

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for næringsområde NB4, Håland		
Plannummer	0535.00		
Saksnr	20/1831		
Møtested	Time rådhus, møterom Stemmen		
Møtedato	30.06.2020		
Møtetidspunkt	Kl. 10.00-11.00		
Deltakere			
Fagkyndig	Firma	Kristiansen & Selmer-Olsen AS	
	Kontaktperson	Ragnhild Tamburstuen	
	Org. nummer	968 392 131	
	Telefon	911 68 996	
	E-post	ragnhild.tamburstuen@arkkso.no	
Forslagstiller	Firma	Egerconsult AS	
	Org. nummer	989 932 551	
	Kontaktperson	Terje Steinskog	
	Telefon	990 20 940	
	E-post	terje@egerconsult.no	
Eier(e)	Gnr/ bnr	5/2	5/39 og 4/149
	Navn	Bjarte Aase	Langmyra 1 AS
	Postadresse	Hauglandsvegen 28	Sandnesvegen 80
		4346 Bryne	4051 Sola
Time kommune	Fagleder Plan	Wibecke Natås	
	E-post	wibecke.natas@time.kommune.no	
	Plan og utbygging	Ole Bjørn Maråk	
	E-post	ole.bjorn.marak@time.kommune.no	

Planseksjonens merknad:

På bakgrunn av større utvidelse av planområde, er planinitiativ og planprogram oppdatert.

Det er ikke avholdt nytt oppstartsmøte, og kommentarene til planinitiativet i dette referatet er ment som et supplement til opprinnelig referat.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven):

§12-3 Detaljregulering

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling av eller endring av vedtatt reguleringsplan. Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget. Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

§12-8 Oppstart av planarbeid

Når planarbeid igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interessenter varsles. Når forslagstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering. Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven:

§2 Gjennomføring av oppstartsmøte

Oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forspørsel om dette fra forslagstilleren.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles.

Det skal blant annet tas stilling til

- a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet
- b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagstilleren skal utarbeide rapporter
- d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven §12-15
- e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet
- f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagstilleren og kommunen
- g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet
- h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagstilleren og i kommunen
- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd

§3 Krav til referat fra oppstartsmøtet

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.

§4 Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter

Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf §12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.

Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er framsatt.

§5 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven §12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse hvor det er tilgjengelig.

Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter §12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn.

Planinitiativ

Planinitiativet omtaler premissene for det videre planarbeidet og redegjør hvordan forslagstiller har tatt stilling til punktene a-i i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*.

a) Formålet med planen

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for næringsområde på del av eiendom 5/2 på Håland.

Næringstypen i området vil være detaljhandel i form av arealkrevende varehandel, i tillegg til produksjon av utstyr til større industrier. Detaljhandel kan f.eks. være salg av biler, båter, landbruksmaskiner, større byggevarer, trelast og andre større byggevarer. Produksjon av utstyr kan være til industrier som olje- og gass-, kjemisk-, næring-, prosess- og/eller verkstedindustri.

Fra planinitiativ 21-06-2021:

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for næringsområde med nødvendig infrastruktur, på deler av eiendom 5/2, 5/39 og 4/149, på Håland.

Næringstypen i området vil være produksjon av utstyr til større industrier, som f.eks. Aarbakkes virksomhet, i tillegg til detaljhandel i form av arealkrevende varehandel på egne utskilte tomter. Detaljhandel kan f.eks. være salg av biler, båter, landbruksmaskiner, større byggevarer, trelast og andre større byggevarer. Produksjon av utstyr kan være til industrier som olje- og gass-, kjemisk-, næring-, prosess- og/eller verkstedindustri.

b) Redegjørelse for planområdet:

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er på ca. 37 daa, og ligger på Håland, sør for Bryne, i et område som inneholder eksisterende næringsbygninger med tilhørende infrastruktur.



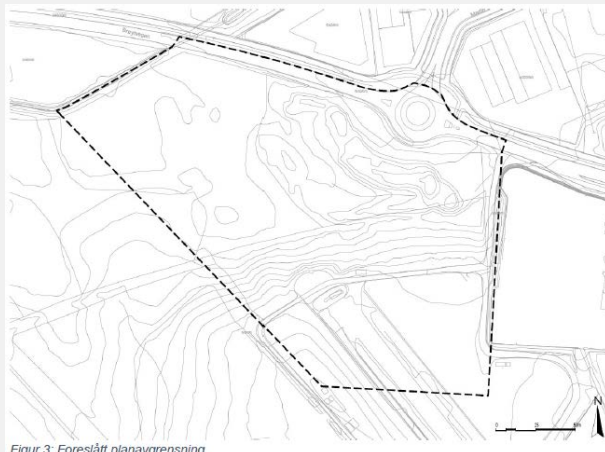
Figur 1: Oversiktsfoto som viser dagens situasjon.

Omsøkte tomt 5/2 er i dag ubebygget innenfor planområdet. Terrengen på tomten er hellende ned mot rundkjøringen. Det er i kulturminnedatabasen Askeladden ikke registrert automatisk fredet kulturminne, kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planlagt plangrense, men reguleringsplanen vil grense til et automatisk fredet gårdsanlegg sørvest for området. Det er ikke registrert trua, nært trua eller rødlista arter innenfor planområdet jf. artsdatabasen.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 02-07-2020:

På deler av eiendom 5/2 er det ønskelig å opparbeide ca. 30 daa næringsareal iht. kommuneplanen. Planlagt bygningsvolumet kan sammenlignes med bygningsvolum på nabotomter. Det legges opp til kjøreatkomst fra rundkjøringen. Deler av fylkesveien og rundkjøringen er tatt med for å legge inn sone for frisikt i endelig reguleringsplanforslag. Planavgrensning vil være mindre enn varslet plangrense etter at endelig plassering av næringsareal og vegkryss er avklart.



Figur 3: Foreslått planavgrensning

Planavgrensningen strider mot grense for «Langsiktig grense landbruk» i «Kommuneplan for Time kommune 2018-2030». Begrunnelsen for dette er at grensen i kommuneplanen ikke er justert ut ifra faktiske grunnforhold i området. Sør for planområdet er det et eksisterende anlegg for traktortrekking, og grunnen i nord langs fylkesvegen består for det meste av myr og sump. Planavgrensning avviker fra areal i kommuneplanen for å kunne justere endelig plassering av 30 daa med næringsareal etter innkomne merknader under melding om oppstart. Endelig plassering er vanskelig å avklare på dette tidspunktet da Aarbakke AS mulig kan være en kunde. De holder til på nabotomta i øst og kan muligens utvide inn i det nye planområdet. Endelig avgrensning vil være mer nøyaktig ift. hvor man finner dyrbar jord i rundt planlagt næringsområde.

Langsiktig grense for landbruk i kommunedelplanen utfordres, men dette er gjort for å gi rom for endelig plassering av 30daa med næringsareal. Endelig plassering vil avgjøres etter vurdering av grunnforholdene i området. Her vil faktisk avgrensning for dyrbar jord være avgjørende.

Da planinitiativet legger opp til en plangrense som strider mot langsiktig grense for landbruk, ble det avklart med kommunen at planinitiativet sendes til Fylkesmannen av kommunen til forhåndsuttalelse før det meldes oppstart av planarbeid.

Planseksjonens merknad:

Deler av planområdet ligger utenfor langsiktig grense for landbruk, som vist på utsnitt av kommuneplanen (grønn strek):



→ I etterkant av møtet 30-06-2020 ble planinitiativ oppdatert (02-07-2020) og med dette som grunnlag ble det bedt om forhåndsuttale fra Fylkesmannen i Rogaland på temaet langsiktig grense landbruk.

Time kommune har mottatt planinitiativ for regulering i tilknytning til området som i kommuneplanens arealdel er vist som NB4 på Håland. Planinitiativet omfatter også område som i kommuneplanen er vist som LNF-område på landbrukssida av langsiktig grense landbruk. Kommunen ønsker derfor ein førehandsuttale frå Fylkesmannen på forholdet mellom den foreslegne plangrensa i planinitiativet og langsiktig grense landbruk, før eit planarbeid startar opp.

→ I deres uttale (09-09-2020) peker Fylkesmannen på at området nylig har vært gjenstand for drøfting, i arbeidet med revisjon av kommuneplanen.

→ Fylkesmannen mener at avklaringene som ble gjort i dette arbeidet **må legges til grunn** for en detaljregulering av området, dersom det ikke foreligger **helt spesielle forhold** tilknyttet den planlagte næringsvirksomheten, som tilsier at området bør utvides.

Fylkesmannen påpeker at oversendelsen (planinitiativ 02-07-2020) **ikke** inneholder relevante/tilstrekkelige tungtveiende momenter som tilsier justering av langsiktig grense landbruk.

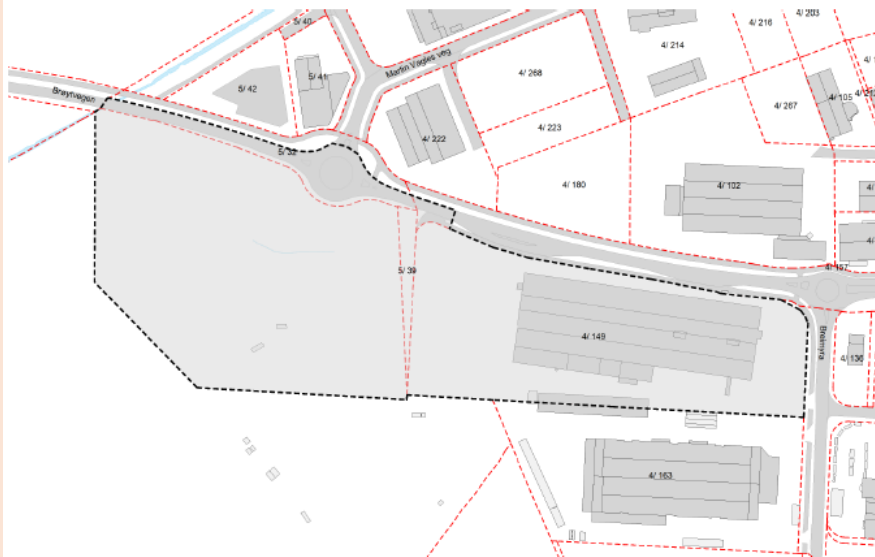
→ Planforslaget kan møte **vesentlige innvendinger** fra aktuelle sektormyndigheter.

Planseksjonens merknad:

Det tilrås at planområdet begrenses slik at langsiktig grense landbruk ikke utfordres, siden plangrensen slik den nå foreligger kan møte vesentlig innvendinger fra aktuelle sektormyndigheter.

Fra planinitiativ 21-06-2021:

Eiendommene 5/2 og 5/39 er i dag ubebygget innenfor planområdet. Terrenget i dette området er hellende ned mot rundkjøringen. Eiendom 4/149 er i dag bebygget. Aarbakke har i dag produksjon og næringsvirksomhet på denne tomte med adkomst i øst fra Langmyra (kommunal vei). Tomta er hevet i f. fylkesvegen og er relativt flat. Eiendom 5/32 omfatter deler av fylkesveien inkl. rundkjøring.



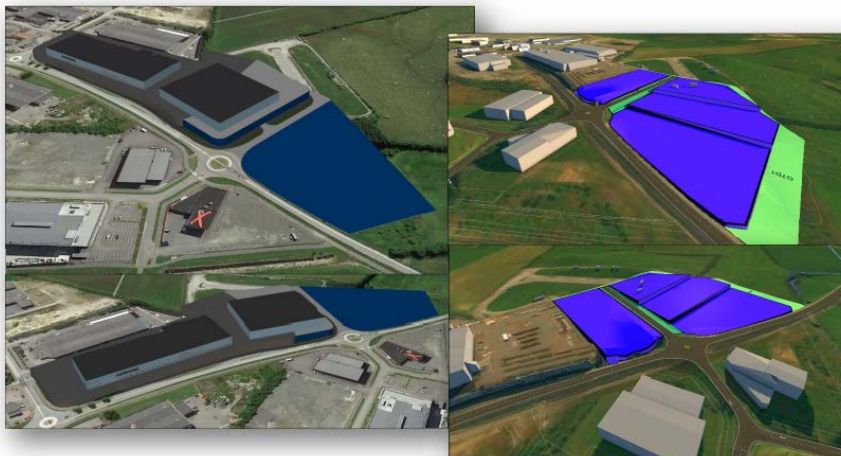
Figur 2: Foreslått planavgrensning

Innenfor areal avsatt til næring legges det til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet samt ev. nyetableringer.

Adkomst til næringsområdet innenfor NB4 er direkte fra etablert rundkjøring i fylkesveien. Adkomst til eksisterende næringsvirksomhet Aarbakke opprettholdes lik dagens situasjon, fra Langmyra i øst. Utforming og plassering av avkjørsler gjøres iht. gjeldende veinorm.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 02-07-2020:



Figur 4: Skisser, mulige alternativer.

Høyder vil være nærmest lik andre bygninger i området. Dette kan variere fra 1-3 etasjehøyder. Endelig høyde avklares senere etter behov. Tomtene planlegges å planeres i avtrappende høyder. Dette vil avklares etter kundenes behov og etter innkomne ønsker under melding om oppstart av planarbeid. Eiendomsstrukturen i området vil legges opp slik at nye tomter skilles ut som egne eiendommer. Eksempelvis kan Aarbakke kjøpe tomt og bygge ut selv når området er ferdigregulert. Hovedfokuset vil ligge på fortetting i området slik kommunen ønsker.

Planseksjonens merknad:

Det må gjøres avklaringer for høyder og utnyttelse i planprosessen, slik at bestemmelser avspeiler både minimum- og maksimumsutnyttelse for området.

Fra planinitiativ 21-06-2021:

Det ønskes tilrettelagt for flate næringstomter, gjennom planering og/eller terrassering. Alternativt kan bebyggelsen legges inn i terrenget.

Planlagt bygningsvolum kan sammenlignes med bygningsvolum på nabotomter. Kommuneplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad legges til grunn. Byggehøyder og endelig utnyttelsesgrad avklares i planarbeidet.

Eiendomsstrukturen i området vil legges opp slik at Aarbakke kan utvide eksisterende bygg med evt. nybygg innenfor NB4-området. Det vil i tillegg være mulig å skille ut eiendommer innenfor nytt næringsområde i vest. Hovedfokuset vil ligge på fortetting og høyere utnyttelse i området slik kommunen ønsker.



Figur 6: Mulighetsskisser av ønsket utvikling i området. Eksisterende bebyggelse er vist med mørk grå farge, mens mulige utvidelser/nybygg er vist med lys grå farge. Skissene viser ikke endelig løsning, endringer kan forekomme senere i prosessen.

e)	Funksjonell og miljømessig kvalitet Fra planinitiativ 02-07-2020: Miljøsituasjonen i området på nåværende tidspunkt er et større ubebygget område med en del av traktortrekkingen i sør. Området har trafikk på fylkesveien og støy/luftforurensning fra produksjonsbedrifter på nabotomtene. Miljøsituasjonen vil være nærmest lik nabotomtene når området er ferdig utbygd. Det kan forekomme støy/luftforurensning fra næringsområdet, samt økt tungtrafikk i krysset ned til rundkjøringen og på fylkesveien. Fra planinitiativ 21-06-2021: Miljøsituasjonen i området på nåværende tidspunkt er et større ubebygget område innenfor NB4 området med en del av traktortrekkingen i sør, samt et etablert næringsområde i øst med potensiale og etterspørsel for en høyere utnyttelse i framtiden. Området har trafikk på fylkesveien og støy/luftforurensning fra produksjonsbedrifter på nabotomtene. Miljøsituasjonen vil være tilnærmet lik nabotomtene når området er ferdig utbygd. Det kan forekomme støy/luftforurensning fra næringsområdet, samt økt tungtrafikk i krysset ned til rundkjøringen og på fylkesveien.
f)	Tiltakets virkning på landskap og omgivelser Fra planinitiativ 02-07-2020: Som nevnt over, kan næringstomtene plasseres enten i forskjellige nivåer eller ved planert terreng på lik høyde med tilgrensede veg. Ved plassering av næringstomtene vil terrenginngrepene begrenses ift. behov i området. Grunnet topografien og naboliggende næring i området vil nye næringsbygg ikke fremstå i uheldig silhuett. <u>Planseksjonens merknad:</u> Det må gjøres avklaringer for høyder og utnyttelse i planprosessen, slik at bestemmelser avspeiler både minimum- og maksimumsutnyttelse for området. Fra planinitiativ 21-06-2021: Ved plassering av næringstomtene vil terrenginngrepene begrenses ift. behov i området. Grunnet topografien i området kan næringstomtene plasseres enten i forskjellige nivåer eller planert terreng på lik høyde med tilgrensede fylkesvei. Planlagt utbygging er en fortetting og utvidelse innenfor etablert næringsområde. <u>Planseksjonens merknad:</u> Det er ikke avklart en konkret og målbar utnyttelse for området i planinitiativet, selv om området i dag består av næringsvirksomheten Aarbakke AS og NB4 er et resultat av en meklingsprosess ved revisjon av kommuneplanen, og hvor bruk av NB4 er direkte knyttet opp mot nåværende og fremtidig aktivitet ved Aarbakke AS. Området ligger også nær et kulturminnefelt, noe Rogaland fylkeskommune også nevner i sin merknad: Rogaland fylkeskommune ved kulturarv (20.01.2021): Utforming av bygg og anlegg bør utredes og visualiseres. En utbygging like ved id 44828 kan ha stor innvirkning på opplevelsen til kulturminnefeltet. Beskrivelse av arkitektur estetikk, hva angår form, struktur, funksjon og uttrykk må komme frem av planarbeidet. Det må redegjøres for bebyggelse med byggehøyder, utnyttelse og byggegrensar mot 44828.

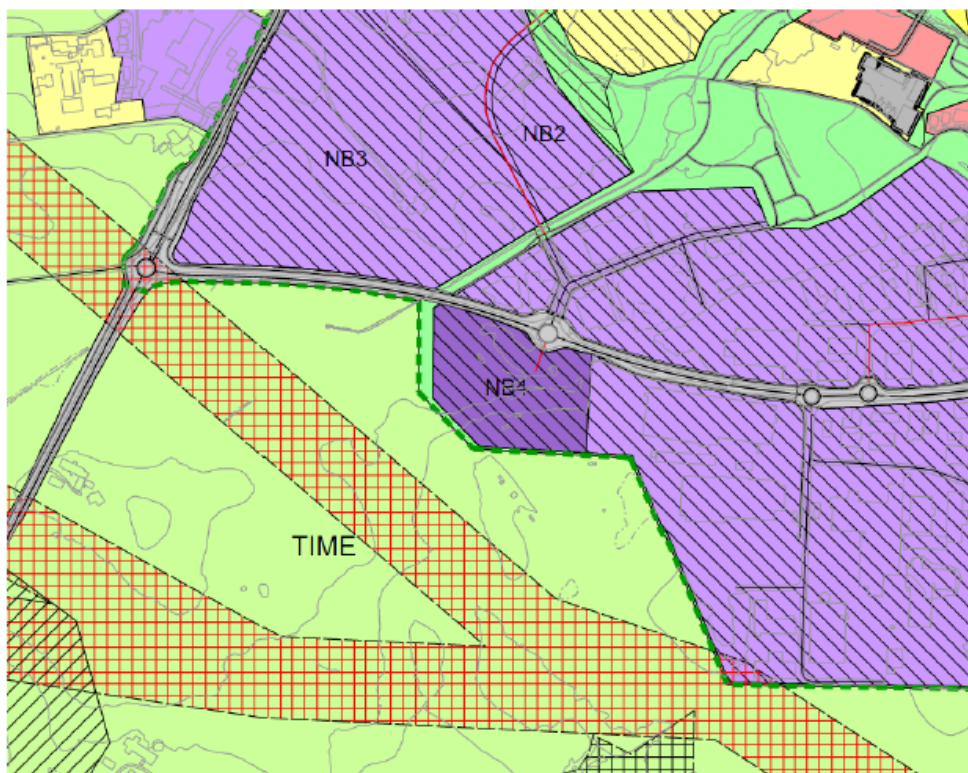
g)

**Forholdet til kommuneplan
Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer
Forholdet til pågående planarbeid**

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Forholdet til kommuneplan

Området er i kommuneplanen for Time 2018-2030 vist som nytt arealformål for næringsbygninger.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanen for Time 2018-2030

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Omsøkte område er delvis regulert ved eldre reguleringsplan fra 1984, *Reguleringsplan for Håland Sør, del av gnr. 4 bnr. 2*. Her strider formålet med kommuneplanen. Kommuneplanen er den planen som ble vedtatt sist og vil da trumfe eldre plan der hvor arealformålet strider.

Området grenser til følgende reguleringsplaner:

- *Områderegulering for bolig, næring og friområde på Re og Svertingstad*, plan 404, vedtatt 2010.
- *Reguleringsplan for industriområdet Håland sørvest, Bryne*, plan 0243, vedtatt 2010.
- *Reguleringsplan for ny hovedstasjon for Bryne FKB, Håland, Bryne*, plan 299, vedtatt 2007.s
- *Reguleringsplan for Håland Sør, del av gnr. 4 bnr. 2*, vedtatt 1984.

Planseksjonens merknad:

Innenfor NB4 kan de etableres næringsvirksomheter kategori II. Det tillates salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, større byggevarer, trelast og andre større byggevarer.

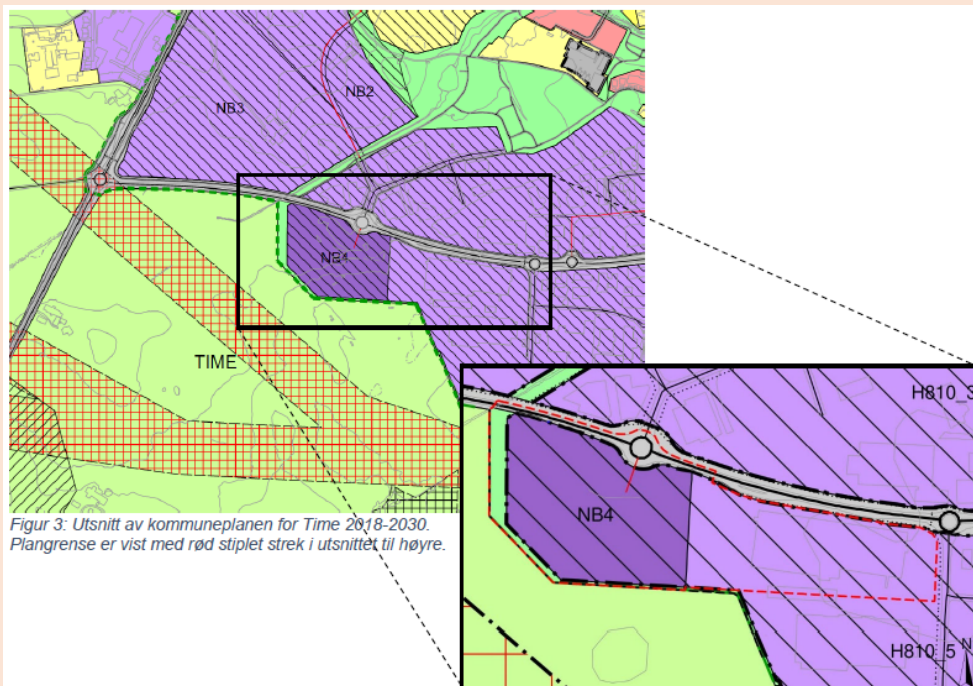
Bilparkering per påbegynt 100 m² skal være 0,7 plasser.

Utnyttelse (%BRA) skal være minimum 70% og maksimum 140%.

Fra planinitiativ 21-06-2021:

Forholdet til kommuneplan

Området er i kommuneplanen for Time 2018-2030 vist som næringsvirksomhet framtidig NB4, næringsvirksomhet nåværende, hensynssone H810_5 Krav om felles planlegging, turdrag nåværende og veg nåværende.



Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Omsøkte område er delvis regulert ved eldre reguleringsplan fra 1984, planID 0086.00 *Reguleringsplan for Håland Sør, del av gnr. 4 bnr. 2*. Her strider formålet med kommuneplanen. Kommuneplanen er den planen som ble vedtatt sist og vil da trumfe eldre plan der hvor arealformålet strider.



I tillegg omfatter og grenser til følgende reguleringsplaner til planområdet:

- Plan 0404.00 Områderegulering for bolig, næring og friområde på Re og Svertingstad, vedtatt 2010.
- Plan 0243.00 Reguleringsplan for industriområdet Håland sørvest, Bryne, vedtatt 2010.
- Plan 0299.00 Reguleringsplan for ny hovedstasjon for Bryne FKB, Håland, Bryne, vedtatt 2007.

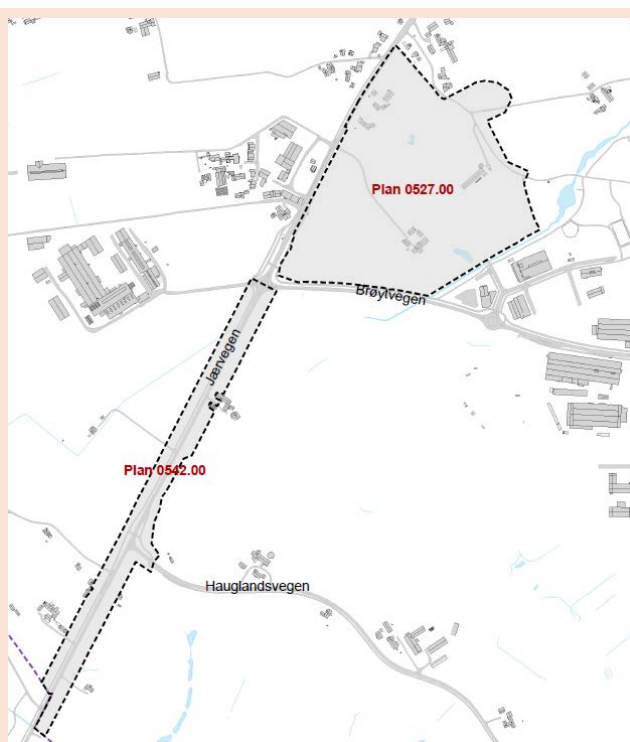


Figur 5: Gjeldende reguleringsplaner innenfor og tilgrensende planområdet.

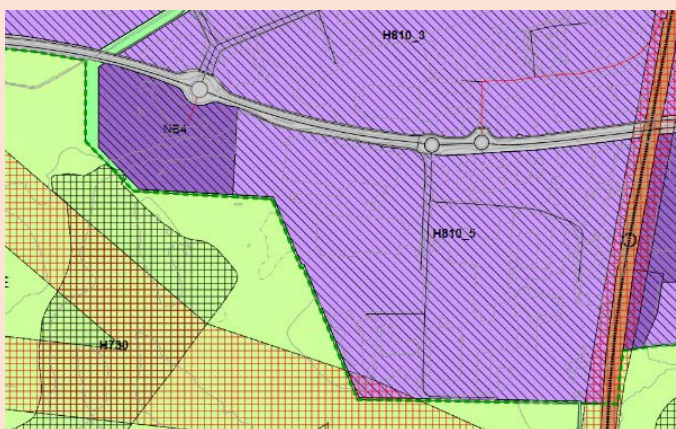
Planseksjonens merknad:

Planinitiativet er ikke oppdatert mht at det er startet planarbeid i nærheten av planområdet:

Spesielt vil *plan 0527.00 Områdeplan for NB1, NB2 og NB3, Svertingstad* kunne ha en betydning, siden dette området knytter seg til fv 4444 i nordlige arm av eksisterende rundkjøring, hvor plan 0535.00 skal knytte seg til med sørlig arm.



Planinitiativet nevner kravet til felles planlegging i H810_5, men ikke hvordan forslagsstiller forholder seg til dette.



h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Vi vil se på muligheter for etablering av forrøyningsbasseng knyttet til «saltkanalen». Denne kan knyttes til kanalen gjennom et overløp til øvre delen av kanalen. Her vil elveeierlaget i området involveres. Det er ikke oppdaget andre vesentlige interesser som berøres av planinitiativet som ikke allerede er nevnt.

Planseksjonens merknad:

Saltekanalen er en del av Jærvassdraget og omtales i *Regional plan for vannforvaltning i vannregion Rogaland (2016-2021)*.

Vannforeko mst ID	Vannforekomst navn	Kommune	Påvirknings-type	Påvirknings- grad	Årsak SMVF	Økologisk potensial	Miljømål – økologisk potensiale beskrevet, med evt tiltak	Tiltak og ansvarlig sektormyndighet	Mål 2021 / Utsatt frist / Brukermål
028-5-R	Salteåna	Hå, Klepp, Time	Fysisk endring av elveløp	Middels grad	Kanalisert og senket, to små pumpestasjoner.	Dårlig	GØP. Miljømål er dagens tilstand (mtp bekkelukking). Ellers delmål om 65 µg/L total P, i tillegg til egne brukermål for 2021.	Tiltak som begrenser forurensning fra landbruket mm. Se tiltaksprogram.	Utsatt frist 2027 (§9) Brukermål 2021: Drikkevann for husdyr, positivt landskapselement.

Planen er under revidering. *Planprogram for Regional plan for vannforvaltning i Rogaland vannregion 2022-2027* ble vedtatt av Fylkesutvalget i Rogaland 26-11-2019.

Salteåna er også omtalt i *Regionalt tiltaksprogram for Vannregion Rogaland (2016-2021)*.

Fra planinitiativ 21-06-2021:

Det er ikke oppdaget vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Planseksjonens merknad:

Planinitiativet omtaler ikke problematikken rundt Saltekanalen. Time Bondelag skriver i sin merknad (13.01.2021) ved oppstart at:

I forslaget til planprogram under punkt 2, nevnes at Salte- bekken ikke vil være problematisk for denne reguleringsplanen. Det er direkte feil. Salte -bekken er kraftig overbelastet i dag med all utbyggingen på Svertingstad. Tenkt utvidelse av næringsområde NB4 vil øke problemene.

NVE skriver også i sin merknad (20.01.2021) at:

Det aktuelle arealet ligg nær vassdraget i øvre del av Salteåna og grensar til aktsemdsområde for flaum vist i aktsemdskart i [NVE sin kartportal](#) (eller via sjekklista nemnt i ingressen). Areal som ligg utanfor aktsemdskartet kan ein, dersom det ikkje foreligg lokalkunnskap om anna, sjå som tilstrekelege trygg for disponering til tiltak i tryggleiksklasse F1 og F2 jf. [TEK17 kap.7, §7-2](#), sjå [produktark, flom aktsomhetsområder](#).

Likevel omtales ikke dette i nytt planinitiativ.

Det er kommet flere innspill angående området som for tiden disponeres som areal for såkalt traktor-pulling. Et av dem er fra Rogaland fylkeskommune ved Regionalplan (11.01.2021):

Her er det etablert et «traktorpulling-anlegg», men det er uvisst hvilke formelle vedtak som ligger til grunn for dette. Det må avklares hvilken behandling anlegget har hatt, både etter plan- og bygningsloven og jordloven. Også tidspunkt for vedtakene må framgå. Utgangspunktet for vurderinger etter plan- og bygningsloven er tilstanden området har, basert på lovlig fattede vedtak.

Det er også kommet merknader fra aktørene rundt aktiviteten.

Forslagstiller omtaler ikke dette særskilt i nytt planinitiativ, selv om det foreligger vedtak som slår fast at dispensasjonen som ble gitt i 2009 (LOK-027/09) utløp 21.12.2012, altså for nærmere 10 år siden:

LOK-027/09 Vedtak:

1. Time kommune gir Jæren Tractor Pulling forlenga dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 7, til 31.12.2012. Arealet gjeld kring 1,5 daa av gnr. 5 bnr. 2 på Line.
2. Time kommune gir Jæren Tractor Pulling samtykke til mellombels omdisponering av jordbruksareal, jf. jordlova § 9, til 31.12.2012. Arealet gjeld inntil 1,5 daa av gnr. 5 bnr. 2 på Line.

Det kan arrangerast inntil 3 stemne per år i perioden.

3. Time kommune avviser søknad om oppsetting av rubbhall.

i) Ivaretaking av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet

Fra planinitiativ 02-07-2020:

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet ROS-analyse, og nødvendige risikoreduserende tiltak vil innarbeides i planforslaget.

Fra planinitiativ 21-06-2021:

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet ROS-analyse, og nødvendige risikoreduserende tiltak vil innarbeides i planforslaget.

Planseksjonens merknad:

Det vises til Fylkesmannens sjekkliste til ROS-analyser:

www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-rogaland/dokument-fmro/samfunn-og-beredskap/ny-sjekkliste-.pdf

Sjekklisten er ikke uttømmende. Det er IKKE nok å bare krysse av for punktene i vedlagt sjekkliste for at det skal være en ROS-analyse etter loven. En ROS-analyse skal inneholde:

- 1) Bakgrunn, organisering, hvem som har utarbeidet analysen, deltatt i arbeidet, dato, og metode.
- 2) Analyse; aktuelle uønskede hendelser (fra sjekklisten) skal holdes opp mot akseptkriterier, for å avgjøre om det er behov for tiltak.
- 3) Konklusjon, oppfølging av MÅ-tiltak
- 4) Vedlegg; rapporter, aktuelle uttalelser og deler av helhetlig ROS, sjekkliste mm.

MÅ-tiltak (rødt i matrisen) skal følges opp med analyse og konklusjon, og med plantekniske virkemidler i plankart og bestemmelser/rekkefølgekrav.

**j) Varsel om planoppstart
Berørte offentlige organer
Andre interesserte**

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

- Fylkesmannen i Rogaland
- Rogaland Fylkeskommune
- IVAR IKS
- Statens vegvesen
- Lyse Elnett AS
- Norges Vassdrags- og Energidirektorat
- Time kommune
- Mattilsynet
- Time kommune v/kommuneoverlegen
- Rogaland Brann og redning
- Berørte grunneiere og naboer/gjenboere.

Listen er ikke uttømmende.

Planseksjonens merknad:

Når et varsel om planoppstart sendes Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) skal det i varselet konkretiseres hva man ønsker uttale til.

Fra planinitiativ 21-06-2021:

Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

- Fylkesmannen i Rogaland
- Rogaland Fylkeskommune
- IVAR IKS
- Statens vegvesen
- Lyse Elnett AS
- Norges Vassdrags- og Energidirektorat
- Time kommune
- Mattilsynet
- Time kommune v/kommuneoverlegen
- Rogaland Brann og redning
- Berørte grunneiere og naboer/gjenboere.
- Elveeierlag
- Jæren Traktorpulling

Listen er ikke uttømmende.

Fra vedlegg til planinitiativ 21-06-2021:

INSTANS	E-POSTADRESSE
TIME KOMMUNE v/kommuneoverlegen Postboks 38, 4349 Bryne	postmottak@time.kommune.no
TIME KOMMUNE Postboks 38, 4349 Bryne	postmottak@time.kommune.no
STATSFORVALTEREN I ROGALAND Pb. 59 Sentrum, 4001 Stavanger	sfropost@statsforvalteren.no
ROGALAND FYLKESKOMMUNE Pb. 130 Sentrum, 4001 Stavanger	firmapost@rogfk.no
STATENS VEGVESEN, REGION VEST Askedalen 4, 6863 Leikanger	firmapost-vest@vegvesen.no
LYSE ELNETT AS Postboks 8124, 4069 Stavanger	firmapost@lyse.no
IVAR IKS Postboks 8134, 4069 Stavanger	ivar@ivar.no
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE) Region sør, Pb. 2124, 3103 Tønsberg	rs@nve.no
ROGALAND BRANN OG REDNING Brannstasjonsveien 2, 4312 Sandnes	postmottak@rogbr.no
MATTILSYNET Pb. 383, 2381 Brumunddal	postmottak@mattilsynet.no
JORDVERNFORENINGEN I ROGALAND Gjedrem 49, 4387 Bjerkreim	olaf@gjedrem.com
JÆREN TRAKTORPULLING v/Ingvar Undheim	Ingvar.undheim@skole.rogfk.no

Planseksjonens merknad:

Det er feil, både i oversikten i planinitiativet og i vedlegget.

Dette må rettes opp iht liste under, slik at varsling ikke blir feil eller mangelfull.

INSTANS	E-POSTADRESSE
TIME KOMMUNE v/kommuneoverlegen Postboks 38, 4349 Bryne	post@time.kommune.no
TIME KOMMUNE Postboks 38, 4349 Bryne	post@time.kommune.no
STATSFORVALTEREN I ROGALAND Pb. 59 Sentrum, 4001 Stavanger	sfropost@statsforvalteren.no
ROGALAND FYLKESKOMMUNE Pb. 130 Sentrum, 4001 Stavanger	firmapost@rogfk.no
STATENS VEGVESEN, REGION VEST Postboks 1010 Nordre Ål 2605 Lillehammer	firmapost-vest@vegvesen.no
LYSE ELNETT AS Postboks 8124, 4069 Stavanger	firmapost@lyse.no
IVAR IKS Postboks 8134, 4069 Stavanger	ivar@ivar.no
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE) Region sør, Pb. 2124, 3103 Tønsberg	nve@nve.no
ROGALAND BRANN OG REDNING Brannstasjonsveien 2, 4312 Sandnes	postmottak@rogbr.no
Time Bondelag	timebondelag@gmail.com
JORDVERNFORENINGEN I ROGALAND	rogaland@jordvern.no
JÆREN TRAKTORPULLING v/Ingvar Undheim Breimyrå 2 4340 Bryne	Ingvar.undheim@skole.rogfk.no
ETPC - European Tractor Pulling Committee	etpc-db@tractorpulling.com

k) Prosesser for samarbeid med og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Etter oppstart av planarbeid, vil det legges opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang.

Forslag til overordnet fremdriftsplan

Aktivitet	Tid/dato
Oppstartsmøte	uke 27
Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram. Minst 6 uker høringsfrist.	uke 34-40
Fastsettelse av planprogram i ULK, 19. november 2020	uke 47
Innsending av komplett planforslag	uke 3

Videre saksbehandling:

1. gangs behandling i ULK, mars 2021
- Offentlig ettersyn av planforslaget med KU, 6 uker høringsfrist.
- Gjennomgang av høringsuttalelser. Ev. revisjon av planforslaget etter høringsuttalelsene.
2. gangs behandling i ULK.
- Sluttbehandling i Kommunestyret.
- Plandokumentene revideres iht. kommunestyrevedtak.
- Planen kunngjøres og berørte parter tilskrives. Klagefrist 3 uker.

Fremdriftsplanen kan endres underveis i planprosessen

Planseksjonens merknad:

Planoppstart kan først finne sted når det foreligger planprogram.

Planprogram er ikke sendt inn sammen med planinitiativ, og har derfor ikke vært tilgjengelig under oppstartsmøtet.

Etterskrift: Planprogram er sendt inn 15-10-2020 og gjennomgått av planseksjonen uten merknader.

Fra planinitiativ 21-06-2021:

Etter oppstart av planarbeid, vil det legges opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang.

Aktivitet	Tid/dato
Oppstartsmøte	30. juni 2020
Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram	24. november 2020
Varsel om utvidelse av planarbeid med revidert planprogram. Minst 6 uker høringsfrist.	juli-august 2021
Fastsettelse av planprogram i ULK	oktober 2021
Utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning	august-november 2021
Arbeidsmøte med planavdelingen	august og/eller september 2021
Innsending av komplett planforslag	avklares

Videre saksbehandling:

1. gangs behandling i ULK, desember 2021
- Offentlig ettersyn av planforslaget med KU, 6 uker høringsfrist.
- Gjennomgang av høringsuttalelser. Ev. revisjon av planforslaget etter høringsuttalelsene.
2. gangs behandling i ULK.
- Sluttbehandling i Kommunestyret.
- Plandokumentene revideres iht. kommunestyrevedtak.
- Planen kunngjøres og berørte parter tilskrives. Klagefrist 3 uker.

Fremdriftsplanen kan endres underveis i planprosessen

Planseksjonens merknad:

Planprogram er motatt og gjennomgått. Det er gitt tilbakemelding om hva som må oppdateres/ korrigeres før planoppstart og høring av planprogram kan finne sted. Fremdriftplan må oppdateres for å samsvare med reelt oppstartstidspunkt.

I) Forskrift om konsekvensutredninger:

Fra planinitiativ 02-07-2020:

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Omsøkte område er tidligere regulert, men ikke konsekvensutredet for. Planlagte tiltak vil være i samsvar med overordnet arealformål i kommuneplanen, men de konkrete tiltakene er ikke konsekvensutredet for i overordnet plan, jf. § 6 b). Planlagte næringsbygninger vil totalt være på over 15 000 m² og vil da falle inn under Vedlegg 1, pkt. 24. Etter vår vurdering iht. §§ 6-8 i forskriften vurderes planen å utløse krav til konsekvensutredning. Det vil utarbeides planprogram iht. kapittel 4 i forskrift om konsekvensutredning og fastsettes av kommunen etter at planprogrammet er sendt på høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?

Planseksjonens merknad:

Planen er omfattet av forskriften. Planprogram må utarbeides.

Etterskrift: Planprogram er sendt inn 15-10-2020 og gjennomgått av planseksjonen uten merknader.

Fra planinitiativ 21-06-2021:

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Omsøkte område er tidligere regulert, men ikke konsekvensutredet for. Planlagte tiltak vil være i samsvar med overordnet arealformål i kommuneplanen, men de konkrete tiltakene er ikke konsekvensutredet for i overordnet plan, jf. § 6 b). Planlagte næringsbygninger vil totalt være på over 15 000 m² og vil da falle inn under Vedlegg 1, pkt. 24. Etter vår vurdering iht. §§ 6-8 i forskriften vurderes hele planen å utløse krav til konsekvensutredning. Det vil utarbeides planprogram iht. kapittel 4 i forskrift om konsekvensutredning og fastsettes av kommunen etter at planprogrammet er sendt på høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Planseksjonens merknad:

Planprogram er oppdatert og gjennomgått med merknader.

Oppdateres før planoppstart og høring av planprogram.

Avklaringer

Innledende informasjon om planinitiativet

Særlige spørsmål man ønsker å få avklart, herunder behovet for avklaringer med andre fagmyndigheter

Planseksjonens merknad:

Planinitiativet inneholder ingen spørsmål.

Avklart med andre fagmyndigheter

Planseksjonens merknad:

Det ble innhentet forhåndsuttale fra Fylkesmannen i Rogaland. Kommentert annet sted i referatet.

Nytt planinitiativ utfordrer ikke langsiktig grense landbruk, og det har derfor ikke vært behov for ytterligere avklaringer med fagmyndigheter.

Eiendomsforhold

Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold

Planinitiativ 02-07-2020:

Planinitiativet inneholder informasjon om hjemmelshaver for gnr/ bnr 5/2.

Planinitiativ 21-06-2021:

Planinitiativet inneholder informasjon om hjemmelshavere for gnr/ bnr 5/2, 5/39 og 4/149.

Bruksrettigheter

Planseksjonens merknad:

Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.

Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen

Planseksjonens merknad:

Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.

Ny eiendomsstruktur

Planseksjonens merknad:

Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.

Planstatus og rammebetingelser

Avklaring/ bekreftelse på følgende forhold:
Forholdet til overordnede planer, retningslinjer og føringer:
- Nasjonale mål
- Nasjonale og vesentlige regionale hensyn
- samfunnssikkerhet, klimatilpasning, kulturminner og landskap, ivaretagelse av mineralressurser mv
Forholdet til gjeldende regulering og annet pågående arbeid

Planseksjonens merknad:

Plangrense utfordrer langsiktig grense landbruk.

Planinitiativ 21-06-2021:

Nytt planinitiativ utfordrer ikke langsiktig grense landbruk. Nytt planinitiativ forholder seg ikke til kravet om felles planlegging av et større område (hensynssone H810_5 i kommuneplan)

Eksisterende miljøsituasjon
Eksisterende bebyggelse og bruk
Enkel stedsanalyse med illustrasjoner

Planseksjonens merknad:

Er delvis vist i planinitiativ.

Det er ikke gjort en stedsanalyse.

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Planseksjonens merknad:

Er vist i planinitiativ.

Skisse av plangrep (og prinsippsnitt)

Planseksjonens merknad:

Plangrep er vist i planinitiativ, men prinsippsnitt mangler.

Avklaring/ bekrefelse på at hovedgrep er i orden

→ Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden, men oppfordrer til å ikke utfordre langsiktig grense landbruk.

→ Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden, men er av den formening at det burde vært gjort en analyse av behov i forkant av planoppstart.

Fakta om forslaget	
Formålet med planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Planområdet	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Arealstørrelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	
- Utnyttelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Utnyttelse er ikke oppgitt.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Delvis vist i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet er innenfor korrekte rammer	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet er innenfor korrekte rammer.
Funksjonelle og miljømessige kvaliteter:	
- Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ikke relevant.
- Trafikk og parkering	<u>Planseksjonens merknad:</u> Trafikk er omtalt i planinitiativet, men ikke parkering.
Forholdet til området (tilpasning mv)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet har de kvalitetene som ønskes for området, herunder universell utforming mv	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet har de kvalitetene som ønskes for området, men oppfordrer til å ikke utfordre langsiktig grense landbruk. → Planseksjonen bekrefter at planinitiativet har de kvalitetene som ønskes for området, siden det er ønskelig å fortette næringseiendommene.
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser, men oppfordrer til å ikke utfordre langsiktig grense landbruk. → Planseksjonen bekrefter at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser, og er positive til at langsiktig grense landbruk ikke utfordres.
Vurderinger som er gjort om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
Dersom det i møtet blir avdekket at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, skal behandlingen av planinitiativet følge reglene om konsekvensutredninger.	→ Planseksjonen bekrefter at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.
Prosess for medvirkning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Hovedutfordring og vesentlig interessekonflikt er forholdet til langsiktig grense landbruk. Nytt planinitiativ utfordrer ikke langsiktig grense landbruk.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ Planseksjonen har ingen merknader.

Fremdriftplan og milepæler	Fra planinitiativ 02-07-2020:: Er omtalt i planinitiativ, men må oppdateres før planoppstart.
Felles målformuleringer, ansvarsfordeling, klare milepæler mv. Tett dialog og løpende avklaringer	→ Planseksjonen oppfordrer til tett dialog.
Vurdering om det er aktuelt med parallell plan- og byggesak	Fra planinitiativ 02-07-2020: Tiltakshaver finner det ikke hensiktsmessig å behandle reguleringsplanforslaget etter §12-15 i plan- og bygningsloven. Fra planinitiativ 21-06-2021: Tiltakshaver finner det ikke hensiktsmessig å behandle reguleringsplanforslaget etter §12-15 i plan- og bygningsloven.
Avklare rekkefølgebestemmelser og behov for utbyggingsavtaler	→ Planseksjonen bekrefter at det vil være behov for utbyggingsavtale.

Oppsummering

Det er flere uavhengige planfaglige vurderinger som ligger til grunn når spørsmålet om planoppstart kan tilrås, herunder vurderinger mht forhold som vil kunne medføre innsigelse fra gjeldende fagmyndighet (-er).

Planseksjonen kan tilrå planoppstart basert på planinitiativ med oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd.

**Det tilrås at langsiktig grense landbruk ikke utfordres.
Fremdriftsplan må oppdateres før planoppstart.**

Oppsummering etter oppdatert planinitiativ som følge av utvidet planområde:

Planseksjonen kan tilrå planoppstart basert på planinitiativ med oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd.

Fremdriftsplan må oppdateres før planoppstart.