrenset produksjonsverdi. Da det er problemer med å kjøre på arealet med maskiner, brukes området i dag hovedsakelig som beite, samt at deler av området er så bløtt at det er ute av produksjon. Dette er en dårlig utnyttelse av gårdens ressurser. Det har vært forsøkt drenert i flere omganger uten hell.



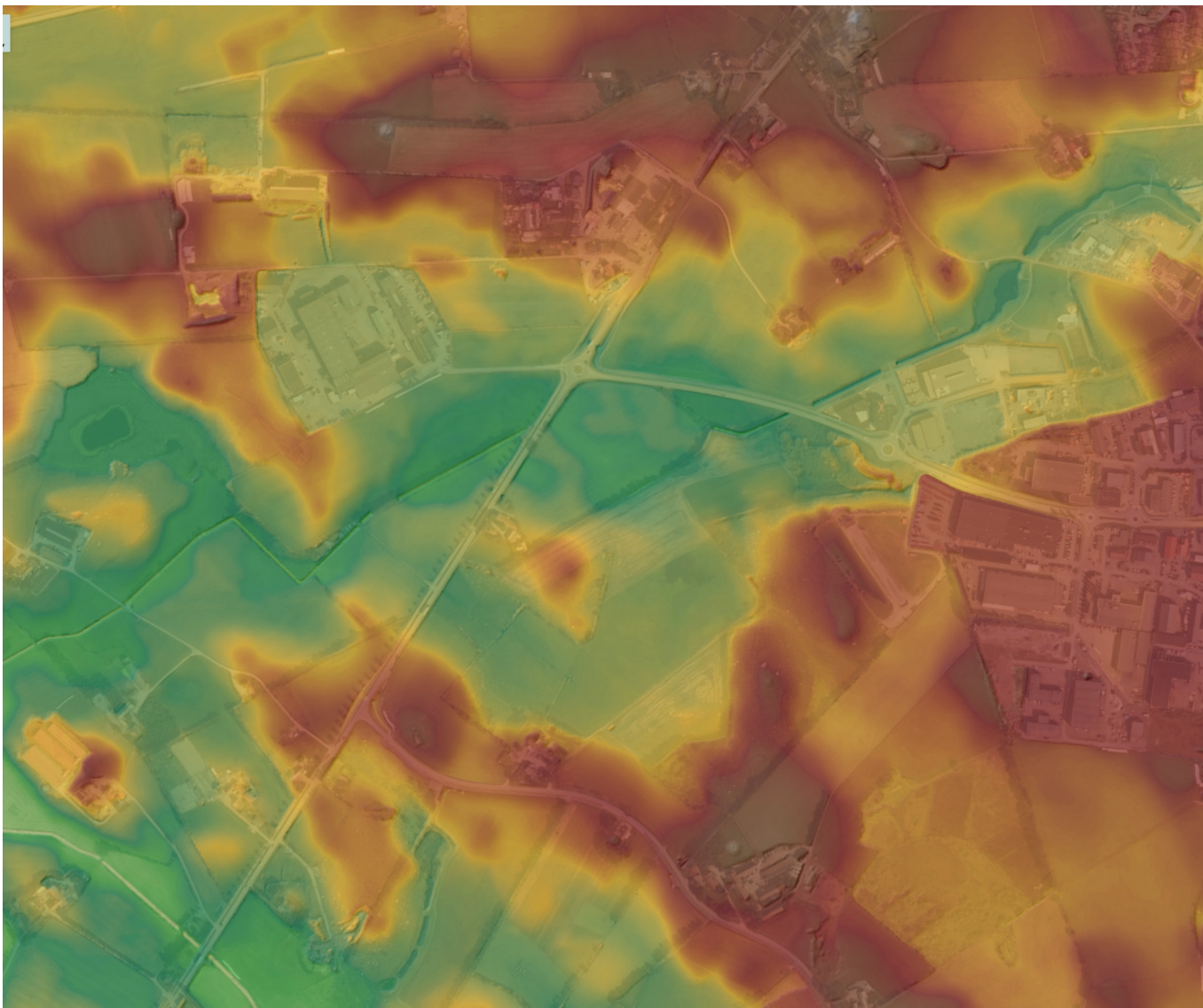
Analyseområdet ligger på Jæren, hvor lave og hovedsakelig flate landskap, er dominerende, med små terreng forskjeller.

Terrenget på tomten er i dag ujevnt, som vist på terreng snitt. Mot vest er terrenget i dag forholdsvis bratt (ca 8,6%) og dels vassykt i perioder med mye nedbør. Mot øst er terrenget veldig fuktig og ligger delvis i flomfaresone.

Gårdsanlegg på Line (kulturminneområdet) ligger på ca. kote 30-31. De meste av planområdet ligger på kote 20.

Vegetasjonen som vokser langs steingardene er i hovedsak naturlig etablert, og består av typiske pionerplanter som rogn og hyll, samt åkerugress som geitrams. Denne type vegetasjon vil komme naturlig i områder hvor gresset ikke slås.

Det er ikke registrert viktig biologisk mangfold eller sårbare naturverdier innenfor planområdet. I 2021 ble det registrert stær ved den sørøstlige plangrense og storspove nord fra planområdet. Denne registreringen ble imidlertid ikke validert av NOF på grunn av mangel på kvalitetssikring. Så det antas å ikke være aktuell, men vil sjekkes nærmere ut i planprosessen.



Landskap innenfor analyseområdet. Høyere områder er markert med rødt og lavere med grønt.



Bilder fra området med størst høydeforskjell

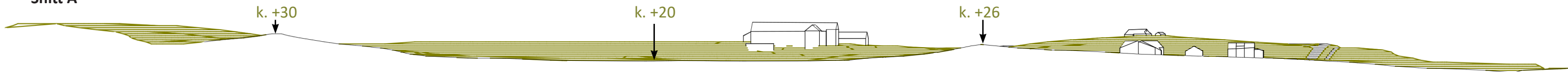


Vegetasjonen langs steingardene.

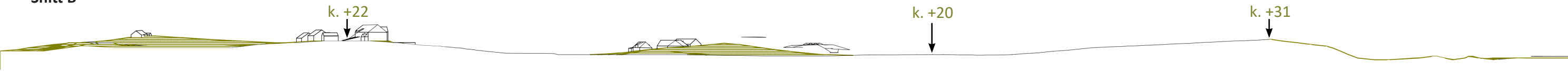


Fuktig mark brukt som beite.

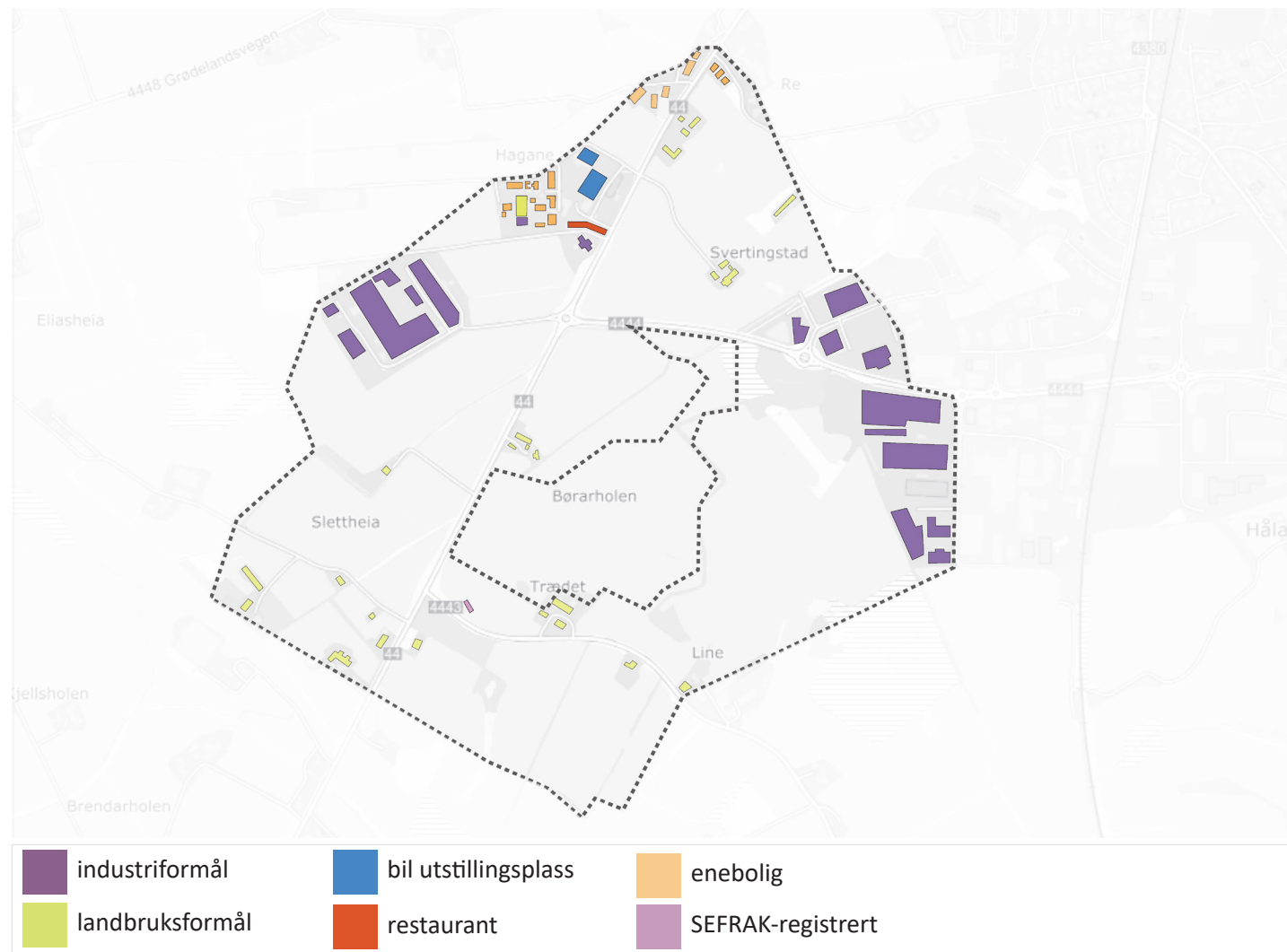
Snitt A



Snitt B



5. Bebyggelse og byrom



Bygningsformål

Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet. Mesteparten bygninger innenfor analyseområdet har landbruk- eller industri formål. I nord er det også flere eneboliger. Boligområdet i nord har mye høyere tetthet enn boliger som ligger innenfor landbruksområdet i sør. De fleste boliger i analyseområdet er bygget i 2 etasjer, i tradisjonell stil, bortsett fra boliger i nord-vest som har mer moderne preg.



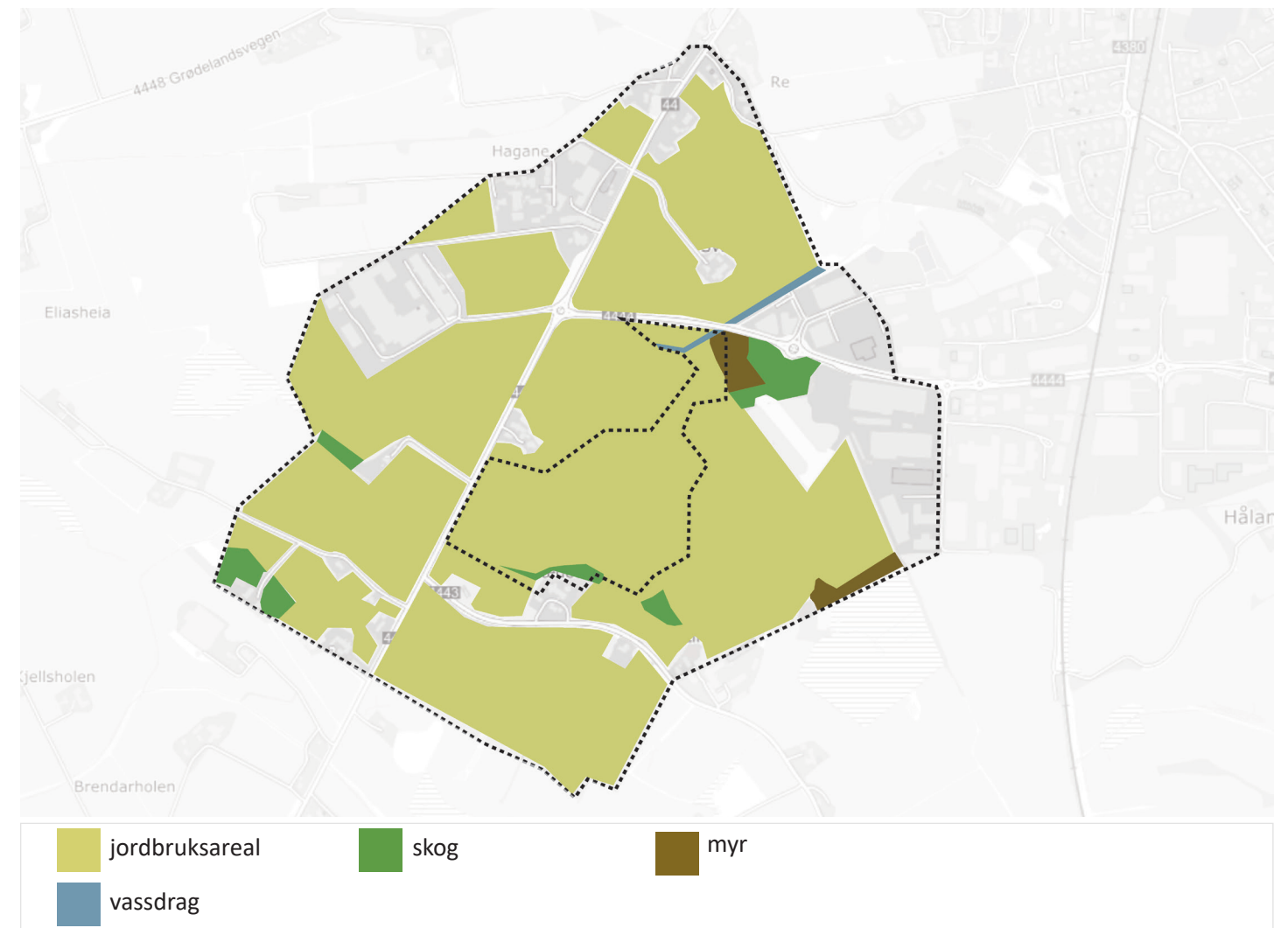
Boligområdet i nord-vest



Bebyggelse mot nord-øst



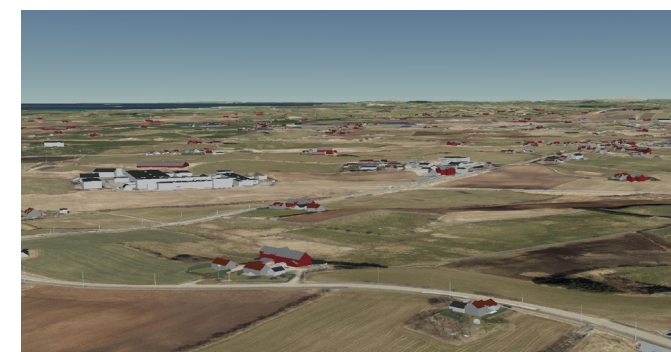
Bebyggelse mot sør-vest



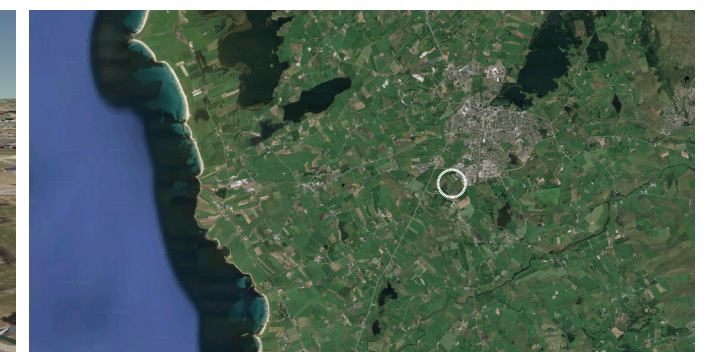
Blå og grønne områder

Analyseområdet er for det meste dekket av jordbruksareal, med noe skog og myr. Landbruksområder bidrar til at omgivelsene oppleves som grønne. Analyseområdet omfatter ikke lekeplasser eller andre arealer som benyttes til lek og opphold for barn.

Det er ingen friluftslivsområder innenfor analyseområdet, men Svertingstadparken ligger like ved nord-vest grensen for analyseområdet. Svertingstadparken er kategorisert som "svært viktig friluftslivsområde". I området er der satt opp lekeapparater, parcourt bane, ballbinge og grillplasser.



Bebyggelse mot nord-vest



Flyfoto som viser jordbruk og bystruktur i området

6. Mobilitet

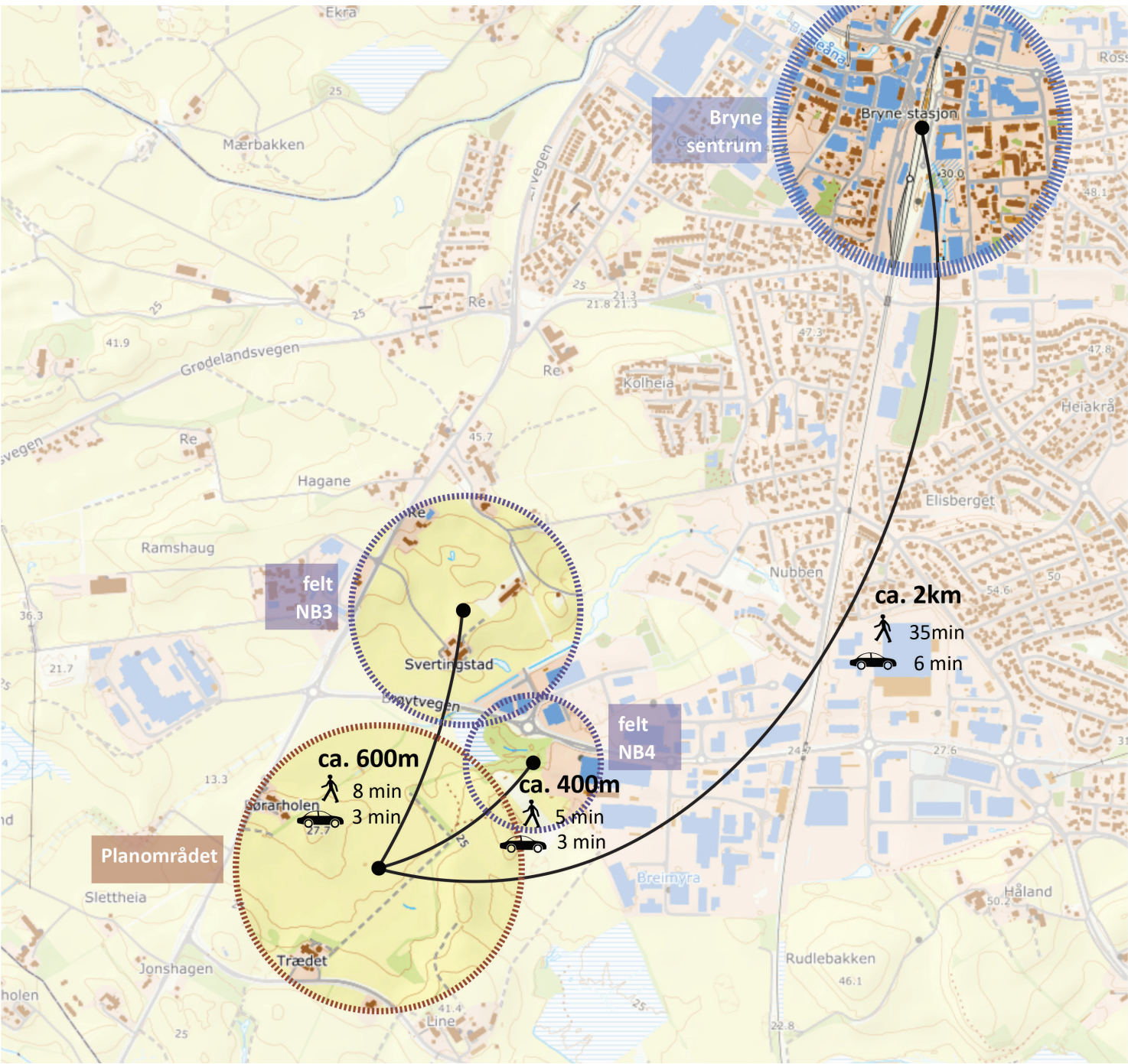


Kollektivtilbud i nærområdet

Buss	54	57	SK2107	SK2106
Retning	Bryne - Hognestad	Bryne - Sola	Hognestad - Mauland	Linekrossen - Fosse - Hognestad skule
Frekvens	4 avganger per dag	4 avganger per dag	1 avgang per dag	1 avgang per dag

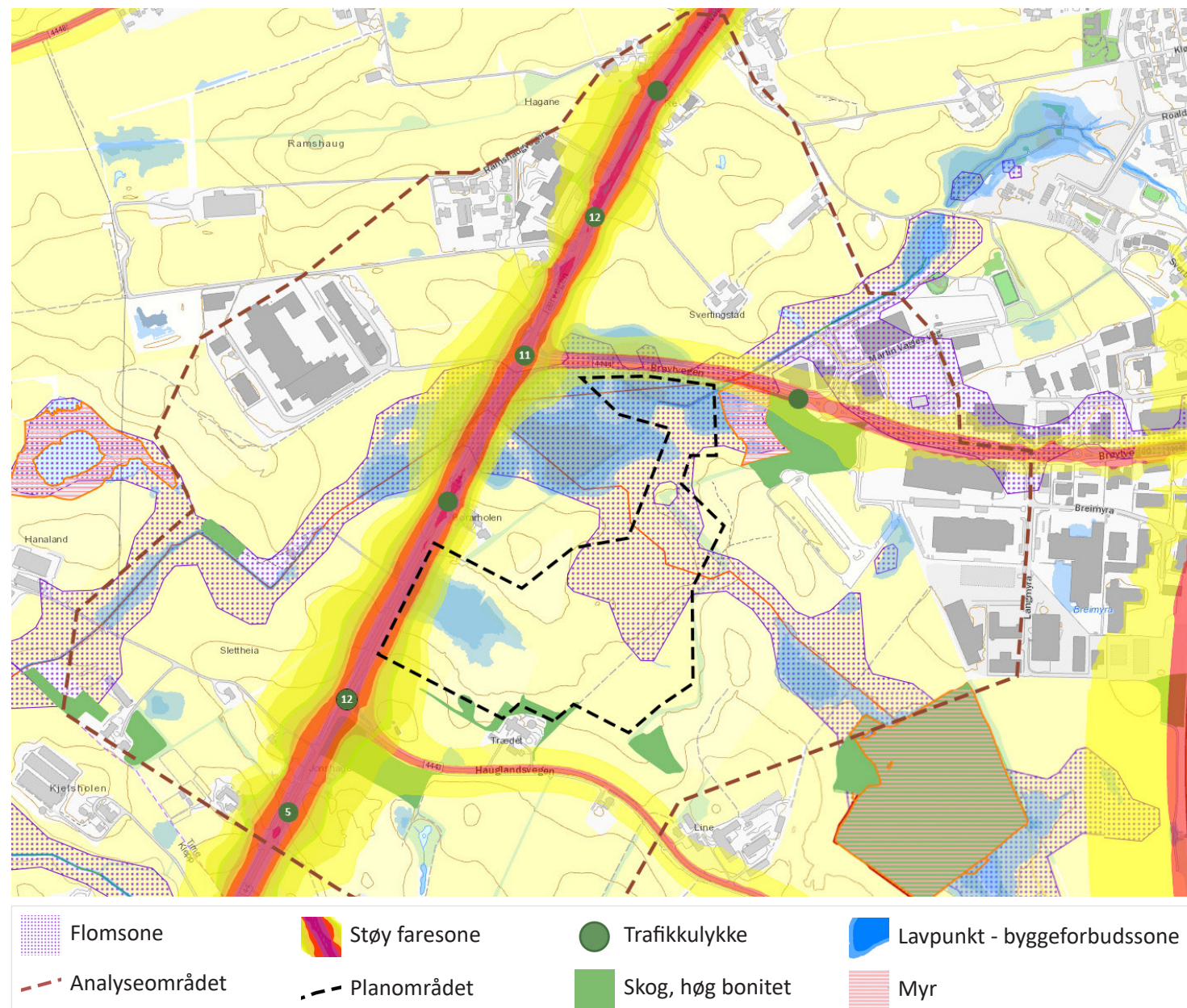
Planområdet ligger ca. 2 km i luftlinje fra Bryne sentrum, noe som tar 6 min å kjøre fra sentrum av planområdet. I tillegg er det en bussholdeplass som grenser til planområdet i vest.

Planområdet ligger også ca. 600m fra felt B3 og 400m fra felt B4 av Håland industriområde. Kort avstand til disse feltene er veldig viktig for å minimere klimagasutslipp knyttet til transport av jorda. Det reduserer også kostnadene og tiden tiltaket vil pågå.



Nærheten til felter NB3 og 4, og Bryne sentrum

7. Aktuelle utfordringer



Bo- og bymiljøutfordringer

Området ligger over marin grense. Dominerende løsmasstype innenfor analyseområdet er morenemateriale med tykkelse fra 0,5m til flere ti-talls meter. Planområdet selv er dominert av Torv og myr. Det finnes noe høy kvalitet skog innenfor analyseområdet.

Det strekker seg flomsone langs bekken og det omfatter deler av industriområdet, lavpunkter, samt store deler av planområdet. Flomsone forbinder også 3 forskjellige myr-områdene.

Hovedveistøyområdet ligger langs Jærvegen, som forbinder Bryne med Klepp og Sandnes. Det er den travleste veien i området, med ÅDT på 11000 i 2021, og også den største mengden trafikkulykke registrert i nærområdet. De fleste trafikkulykker skjer i kryssene, og når veien er våt eller isdekket.

8. Anbefaling

Planforslaget legger til rette for terrengarbeid og massepåfylling for å øke produktiviteten av landbrukseiendommen. I dag er grunnen fuktig, drenerer svært dårlig og har begrenset produksjonsverdi. Området ligger som en del av kjerneområde for landbruk i regionalplanen og er generelt veldig viktig for matproduksjon i Jæren. Derfor er det ønskelig å forbedre jordkvaliteten ved massepåfylling.

Massene som er tenkt brukt til jordforbedringstiltakene skal utelukkende hentes fra naboeiendommer som er omdisponert til næringsområde, jf. NB3 og NB4 i kommuneplanen. Dette vil minimere klimagausutslipp knyttet til transport av jord, og redusere kostnadene og tiden tiltaket tar, slik at området raskt er klar for ny produksjon.

Det er en fare med trafikkulykker langs Jærvegen, noe som er knyttet til økt antall lastebiler i anleggsperiode. Det ble registrert at de fleste trafikkulykker skjer når veien er våt eller isdekket. Hvis mulig bør transport primært skje når det er gode vegforhold.

Ved jordflytting må det også tas hensyn til skog- og myrområder, samt nærliggende kulturminner.

