

DETALJREGULERING NÆRINGSOMRÅDE NB4, HÅLAND

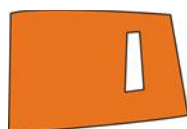


Time kommune

FORSLAG TIL PLANPROGRAM

Vår ref.: 3013/01

Dato: 13.10.2020



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Prosjektbeskrivelse

Plannavn: **Detaljregulering for næringsområde NB4, Håland**
Arkivsak ID: 20/1831
PlanID: 0535.00

Oppdragsgiver: Egerconsult AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Terje Steinskog

Plankonsulent: Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter
Plankonsulents kontaktperson: Ragnhild K. Tamburstuen

1	Planprogram, høringsutgave	13.10.2020
Versjon	Beskrivelse	Dato

Dette dokumentet er utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn og formål	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Formål	4
1.3	Om planprogrammet og konsekvensutredning	4
2	Beskrivelse planområdet	5
3	Aktuelle planer og retningslinjer	7
3.1	Overordnede planer og føringer	7
3.1.1	Nasjonale føringer.....	7
3.1.2	Regionalplan for Jæren 2013-2040	7
3.1.3	Kommuneplan for Time kommune 2018-2030	7
3.1.4	Gjeldende reguleringsplaner	8
4	Plantiltaket.....	8
4.1	Planavgrensning.....	8
5	Forslag til utredningstemaer	10
5.1	Metodikk	10
5.2	Aktuelle utredningstemaer	11
5.3	Risiko og sårbarhetsanalyse	12
6	Organisering av planarbeidet	12
6.1	Planprosess og medvirkning	12
6.2	Fremdrift	13

1 Bakgrunn og formål

1.1 Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for næringsbebyggelse med nødvendig infrastruktur, på deler av eiendom 5/2. Området er avsatt til næring NB4 i gjeldende kommuneplanen for Time kommune 2018-2030.

Det tilrettelegges for at eksisterende næringsbebyggelse øst for planområdet kan utvides inn i østre del av planområdet. Reguleringsplanen vil legge opp til omdisponering av landbruksareal og næringsareal ift. kommuneplanen. Området NB4 omfatter ca. 30 daa med næringsareal i kommunedelplanen, og avgrenses av langsiktig grense for landbruk. Ved nærmere ettersyn av langsiktig grense for landbruk, kan det synes at denne linjen er plassert noe vilkårlig. Oppgang av grensen i terreng og etter studie i tilgjengelig kartdata krysser linjen over både eksisterende «Tractorpulling»-bane og områder uten dyrkbar jord. Med bakgrunn i dette ønskes det å utfordre langsiktig grense for landbruk ved å utrede konsekvensene av å avvike fra denne linje for landbruk, samt forklare hvorfor opprinnelig plassering av linje ikke gjenspeiler faktiske forhold i området. Arealer som omdisponeres til næringsareal gis tilbake i form av landbruksareal. Netto areal næringsformål forblir inntil 30 daa.

Det er laget et foreløpig skisseprosjekt for området som viser hvordan næringsbygg med tilhørende vegnett kan plasseres i området.

1.2 Formål

Hovedformålet med planarbeidet er å:

- Tilrettelegge for nytt næringsområde NB4 på Håland.
- Tilrettelegge for kjøreveg/gangvei til næringsbyggene.
- Tilrettelegge annen felles infrastruktur for planområdet.

1.3 Om planprogrammet og konsekvensutredning

Behov for konsekvensutredning reguleres av plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

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, jf. § 6 b). Planlagte næringsbygninger vil totalt være på over 15 000 m² og vil da falle inn under Vedlegg 1, pkt. 24.

«Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).»

Etter vår vurdering iht. §§ 6-8 i forskriften vurderes planen å være **konsekvensutredningspliktig**.

Planarbeidet er påbegynt og oppstartsmøte med Time kommune er gjennomført den 30.06.20. Kravet om konsekvensutredning og planprogram som følge av dette ble klargjort i oppstartsmøtet etter nærmere vurdering.

Planprogrammet skal klargjøre premisene og rammene for planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planforslag med konsekvensutredning. Det skal også gis en beskrivelse av hvilke metoder som benyttes. Planprogrammet skal utformes slik at det i etterkant kan være mulig å ta stilling til om plan- og utredningsarbeidet er gjennomført i samsvar med målsettingen. Forslaget til planprogram skal legges ut til offentlig ettersyn og høring som en del av oppstartsvarselet. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

2 Beskrivelse planområdet

Planområdet ligger på Håland, sør for Bryne sentrum. Området er en naturlig forlengelse av eksisterende næringsområde på Håland. Atkomst til området er fra fylkesvei 4444, Brøytvegen.

Fylkesvei 44, Jærvegen, ligger ca. 500 m vest for planområdet, og jernbanen krysser fv.4444 i bro ca. 640 m øst for planområdet. På nordsiden av Brøytveien er det etablert sammenhengende gang- og sykkelveg gjennom næringsområdet og rundt Bryne sentrum. Påkobling til rundkjøring vil sees i sammenheng med eksisterende infrastruktur.

Planområdet er i dag ubebygd og omfatter mindre deler av landbrukseiendommen gnr 5 bnr 2, hvor gården *Trædet*, har atkomst fra Hauglandsvegen sør for planområdet.



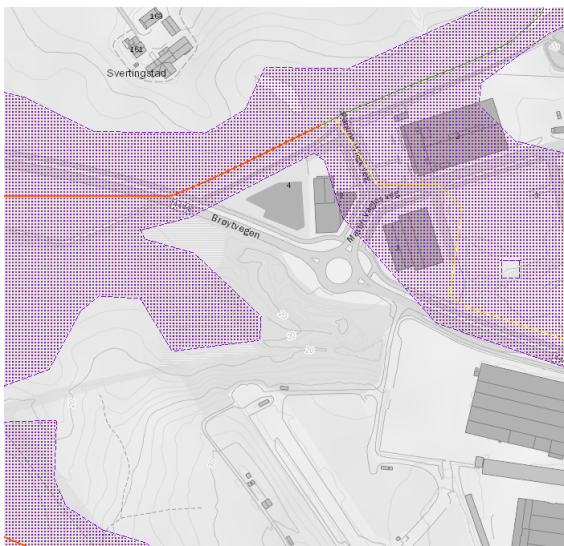
Figur 1: Lokalisering av planområdet. Planområdet er innenfor rød sirkel. Kartkilde: <https://kommunekart.com/>

Terrenget på tomten er hellende ned mot fv.4444. Området består i hovedsak av moreneavsetning. Det er ikke registrert trua, nært trua eller rødlista arter innenfor planområdet jf. artsdatabasen. Vegetasjonssammensetningen er relativt artsfattig vegetasjon, der sannsynligheten for funn av rødlistede arter er liten. Det er ikke påvist funn av rødlistede planter.



Figur 2: Orange viser mulig dyrkbar jord. Lyseblå skravur i sør viser mulig myr. Kilde: NVE atlas

Nord for planområdet er det en bekk som ligger i rør under fylkesveg 4444. Bekken vil ikke vær problematisk for denne reguleringsplanen.



Figur 3: Flomsoneer. Kilde: NVE atlas

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområder for flom, jf. NVE atlas.

Planområdet berører ikke inngrepsfrie naturområder (INON), og planlagte tiltak kommer ikke i konflikt med registrerte naturverdier.

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner eller kulturmiljø innenfor omsøkte område.

3 Aktuelle planer og retningslinjer

3.1 Overordnede planer og føringer

3.1.1 Nasjonale føringer

Aktuelle nasjonale føringer for planarbeidet er:

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen
- Retningslinje 2/2011 NVE, Flaum og skredfare i arealplanar
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Den europeiske landskapskonvensjonen.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1082)
- Rikspolitiske retningslinjer for riks- og fylkesveier

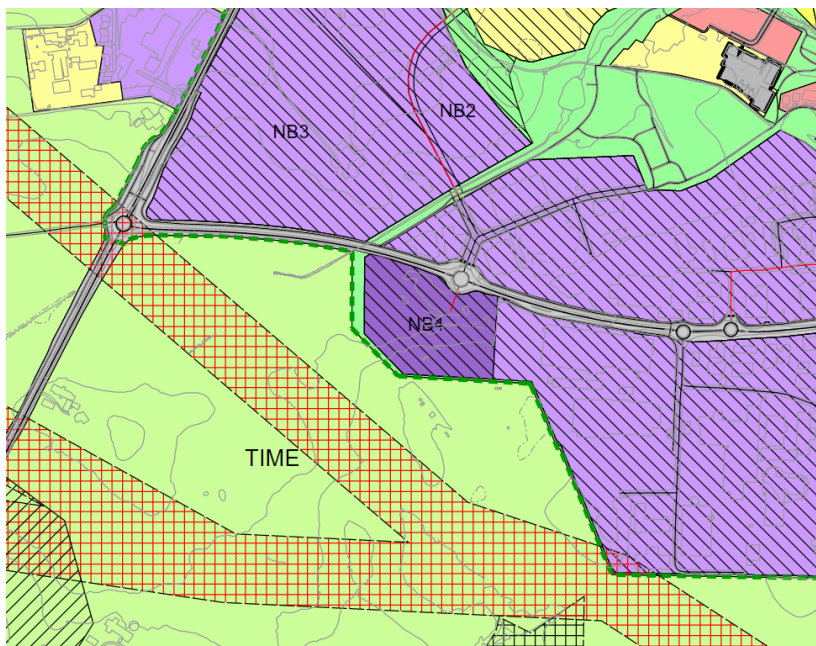
3.1.2 Regionalplan for Jæren 2013-2040

3.1.3 Kommuneplan for Time kommune 2018-2030

Planområdet er i gjeldende kommuneplan regulert til næringsbebyggelse NB4. Grønn stiplet linje er langsiktig grense for landbruk.

Kort utdrag av sentrale bestemmelser i KP for NB4 området:

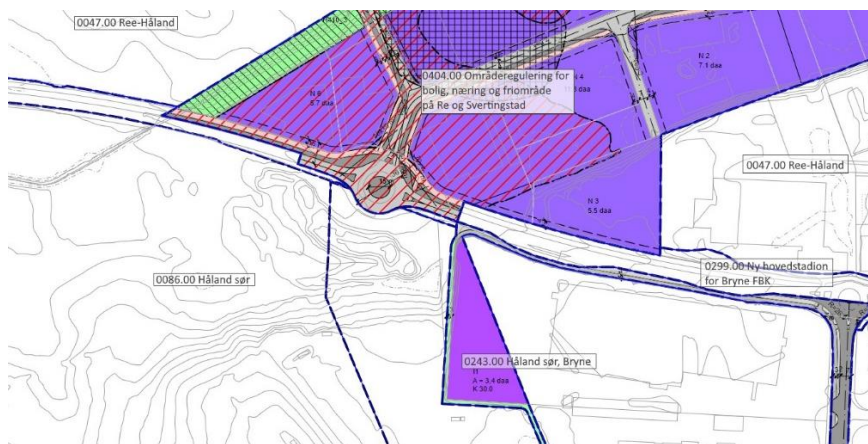
- § 9.2.3 Næringsformål: «Min %-BRA = 70 % og maks %-BRA = 140 %.»
- § 11.2.1 Parkering: For næringsformål kategori II-områder: «Bilparkering per påbegynt 100 m² BRA skal vera 0,7 p-plassar. Kommunen kan vurdere lågare eller høgare krav til parkering når det gjeld næringsformål i dei tilfella det skal leggast til rette for meir eller for mindre arbeids- eller besøksintensive verksemdar (+/- 0,1 p-plasser/100m² BRA.»
- § 21.8.2 Næringsformål: «Innenfor område NB4 kan det etableres næringsverksemdar kategori II».
- § 21.2.2 Handel: «Sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, større byggevarer, trelast og andre større byggevarer kan etablerast i næringsområda med allsidige verksemdar (næringskategori II).»
- § 34.3.4 H810_5 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar: «Tilrettelegging for allsidige verksemdar (kategori II). I planlegginga skal det vera eit særleg fokus på å auka arealutnyttinga, auka tillatne byggehøgder, auka kvaliteten (grønnstruktur, estetikk, etablera felles løysingar, samt gang- og sykkelforbindelse internt og mot sentrum. Det kan mellom anna leggast til rette for etablering av lagerverksemdar i forbindelse med netthandel.»



Figur 4: Utsnitt av kommuneplanen for Time kommune 2018-2030.

3.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

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.



Figur 5: Gjeldende reguleringsplaner i og rundt planområdet.

Området grenser til følgende reguleringsplaner:

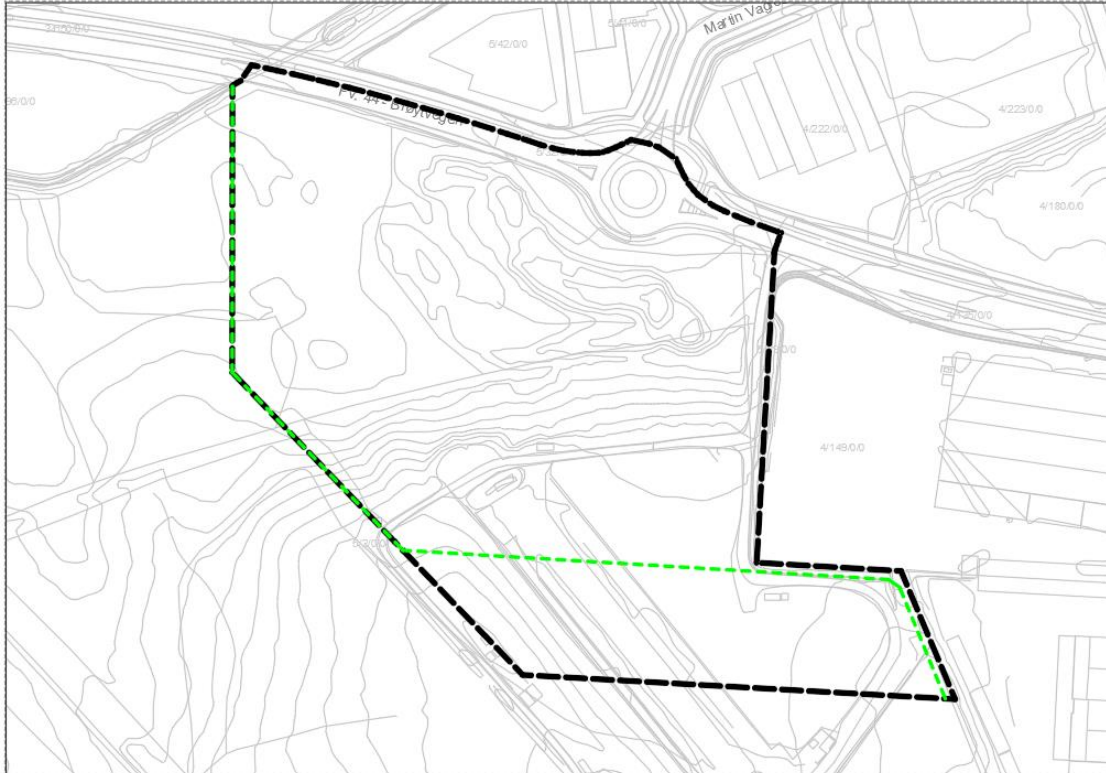
- Områderegulering for bolig, næring og friområde på Re og Svertingstad, plan 0404.00, vedtatt 2010.
- Reguleringsplan for industriområdet Håland sørvest, Bryne, plan 0243.00, vedtatt 2010.
- Reguleringsplan for ny hovedstasjon for Bryne FKB, Håland, Bryne, plan 0299.00, vedtatt 2007.
- Reguleringsplan for Håland Sør, del av gnr. 4 bnr. 2, plan 0086.00, vedtatt 1984.

4 Plantiltaket

4.1 Planavgrensning

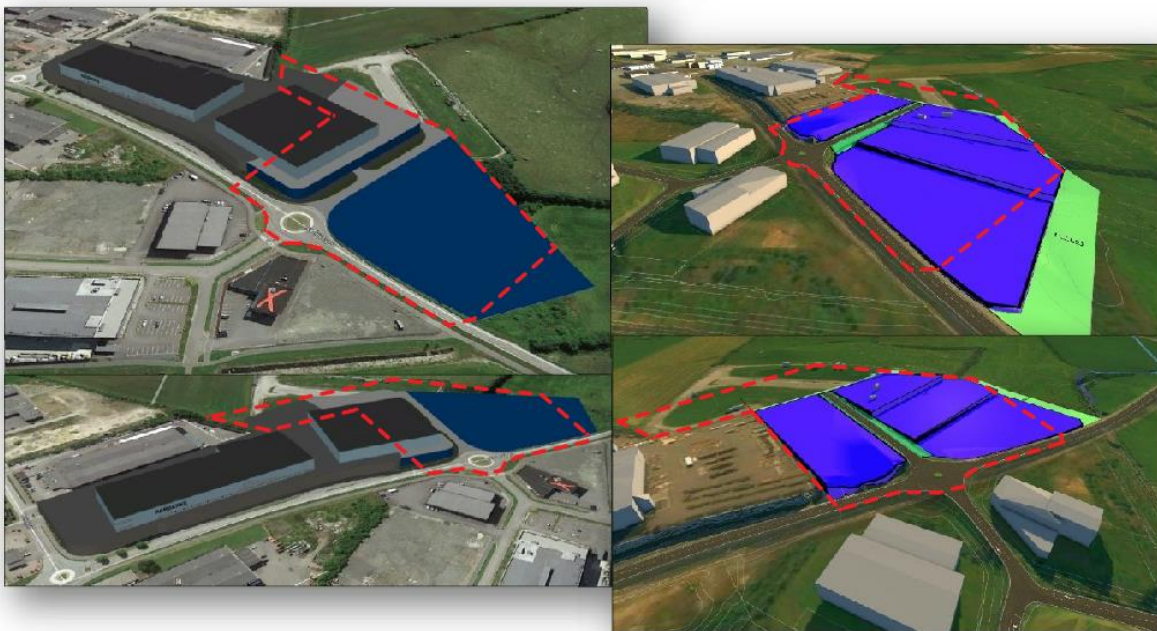
Foreslått planområde er vist i figur 6, og omfatter deler av eiendom gnr 5 bnr 4. I tillegg omfattes tilgrensende del av fv. 4444 Brøytvegen og mindre deler av

tilgrensende landbruksområder i vest og sør. Planområdet avgrenses i øst av eiendomsgrense mot *Aarbakke* gnr. 4 bnr. 149. I sør omfatter planområdet deler av *Jæren Tractorpulling*. Endelig plangrense for reguleringsplanen kan bli justert (innskrenket innenfor varslingsområdet), dersom tiltaket/detaljplanen gir grunnlag for det.



Figur 6: Forslag til plangrense vist med svart stiplet linje. Grønn stiplet linje er langsiktig grense for landbruk i kommuneplanen.

Omsøkte planområde har et samlet areal på ca. 40,5 daa, hvorav ca. 30 daa er avsatt til næringsareal NB4 i overordnet plan.



Figur 7: Skisser, mulige løsninger. Rød stiplet linje illustrerer forslag til planavgrensning.

Grad av utnyttelse, utbyggingsnivå og mulige restriksjoner innenfor tiltaksområdet skal avklares gjennom planprosessen med konsekvensutredninger og medvirkning.

Størrelsen på influensområdet vil kunne variere fra tema til tema. En sammenstilling av forskjellige tema vil synliggjøre samlet konsekvens for nærmiljøet, samt løsninger som sikrer at hensynet til naboer og andre virksomheter blir ivaretatt.

5 Forslag til utredningstemaer

Forskrift om konsekvensutredninger, kap 5 § 21 angir hvilke temaer som skal vurderes utredet i en konsekvensturedning. Temaene skal være beslutningsrelevante, dvs. at det kun er de beslutningsrelevante temaene som konsekvensutredes. Det skal også redegjøres for samvirket mellom de temaene som blir utredet. Tiltaket skal begrunnes og det skal redegjøres for følgende av ikke å realisere tiltaket (0-alternativet).

5.1 Metodikk

Metoden for konsekvensutredningen vil i hovedsak basere seg på metodikken beskrevet i Statens vegvesens Håndbok V712 *Konsekvensanalyse* (2018), da i første rekke metodikken som brukes for ikke-prissatte konsekvenser. Metodikken består av følgende trinn:

1. På bakgrunn av innsamlet data gjøres en vurdering av **verdien** av et miljø/område i forhold til et gitt utredningstema.
Verdien fastsettes etter 3 kategorier: liten – middels – stor.
2. Deretter gjøres en vurdering av **omfanget** av endringene et gitt tiltak vil medføre for det enkelte miljø/område.
Omfanget fastsettes etter 3 kategorier: positivt – lite/ingen – negativt.
3. Konsekvensen for hvert miljø/område fastsettes ved å sammenholde miljøets eller områdets verdi med omfanget av tiltaket.
Konsekvensen/konfliktgraden angis på en tredelt skala som vist under, hvor vurderingene er verbale og skjønnsmessige:

+	Positive konsekvenser
0	Ingen/mindre konsekvenser
-	Negative konsekvenser

4. Det skal deretter gjøres en samlet vurdering av plantiltakets konsekvenser for de forskjellige utredningstemaene som munner ut i drøfting og anbefaling av eventuelle avbøtende tiltak.

Alle vurderinger skal være relatert til alternativ 0. Alternativ 0 tar utgangspunkt i dagens situasjon herunder dagens planstatus, og omfatter i tillegg forventede endringer uten tiltaket i analyseperioden.

Metodikken kan forenkles for enkelte utredningstema ved behov. Utredningen begrenses til et omfang som gir et godt beslutningsgrunnlag for hvert enkelt tema.

5.2 Aktuelle utredningstemaer

Tema	Utredningsbehov	Plan	KU
Naturmangfold	Det er ikke funnet noen rødlistede arter i artsdatabanken. Tiltaket vurderes i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12. Eventuelle konsekvenser/påvirkning for naturmangfold skal beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen.	X	
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner eller viktige kulturmiljø innenfor planområdet. Beskrivelse og virkning omtales i planbeskrivelsen.	X	
Friluftsliv	Planområdet benyttes ikke i dag til friluftsmål. Beskrivelse og virkning omtales i planbeskrivelsen.	X	
Landskap	Etablering av næringsbygg kan påvirke landskapet og kunne gi landskapsmessige konsekvenser. Tiltakene kan medføre visuelle endringer i nærmiljøet og for omkringliggende arealer. Landskapsbildets karakter beskrives og virkning omtales og illustreres i planbeskrivelsen.	X	
Forurensning inkl. støy	Det er ikke registrert forurensning innenfor planområdet i dag. Områdets nærhet til vei og etablert næringsområde kan det mulig forekomme forurensning i grunnen. Beskrivelse og virkning omtales i planbeskrivelsen.	X	
Vannmiljø	Planområdet grenser i nord til kanal for overvann fra tiliggende arealer. Partikkelavrenning i anleggsfasen og overvann fra ferdigstilt næringsområde kan mulig ende opp i kanalen. Beskrivelse og virkning omtales i planbeskrivelsen.	X	
Landbruk, jordressurser og jordvern	Planområdet inkluderer arealer innenfor langsiktig grense for landbruk. Dette er utelukkende på grunn av at langsiktig grense for landbruk går på tvers av arealer som ikke er i drift som landbruksarealer i dag. Omdisponering og arealbeslag vurderes og avklares. Konsekvensene for landbruk og jordvern utredes.		X
Infrastruktur og trafikk	Tiltaket vil medføre noe økt trafikk. Konsekvensen av dette utredes herunder trafikkmengder, trafiksikkerhet, atkomstløsning og parkering. Trafikale forhold beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen.	X	
Beredskap og ulykkesrisiko	Det skal utarbeides ROS-analyse som vurderer temaet.	X	

Virking som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred.	Tetting av permeable flater sammen med økt nedbør medfører behov for gode overvannsløsninger. Det skal utarbeides ROS-analyse som vurderer temaene.	X	
Folkehelse	Beskrivelse og virkning omtales i planbeskrivelsen.	X	
Universell utforming	Beskrivelse og virkning omtales i planbeskrivelsen.	X	
Barn og unge	Planområdet er i dag ikke benyttet av barn og unge, med unntak av besøkende i forbindelse med arrangementer hos Jæren Tractorpulling. Beskrivelse og virkning omtales i planbeskrivelsen.	X	
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Det vil bli utført volumstudie av planlagt bebyggelse. Fjernvirkning og landskapstilpasning visualiseres i 3D-modeller. Beskrivelse og virkning omtales i planbeskrivelsen	X	

5.3 Risiko og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet jf. plan- og bygningslovens § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som endres som følge av planlagt tiltak. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal ta sikte på å avdekke farer, vurdere hvor alvorlig disse er, samt å foreslå tiltak for å forebygge uønskede hendelser og redusere konsekvenser dersom disse inntreffer. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal følge planforslaget. Eventuelle avbøtende tiltak skal innarbeides i planen.

6 Organisering av planarbeidet

6.1 Planprosess og medvirkning

Etter § 6 i forskrift om konsekvensutredninger skal forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Dette skjer samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Etter at forslag til planprogram har vært på høring skal ansvarlig myndighet fastsette planprogrammet. Dette legger så grunnlaget for konsekvensutredningen.

Medvirkning i planprosessen følger av plan- og bygningslovens § 5.1 og § 5.2. Grunneiere og offentlige instanser varsles etter liste fra Time kommune. Ytterligere behov medvirkning vurderes fortløpende i planprosessen.

Etter fastsettelse av planprogram vil det bli utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan med konsekvensutredning. Planforslaget vil bli lagt fram for førstegangsbehandling i Utvalg for lokal utvikling. Når planforslaget er førstegangsbehandlet legges det ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Planen annonseres da i alminnelig lest avis, samt at det sendes brev direkte til berørte parter. Berørte og andre interessenter gis da anledning til å uttale seg til planforslaget, og kan med dette påvirke utformingen.

Eventuelt behov for særmøter med offentlige eller private aktører vil bli vurdert etter varsling av planoppstart og høring av forslag til planprogram.

6.2 Fremdrift

Planarbeidet forventes gjennomført i løpet av våren 2021, med førstegangsbehandling sommeren 2021. Fremdriftsplanen er avhengig av at utredninger i forbindelse med konsekvensutredningen blir gjennomført i henhold til fremdriftsplanen. Fremdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres ett offentlig ettersyn av planprogrammet og ett offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan. Endringer i fremdriftsplanen kan skje dersom det blir nødvendig ved flere offentlig ettersyn eller av kapasitetsmessige årsaker.

Estimert fremdriftsplan for planprosessen:

Detaljregulering for

Del av Gnr. 5 Bnr. 2. mfl., Håland, Time kommune 23.11.2020

Forslag til fremdriftsplan

Ukenummer	45	46	47	48	49	50	51	52	1	2	3	4	5	6	7	8
Aktivitet	November				Desember				Januar				Februar			
Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram				Varsel	6 ukers høringsfrist											
Evt. justeringer etter merknader og oversendelse av planprogram							Juleferie				Oversendelse					
Utarbeidelse av planforslag																

Ukenummer	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Aktivitet	Mars				April				Mai				Juni			
Utarbeidelse av planforslag											Oversendelse					
Fastsettelse av planprogram *																
Kommunal saksbehandling *																
1. gangs behandling i ULK *																

Ukenummer	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Aktivitet	Juli				August				September				Oktober			
Offentlig ettersyn *																
Gjennomgang av høringsuttalelser. Ev. revisjon av planforslaget *																
2. gangs behandling *																
Planbehandling og vedtak i bystyret *																

* Kommunal saksbehandling og tidspunkt for politisk behandling avtales fortløpende

Fremdriftsplanen forutsetter rask ekspedering av Time kommune.