

|  |  |
| --- | --- |
| Arkiv: | PlanID-0535.00, PlanNavn-Næringsområde NB4, Håland, PlanType-35, K2-L12, GBNR-5/2 |
| Vår ref: | 20/1831 - 25 |
| Journalpostid: | 21/34746 |
| Saksbeh.: | Laila Alvestad |

# Plan 0535.00 - Detaljregulering for næringsområde NB4, Håland Fastsettelse av planprogram

**Saksgang:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Utval** | **Saksnummer** | **Møtedato** |
| Utval for lokal utvikling | 080/21 | 18.11.2021 |

**Framlegg til vedtak:**

|  |
| --- |
| *Utval for lokal utvikling fastsetter planprogram datert 09.08.2021 og sist revidert 27.10.2021 for plan 0535.00: Detaljregulering for næringsområde NB4, Håland.*  *Vedtaket er gjort i medhold av § 4-1 i plan- og bygningsloven og §16 i forskrift om konsekvensutredninger.* |

**Utval for lokal utvikling**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ugild | Følgjande vara møtte | Merknad |
| Pål Undheim | Ole Laland Egeland | Fvl. § 6, annet ledd. |

|  |
| --- |
| Pål Undheim (H) ba om å få vurdert sin habilitet i saka, jf. Fvl. § 6, andre ledd. Utval for lokal utvikling erklærte samrøystes Pål Undheim inhabil. Ole Laland Egeland (H)deltok i behandling av habilitetsvurderinga.  Tilleggsforslag frå **Willy Finnbakk (Sp)** Utval for lokal utvikling ber ordfører ta kontakt med Jæren Tractor Pulling, og Aarbakke for å diskutere hva Time kommune kan hjelpe til med i arbeidet som må gjøres for å tilpasse Jæren Tractor Pulling Arena i den kommende utbyggingen av NB4 til å bli minst like funksjonell som den har vert til nå  Framlegget vart samrøystes vedtatt. Tilleggsforslaget frå Willy Finnbakk vart samrøystes vedtatt. |

**ULK**-**080/21** **Vedtak**:

|  |
| --- |
| *Utval for lokal utvikling fastsetter planprogram datert 09.08.2021 og sist revidert 27.10.2021 for plan 0535.00: Detaljregulering for næringsområde NB4, Håland.*  *Vedtaket er gjort i medhold av § 4-1 i plan- og bygningsloven og §16 i forskrift om konsekvensutredninger.*  *Utval for lokal utvikling ber ordfører ta kontakt med Jæren Tractor Pulling, og Aarbakke for å diskutere hva Time kommune kan hjelpe til med i arbeidet som må gjøres for å tilpasse Jæren Tractor Pulling Arena i den kommende utbyggingen av NB4 til å bli minst like funksjonell som den har vert til nå* |

# Plan 0535.00 - Detaljregulering for næringsområde NB4, Håland Fastsettelse av planprogram

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SAKEN GJELDER**  Det er igangsatt planarbeid for et næringsområde langs fv 4444 Brøytvegen. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet *Aarbakke.* Det ønskes å tilrettelegge for høyere utnyttelse og byggehøyde på eksisterende næringsareal. Adkomst til næringsområdet blir både fra eksisterende rundkjøring i fylkesveien, samt fra dagens avkjørsel i Langmyra grunnet høydeforskjeller i terrenget.  Planen er av at slikt omfang at den faller inn under forskrift om konsekvensutredning. Før arbeid med konsekvensutredning (KU) kan starte, må utvalget fastsette hvilke tema og hvilket omfang konsekvensutredningen skal ha.  På vegne av Egerconsult AS har Kristiansen & Selmer-Olsen ASutarbeidet planprogram. Planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, planprogram, høringsuttalelser og forslagsstillers kommentarer til uttalelser er vedlagt saken.  **SAKSOPPLYSNINGER**   |  |  | | --- | --- | | Planinitiativ | 21.06.2021 | | Oppstartsmøte | 30.06.2020 | | Varsel om oppstart og høring av planprogram | 24.11.2020 | | Frist for merknader (6 uker) | 22.01.2021 | | Nytt varsel om oppstart og høring av revidert planprogram | 03.09.2021 | | Ny frist for merknader (6 uker) | 15.10.2021 | | Fastsettelse av planprogram | 18.11.2021 |   **PLANPROGRAM**  I henhold til plan- og bygningslovens (PBL) § 4-1 og forskrift om konsekvensutredninger §6, er det utarbeidet planprogram som grunnlag for planarbeidet. Planprogrammet beskriver:   * Formålet med planarbeidet * Planprosessen med frister og deltagere * Medvirkningsopplegget, alternativer som vil bli vurdert. * Behov for utredninger * Aktuelle temaer som skal belyses videre i prosessen, og hvilke dokumenter en kan forvente å finne de forskjellige resultatene og vurderingene.   **Planområde**  Planområdet omfattet først området vist som NB4 i kommuneplan, samt noe LNF-areal utenfor langsiktig grense, men er justert etter første høringsrunde.  Planavgrensningen er utvidet mot øst til også å gjelde deler av H810\_5, og nåværende forslag følger langsiktig grense for landbruk, så det legges ikke lenger opp til tiltak som går ut over denne grensen. Se planprogrammet for mer utdypende forklaring.  Planområdet er etter utvidelsen ca 55,7 dekar, mens det var ca 42 dekar ved første varsling.    *Kart som viser plangrense inklusive utvidelse mot Aarbakke-bygget.*  **Medvirkning**  Det er ikke lagt opp til folkemøter eller andre medvirkningsarenaer utover høringer og offentlig ettersyn. Grunneiere og offentlige instanser varsles etter liste fra Time kommune. Ytterligere behov for medvirkning vurderes fortløpende i planprosessen.  **Tema i planprogrammet**  Det foreslås følgende utredningstemaer som skal undersøkes/ konsekvensutredes.:   * Landbruk, jordressurser, jordvern, grunnforhold og massehåndtering * *(konsekvensutredes)* * Vannmiljø * Naturmangfold * Landskap * Samfunnsmessig betydning – næringsutvikling og verdiskapning * Beredskap og ulykkesrisiko * Friluftsliv * Infrastruktur og trafikk * Forurensning inkl. støy * Folkehelse * Barn og unge * Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet * Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelnett * Virkning som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havstigning, stormflo, flom og skred. * Kulturminner og kulturmiljø * Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) * Klimatilpasning og miljøhensyn- energi *(konsekvensutredes)*   Det påpekes at listen ikke er nødvendigvis uttømmende. Fremkommer det nye momenter underveis i prosessen, skal disse vurderes og eventuelt tas med videre i planarbeidet. Se også nærmere utdypelse fra side 19 i planprogrammet.  **Omfang av utredningen**  Utredningen skal basere seg på eksisterende kunnskap, befaring, registreringer og bruk av 3D-modeller og utredninger/ egne rapporter.  **HØRING (1)**  Det kom inn totalt 12 merknader ved varsel om oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram: *Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statsforvalteren i Rogaland, Statens vegvesen, Rogaland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv og regionalplanavdelingen, Lyse Elnett AS, Rogaland brann og redning IKS, Time bondelag, European Tractor Pulling Committee, Jæren Traktorpulling, Kristian Enoksen, og Kristian Vinningland.*  *NVE* forventer god overvannshåndtering og klimatilpasning ift.nedbørsfeltet.  *Statsforvalteren i Rogaland* anbefaler ikke å gå i gang med planarbeidet, da det er i konflikt med langsiktig grense for jordbruk, og kan skape presedens.  *Statens vegvesen* er opptatt av at de nye næringsområdet får god tilknytting til rundkjøringen.  *Rogaland fylkeskommune* *ved regionalplan* hadde innspill til nye vurderingstemaer samt justering av planområdet, slik det ikke kom i konflikt med den langsiktige grensen. De minnet også om retningsliner for massehåndtering jf. Regionalplanen. *Rogaland fylkeskommune ved kulturarv* skriver at det ligger et automatisk fredet kulturminne innenfor varslet planområde, og at det kan finnes flere. Temaet må derfor konsekvensutredes og beskrives i reguleringsplanen.  *Lyse Elnett AS* har ingen relevante kommentarer til planprogrammet.  *Rogaland brann og redning* stilte krav om tilfredsstillende brann og redningstiltak i planen. *Time bondelag* ønsker planområdet justert, slik det ikke kommer i konflinkt med langsiktig jordvernsgrense, samt de har fokus på mulig økt overvannsproblematikk for NB4.  *European Tractor Pulling Committee, Jæren Traktorpulling, Kristian Enoksen, Kristian Vinningland* har fokus på å bevare Jæren traktorpulling, slik som den er i dag, og at Barn og unges interesser ivaretas.  I høringen framkom det ellers ingen merknader som hadde betydning for innholdet i planprogrammet.  **Endringer i planprogrammet etter høring (1)**  Planområdet er blitt utvidet til også å inkludere område i øst, eiendom 4/149, samtidig som det er justert for å ikke komme i konflikt med langsiktig grense for jordbruk i sør og vest. Flere vurderingstemaer er blitt lagt til, og alternativ vurdering 1 er blitt endret som en konsekvens av tilbakemeldingene i høringsrunden.  **HØRING (2)**  Det kom inn 6 merknader etter nytt varsel om oppstart av planarbeidet, og høring av revidert forslag til planprogram: *NVE, Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv og regionalplanavdelingen, Lyse Elnett AS, og Time bondelag.*  *NVE* påpeker viktigheten av å bruke deres veileder for å sikre rett utførelse innen fagfeltet i det videre planarbeidet.  *Statsforvalteren i Rogaland* bemerker at det er bra at langsiktiggrense mot jordbruk nå blir ivaretatt, og har ingen vesentlige merknader til foreslått utvidelse mot øst. Ellers påpeker de at det forutsettes at kommuneplanen sine bestemmelser blir fulgt opp i det videre planarbeidet.  *Rogaland fylkeskommune ved plan, miljø- og samfunnsavdelingen* kommer med flere nye forslag til KU-temaer, samt forslag til utvidelser av allerede foreslåtte temaer som skal vurderes. Dette går hovedsakelig på klima, miljø hensyn samt helhetsvurdering av handel. Videre påpeker de viktigheten av å få med seg klima- og miljøperspektivet inn i det videre planarbeidet. De benytter også anledningen til å repetere punkter under temaet samferdsel som ble innsendt ved første høringsrunde.  *Rogaland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv* viser til sitt forrige innspill og påpeker feil i forelagte dokumenter ang freda kulturminner. Plangrensen er ikke justert i nord som anbefalt, for å utelate kulturminne med id 44828.Videre skriver de *“Dersom plangrensen ikke justeres, må den delen av registrert kulturminnefelt som strekker seg innenfor plangrensen reguleres til hensynssone H730 med tilhørende bestemmelser som sikrer kulturminnet et varig vern i reguleringsplanen.”* Som en konsekvens av dette må minimum planprogrammet revideres for å tilpasse seg denne uttalelsen. Videre minner de om behov for befaring, og ber tiltakshaver ta kontakt for å finne tidspunkt for gjennomførelse av denne.  *Lyse Elnett AS* har ingen relevante kommentarer til planprogrammet, utover at det gjøres oppmerksom på at Lyse har kritisk infrastruktur på det utvidede planområdet, som em må ta hensyn til i videre planlegging.  *Time bondelag* er opptatt av mengden LNF-areal som omdisponeres til næringsareal som en konsekvens av dette planforslaget. De ønsker det utredet, samt utredninger og fokus på konsekvensene det har for Saltekanalen. De skriver at de oppfatter dette som en «sniknedbygging av jordbruksareal», som ikke er i tråd med avtalen som lå til grunn ved kommuneplanarbeidet. Avtalen skulle sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende bedrift, ikke nye etableringer av andre bedrifter/ handel.  **PLANLAGT FREMDRIFT**  Forslagsstillers foreløpige fremdriftsplan (henter fra planprogrammet) er vist under. Endringer kan skje dersom det inntreffer forhold som ikke er kjent i øyeblikket.    **VURDERING**  Planprogrammet legger opp til et avvik fra kommuneplanens bestemmelser:  *§34.3.1* krever en felles områdeplan for hele H810\_5 feltet, mens deler av det arealet nå er inkl. i dette planarbeidet, uten at en slik områdeplan foreligger pr. dags dato. Kommunaldirektøren har vurdert denne delen av forslaget til å likevel ivareta hensikten bak bestemmelsen, nemlig høy utnyttelse og fortetting, uten at det legger hindringer for utviklingen av det som er igjen av H810\_5 området. En aksept av dette vil bidra til en fortsatt utvikling av en eksisterende bedrift i tråd med kategori 2 og kommunaldirektøren stiller seg derfor positiv til dette avviket.  Utover dette vurderer Kommunaldirektøren at forslag til planprogram avklarer rammene for planarbeidet på en akseptabel måte. Foreslåtte utredningstemaer og foreslått omfang av utredning sikrer at hensynet til miljø og samfunn blir tilstrekkelig ivaretatt, under utarbeidelsen av reguleringsplanen og ved gjennomføring av tiltakene.  **KONKLUSJON**  Kommunedirektøren tilrår at planprogrammet fastsettes   |  |  | | --- | --- | | Kommunedirektøren i Time, den 27.10.2021 |  | |  |  | | Trygve Apeland |  | |

| **Vedlegg:** |
| --- |
| 0535.00 Forslag til planprogram |
| 0535.00 Planinitiativ |
| 0535.00 Oppstartsmøte 16-07-2020 |
| 0535.00 Merknader (1) |
| 0535.00 Merknader (2) |

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur