

# Plan 0547.00: Detaljregulering for jordforbedring og massepåfylling, Trædet, i Time kommune

Planinitiativ



Tiltakshaver: Planum AS

Plankonsulent: AROS Arkitekter AS

**5. januar 2022**

# Planinitiativ

(Jf. [pbl § 12-8](#), forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og [prop. 149 L](#))

**Planinitiativ for** Plan 0547.00: Detaljregulering for jordforbedring og massepåfylling, Trædet, i Time kommune

Utarbeidet av AROS Arkitekter AS

Datert 5. november 2021

## Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	AROS AS
	Kontaktperson	Ingvild Kristine Wathne Røst
	E-post	<a href="mailto:ikr@aros.no">ikr@aros.no</a>
	Telefon	40872401
90094090	Firma	Planum AS
	Kontaktperson	Bjørn Meling
	E-post	<a href="mailto:bjorn.meling@planum.no">bjorn.meling@planum.no</a>
	Telefon	90094090
Hjemmelshavere:	Navn	Bjarte Aase gnr. 5 bnr. 2 og Arne Njål Håland gnr. 3 bnr. 96



Figur 1. Forslag til plangrense.

## 1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for terrengbearbeiding og massepåfylling for å øke produktiviteten av landbrukseiendommen gnr. 5 bnr. 2. Massene som er tenkt brukt til jordforbedringstiltakene skal utelukkende hentes fra naboeiendommer som er omdisponert til næringsområde, jf. NB3 og NB4 i kommuneplanen. I nord er det tenkt opparbeidet fordrøyningsareal for overvann for å unngå overbelastning på Re-/Saltekanalen. Det er primært her at en mindre del av gnr. 3 bnr. 96 kan bli vurdert brukt til nødvendig fordrøyningsareal.

For grunneiers del vil tiltaket når det er ferdigstilt medføre en bedre arrondering, og på noe sikt betydelig økt produktivitet på det aktuelle jordbruksarealet, som i dag er 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 er tidligere gjort omfattende forsøk på drenering uten hell. Arealet består av tungt jordsmonn som drenerer dårlig. Slik helningen og fallet på terrenget er i dag blir det naturlige oppsamlingsplasser for vannet istedenfor avrenning. Det skal tilføres mellom 100 000-150 000 m<sup>3</sup> masser for å jevne ut og løfte terrenget for å sikre nødvendig fall ut mot sidegrøfter, samt tilføre kvalitetsmessig god matjord som topplag. I tillegg vil det bli lagt helt ny drenering og åpent fordrøyningsareal. Arealet vurderes som optimalt for omtalt jordforbedring.

## 2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

### *Planavgrensning og lokalisering*

Planområdet ligger på Line sør-vest for Bryne, like ved Børarholen. 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. Størrelsen på området som omfattes av tiltaket er ca. 150 daa.

### *Beskrivelse av planområdet*

Per i dag benyttes området til landbruk, hovedsakelig i form av beite. Det berører to eiendommer, i all hovedsak gnr. 5 bnr. 2, men og en liten del av gnr. 3 bnr. 96 helt i nord. Eiendommene tilhører to ulike grunneiere. Det er beliggende som del av et større landbruksområde med i hovedsak gress- og kornproduksjon og husdyrhold, hvor bebyggelsen nesten utelukkende består av driftsbygninger og gårdshus tilknyttet landbruket. Det er dog kort vei inn til Bryne sentrum og til næringsområdet på Håland.

## 3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

### *Forholdet til overordnede planer og føringer*

#### **Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke**

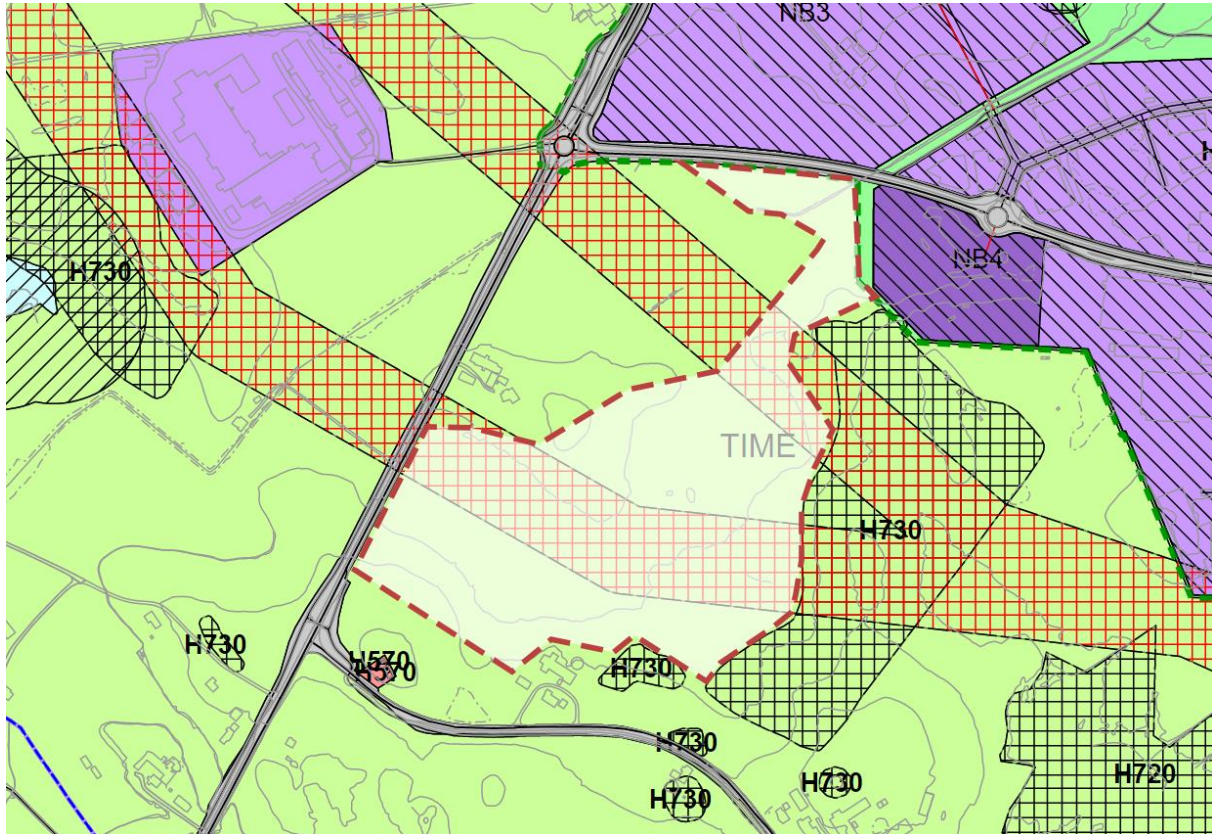
Området ligger som en del av kjerneområde for landbruk i regionalplanen. Jordvern hensyn skal være førende for tiltak i disse områdene. Områder som skal brukes til utfylling av rene gravemasser bør avklares i kommune- og reguleringsplan. Regionalplan for massehåndtering legges til grunn. Matjordlaget 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 overskuddsmasser. 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.

#### *Forholdet til kommuneplanen*

Området er i kommuneplanen avsatt til landbruksområde (Inf-formål). 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 hensynsoner H730 i vest og sør som refererer til kulturminnområder.



Figur 2. Utsnitt fra gjeldene kommuneplan.

#### *Forholdet til reguleringsplaner og retningslinjer*

I nord grenser planområdet til Fv 4444 Brøytvegen. På nordsiden av Brøytvegen er det etablert gang- og sykkelvei fra Fv 44 og gjennomgående over hele Håland næringsområde og boligområdene i Eivindsholen og Kvåle til Fv 505/Norheim i øst.

**Detaljregulering av gang- og sykkelveg langs Fv 208 (nå Fv 4443 Hauglandsvegen) fra Fv 44 til krysset Fv 208 (nå 4443)/Fv 211 (nå Fv 4440 Steinslandsvegen), vedtatt 30.04.2013, grenser inntil eiendommen gnr. 5 bnr. 2 i sør. G/s-veien er etablert. Planen viser to landbruksavkjørsler i det aktuelle området.**

#### *Forholdet til eventuelt pågående planarbeid*

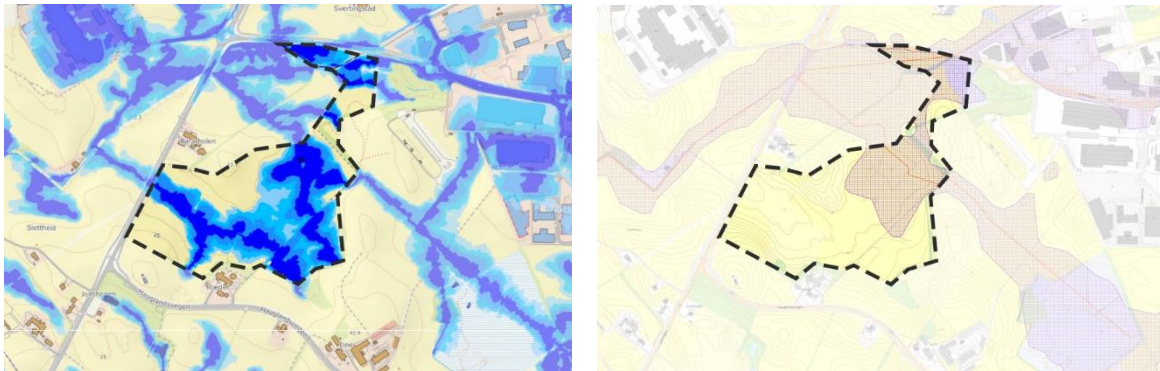
Områdene NB3 (plan 0527) og NB4 (plan 0535) er nå under regulering.

## **4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen** (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Planforslaget skal legge til rette for terrengbearbeiding og massepåfylling fra tilgrensende utbyggingsområder, samt jordforbedring. Områdets plassering er sentral i forhold til fremtidige næringsområder på Håland, og gjør at transportlengden for gravemasser som tas ut blir minimal. Gjenbruk av masser er en viktig premisse for å ta vare på ufornybare naturressurser og redusere behovet for areal til permanente deponier.

Den nordlige delen av planområdet vil bli brukt til fordrøyning av overvann for å kompensere for de foreslåtte terrengendringene i den sørlige delen av området, samt utbygginger i NB1-NB4.

De massene som blir brukt til oppfylling av området vil bidra til å heve og jevne ut terrenget i et område. Mot vest er terrenget i dag forholdsvis bratt (ca 8,6%) og dels vassøkt i perioder med mye nedbør. Mot øst er terrenget veldig fuktig og ligger delvis i flomfariesone. Den foreslåtte løsningen forventes å løse disse problemene, gjøre marken mindre fuktig og mer egnet for dyrking, samt beskytte områdene mot flom. Masser som planlegges brukt kommer i hovedsak fra område NB3 som er under regulering til nytt næringsområde i kommuneplanen. Noe masse kommer også fra NB4 som er under regulering. På noe sikt vil dette medføre en betydelig økt produksjon og bedre avkastning av eiendommen som landbruksområde.



Figur 3. Utsnitt fra Temakart-rogaland som viser flomfariesone (høyre) og markfuktighetsklasser (venstre).

Området foreslås regulert til landbruksformål, med midlertidig anleggsområde i inntil 2-3 år. Det skal fastsettes føringer for hvor stort areal som til enhver tid kan være ute av produksjon, forslagsvis maks 20-30 daa.

## 5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Tiltaket vil ikke medføre en vesentlig endring av områdets karakter. Størstedelen av planområdet er tidligere dyrket jord, men omfattende dreneringsarbeid har ikke gitt ønsket produksjonsresultat. Etter endt tiltaksperiode vil området fremstå som fulldyrka mark slik som tilgrensende områder, dog med noe endret terrengarronding. Det vil bli lagt vekt på å skape naturlige, jevne overganger mot tilgrensende terreng.

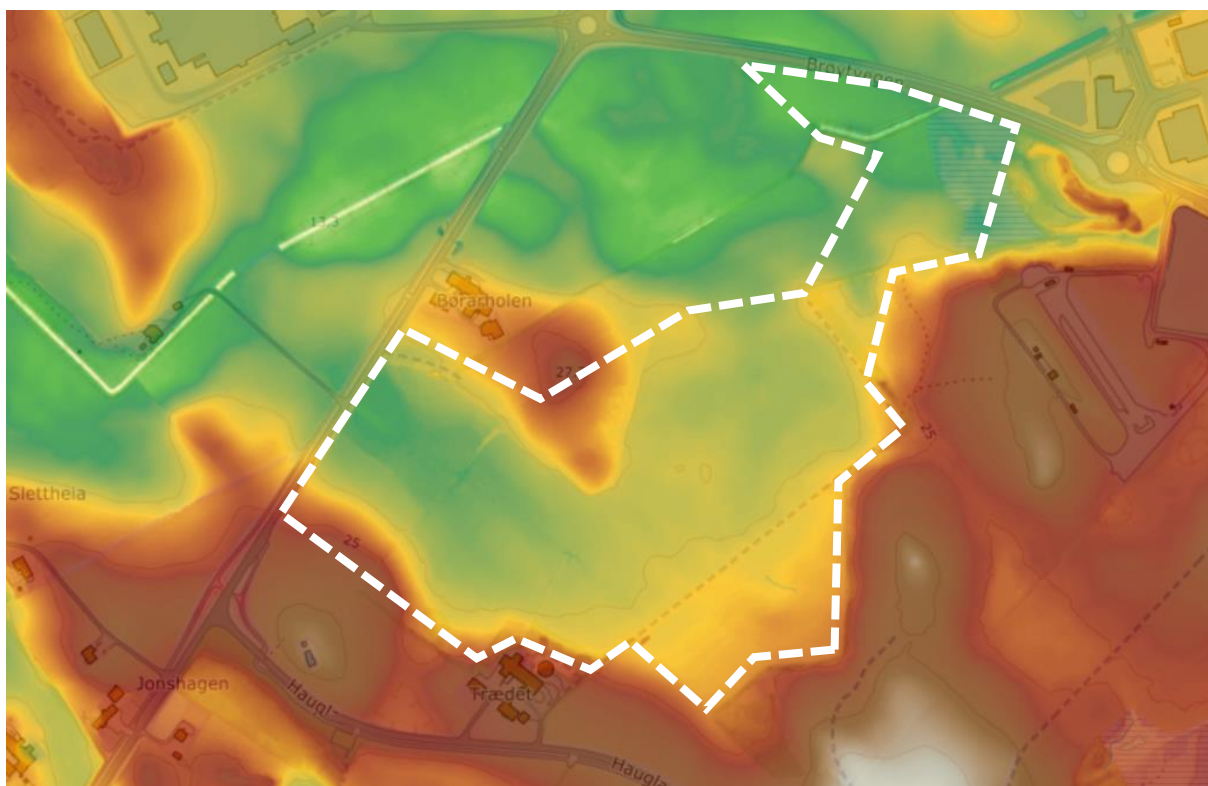
Gårdstunet som ligger i nærheten av tiltaket er SEFRAK-klassifisert, både våningshus og tilhørende uthus. I dag er begge bygninger brukt som kunstgalleri/museum. Det vil bli lagt vekt på at tiltaket ikke skal medføre negative konsekvenser for disse byggene, og at miljøet de ligger i blir tilsvarende som i dag. De ligger i dag på en liten høyde med utsikt over det omkringliggende jordbrukslandskapet, og høyde på planlagt terrengbearbeiding/massepåfylling vil være tilstrekkelig lav for at denne situasjonen opprettholdes.



Figur 4. SEFRAK-klassifisert bygning, Hauglandsvegen 8.

I tillegg grenser planområdet til kulturminner 160655 i sør-øst og 44828 i nordøst (se figur 2). De er registrert som Line dyrkingsspor og Line gårdsanlegg, og er merket som hensynssone H730 i kommuneplanen. Begge kulturminner ligger i dag forholdsvis høyt, på ca. 25-30 m.o.h. (vist på terrenghøydekart under), så områdene vil ikke bli påvirket av massepåfylling. Det vil bli lagt vekt på at tiltaket ikke skal medføre negative konsekvenser for disse kulturminnene.

Kartet under viser høydene på terrenget i området, hvor grønt er de laveste partiene og rødt er de høyeste. Her fremgår det tydelig at kulturminnene ligger høyere i terrenget enn de områdene som skal jordforbedres.



Figur 5. Terrenghøydekart.

Tiltaket vil berøre noe eksisterende kantvegetasjon og steingarder som er i dårlig forfatning. Som vist på bilde er store deler av steingardene utrast. Disse kan reetableres i ettetid av ferdig tiltak.



*Figur 6. Vegetasjonen langs steingardene.*



Figur 7. Fra området med størst høydeforskjell.



Figur 8. Fuktig mark brukt som beite.

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 kan eventuelt vurderes å plante eller relokalisere noen trær langs steingarder som etableres på nytt.

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.

## 6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det er ingen kjente forhold som tilsier at det er økt risiko for ras, brann, eksplosjoner, trafikksikkerhet eller andre forhold i området. Tiltaket vil medføre noe mer tungtrafikk og økt støy i en begrenset periode. Planområdet ligger innenfor flomfare sone, så flom og påvirkning på vassdrag skal vurderes nærmere som del av planprosessen.



## 7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Massepåfylling er ikke nevnt under tiltak som skal konsekvensutredes eller vurderes utredet i henhold til ny forskrift (2017). Planer for nydyrking i landbruksområder skal vurderes utredet dersom arealet overstiger 50 daa. I dette tilfellet utgjør arealene som ikke allerede er fulldyrka ca. 40 daa, noe som er under aktuell grense. Grunnet stort fokus på bevaring av matjord og en generelt restriktiv linje når det gjelder tiltak i Inf-områder, har likevel Statsforvalteren signalisert at det kan bli aktuelt å kreve konsekvensutredning av denne typen planer.

Planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal alltid konsekvensutredes. I h.h.t forskriftens Vedlegg II, jf. pkt. 1 a) og b) og pkt. 11 k) er det vurdert hvorvidt planforslaget vil falle inn under dette, og det er ikke påvist noen vesentlige konflikter med miljø-, natur- eller friluftslivverdier. Området er i dag registrert som fulldyrka mark, med noe kantvegetasjon i form av «kratt» og små trær i teiggrensene. Deler av arealet benyttes til beite, men bærer i hovedsak preg av en monokultur av gjødsla gress uten noe nevneverdig biologisk mangfold. Det er ikke registrert eller lagt til rette for friluftsliv i området.

Det skal tilføres over 50 000 m<sup>3</sup> masser, (jf. pkt. 11 k), for å jevne ut og løfte deler av terrenget for å sikre nødvendig fall ut mot sidegrøfter, samt tilføre kvalitetsmessig god matjord som topplag. Jordmassene skal hentes fra to kjente naboerområder, jf. NB3 og NB4 i kommuneplanen, og i forbindelse med reguleringsprosesser for samtlige av de tre områdene, som kjøres parallelt, er det planlagt utarbeidet en detaljert jordflyttingsplan, på konsekvensutredningsnivå.

Jordflyttingsplanen vil sikre en god samfunnsgagnlig og landbruksfaglig ivaretagelse av jordforbedringsprosessen som følger av det planlagte tiltaket. Utover denne er det lagt opp til en enkel konsekvensvurdering som kan ta for seg eventuelle andre positive og negative konsekvenser for aktuelle tema, i forbindelse med jordflyttingsprosessen.

På naboeiendommer ligger et SEFRAK-registrert hus og automatisk freda kulturminner. Dette vil ikke bli berørt av tiltaket. Det må foretas befarings med kulturmyndighetene.

Planforslaget utløser i henhold til denne vurderingen i utgangspunktet ikke krav om konsekvensutredning. For å sikre en best mulig samfunnsgagnlig og landbruksfaglig ivaretagelse av jordforbedringsprosessen, vil det bli utarbeidet en detaljert jordflyttingsplan som skal følge planforslaget til første gangs behandling. Dersom det stilles krav fra overordnede myndigheter om konsekvensutredning, vil det også bli utarbeidet som en del av planen.

## 8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Det er ingen kjente vesentlige interesser som blir berørt av planarbeidet. Det vil bli avgjort hvilke instanser som skal varsles om planoppstart i samråd med kommunen.

Medvirkning og offentliggjøring i planprosessen vil følge gjeldende regelverk. Grunneiere holdes kontinuerlig oppdatert. Det vurderes ikke å være behov for folkemøter eller andre ekstra tiltak for medvirkning.

## 9 Forslag til overordnet fremdriftsplan

### **Aktivitet**

Oppstartsmøte  
Varsel om oppstart av planarbeid  
Utarbeidelse av planforslag  
Arbeidsmøte med planavdelingen

### **Tidsrom**

Medio januar 2022  
Februar 2022  
Mars 2022 – Mai 2022  
April 2022

Innsending av komplett planforslag  
Politisk behandling

Mai 2022  
Juni – desember 2022

## **Vedlegg**

- Illustrasjoner av planlagt tiltak