



div mottakere

Dykkar ref.

Vår ref.
26/2051 - 15

Journalpostid:
26/35836

Dato
30.07.2026

Vedtak - endring i Plan 0098.00 - Reguleringsplan for A. Garborgs veg frå jernbanen til K.H. veg, Bryne - pumpehus

Delegert vedtak nr: 404/26

Vedtak:

Time kommune godkjenner forslag til endring i plankart og bestemmelser til Plan 0098.00 - Reguleringsplan for A. Garborgs veg frå jernbanen til K.H. veg, Bryne.

Vedtaket er gjort i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, samt kommunens gjeldende delegeringsreglement.

Endringene i plankart er gjort i eget plankart datert 18.06.2026.

Endringene i bestemmelser er innarbeidet i gjeldende bestemmelser med revisjonsdato 18.06.2026.

SAKEN GJELDER

Plankonsulent Norconsult har på vegne av Time kommune sendt inn et forslag til planendring av *Plan 0098.00 - Reguleringsplan for A. Garborgs veg frå jernbanen til K.H. veg, Bryne*. Planen ble opprinnelig godkjent i 1989, og er delvis erstattet av nyere reguleringsplaner. Det er ikke vedtatt endringer i planen tidligere. Imidlertid er deler av planen ikke lenger gjeldende på grunn av nyere reguleringsplaner.

Formålet med reguleringsendringen er å omregulere et areal fra friområde til kommunalteknisk formål. På området skal det bygges en pumpestasjon. Det er allerede gitt dispensasjon fra forskrift om vern om landskapsvern- og fuglefredningsområde, søndre Frøyland til å gjennomføre tiltaket. Foreslått avkjørsel er godkjent av Rogaland fylkeskommune, som veimyndighet.

Endringene er gjort i et eksisterende friområde langs Arne Garborgs veg. Pumpestasjonen skal plasseres innenfor sirkelen markert med hvitt omriss, se kartutsnitt nedenfor.



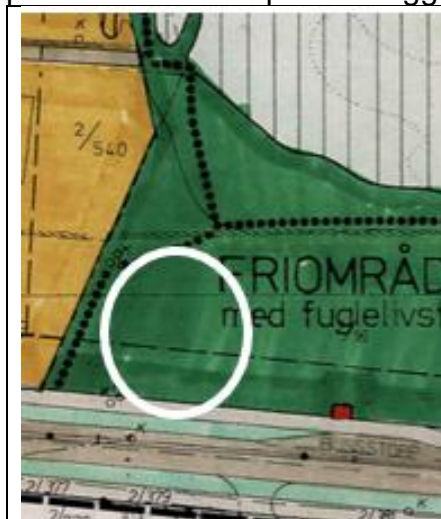
Vedtatte endringer

Endringer i plankartet:

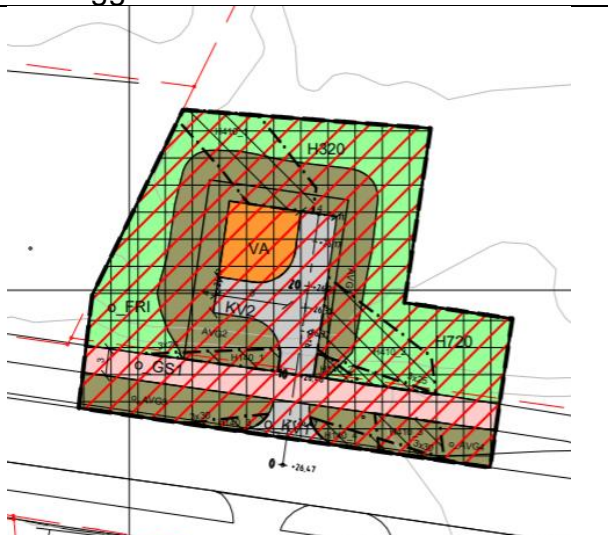
Frrområde er omregulert til vann- og avløpsanlegg, kjørevei, annen veigrunn – grøntareal. Deler av godkjent frrområde er videre ført i planen.

Planen er tilført følgende hensynssoner; friskt, flomfare, krav vedrørende infrastruktur, båndlegging etter lov om naturvern.

Gjeldende plan er analog, og endringsforslaget er derfor utarbeidet som med et eget plankart. Revidert plankart ligger ved som vedlegg.



Gjeldende reguleringsplan. Aktuell område er regulert til frimråde. Planen viser en planlagt sti, uten juridisk virkning, i grensen av planendringen



Forslag til endring. Deler av frimrådet er foreslått omregulert til vann- og avløpsanlegg, vei og annen veigrunn – grøntanlegg.

Endringer i bestemmelsene:

Bestemmelsene er endret ved å supplere de gjeldende bestemmelsene med et nytt hovedpunkt om bestemmelser etter plan og bygningsloven av 2008. Det er kun gjort endringer i bestemmelsene som er relatert til de nye arealformålene.

Bebyggelse: Stasjonen kan være inntil 6 m² og ha en høyde på 3,5 meter. Bygget skal kles med tre i jordfarge som harmonerer med omgivelser. Bygget skal plasseres på minste kote +26,35 av hensyn til flomfare ved 1000-års flom.

Arealene rundt pumpestasjon og adkomstveg (o_AVG1 og o_AVG2) skal beplantes med arter som allerede finnes i verneområdet, eller naturlig kan spre seg til dette. Eksisterende gatetrær i grøntrabatt mellom Arne Garborgs veg og gang- og sykkelvei skal reetableres eller erstattes med stedegne løvtre.

Avkjørselen (KV2) skal asfalteres 2 meter nord for gang- og sykkelveien.

Endringene er nærmere beskrevet i *Beskrivelse av forslag til endring*, se vedlegg.

SAKSOPPLYSNINGAR

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er 1,3 dekar. Planområdet grenser til Arne Garborgs veg (fv. 506) i sør, boligbebyggelse i vest og friområde i nord og øst med Frøylandsvatnet videre nord. Planområdet består av etablert gang- og sykkelveg/fortau, friområde og rabatt mellom gang- og sykkelveg/fortau og Arne Garborgs veg. Innenfor friområdet er det hovedsakelig gress/plen. I rabatten langs Arne Garborgs veg står flere enkelttrær. Vest for planområdet finnes det en tettere vegetasjonskant som danner en overgang mellom det åpne grøntarealet og tilgrensende boligbebyggelse.

Fra Arne Garborgs veg (ca. kote +26,3) faller terrenget ned mot ca. kote +25. Det ligger eksisterende VA-infrastruktur i friområdet. Høyeste registrerte vannstand i Frøylandsvatnet er ca. kote +25,2. Vannet er regulert med sluser.

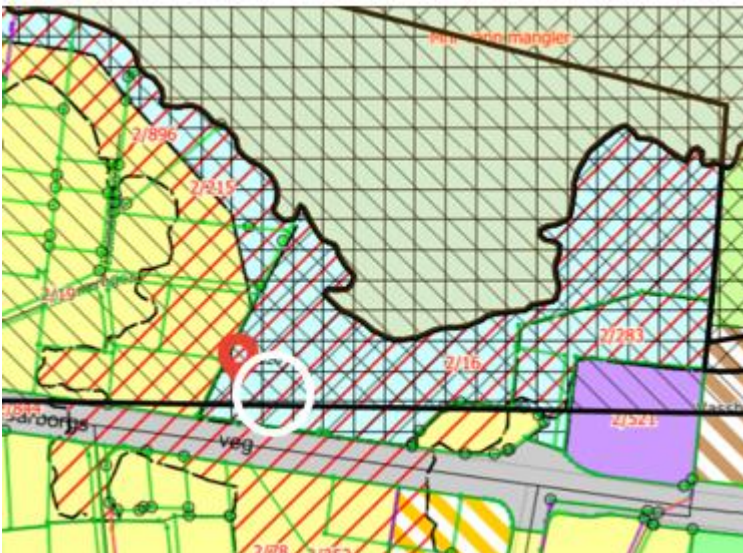
Nedenfor er det 3 bilder som viser planområdet om arealer i umiddelbar nærhet.





Føringer i overordna planer og retningslinjer

I gjeldende kommuneplan vises område med arealformålet bruk og vern av vassdrag. Området har båndleggingssoner knyttet til naturvern, hensynssone for friluftsliv, faresone flom og sikringssone innflyvning til Sola flyplass. Nedenfor vises utsnitt av kommuneplanen



Kommuneplanen har følgende bestemmelser som er relevante:

24.1 Tiltak i vassdragsbelte inntil 100 m frå vasskanten, samt frådeling til slike formål, kan ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan eller er godkjent etter aktuelt lov- og regelverk. Langs kanten av alle elvar/vassdrag med årssikker vassføring skal det, utanom bymessig utbygde område, vera ei minst seks meter brei sone med naturleg kantvegetasjon langs vass-strengen, målt horisontalt frå vasskanten ved normal vassføring. Denne kantvegetasjonen skal ikkje jordarbeidast, sprøytast, haustast eller gjødslast, jf. vassressurslova § 11.

Sikringssoner

Sikringssonen for innflyvning til Stavanger lufthavn Sola: ingen bestemmelser er aktuell.

Flomsonen

27.2 Særleg sårbare samfunnsfunksjonar skal vera sikra mot flaum med gjentaksintervall 1/1000, jf. TEK 10, § 7-2. For flaumutsette byggeområde må tryggleik mot flaum dokumenterast. Utgreiing av flaumfare må utførast av fagkunnige.

Gjeldende regulering

Området er regulert i plan 0098.00 Reguleringsplan for A. Garborgs veg frå jernbanen til K.H. veg, Bryne. Aktuelt område er regulert til friområde. Planen viser en planlagt sti, uten juridisk virkning. Planen har i likhet med kommuneplanen bestemmelser om fuglelivsfredning. Nedenfor er et utsnitt av gjeldende regulering. Det er gjort en endring i området merket med hvit sirkel.



Tidligere vedtak

Time kommune har ikke gjort reguleringsvedtak innenfor området tidligere. Ut fra planavdelingens kunnskap har kommunen heller ikke gjort andre vedtak som har betydning for saken.

HØRING

Endringsforslaget ble sendt på høring 19.06.2026 med frist for merknader 19.07.2026. Det kom totalt 2 merknader fra offentlige instanser og 2 fra naboer, begge eiere av Amtmann Aarrestads gate 2C. Totalt 4.

Alle merknadene er vedlagt. Merknadene er også referert og kommentert i eget dokument, se vedlegg. På grunn av ferieavvikling har ikke plankonsulent svart ut merknader fra Statsforvalter og Rogaland fylkeskommune. Nedenfor er en kort oppsummering av relevante merknader.

Fra naboer er det bekymringer rundt støy, lukt og skadedyr, visuell virkning og vibrasjoner. Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 5d og etterspør en vurdering av hensynet til barn og unge. Statsforvalteren skriver at de forutsetter at kommunen endrer kotehøyde for plassering av bygg dersom kotehøyden i flomrapporten endres.

Plankonsulent viser til at det er plassert 20 slike stasjoner rundt i bebyggelsen i kommunen. Systemet er lukket, så skadedyr skal ikke forekomme. Ang. lukt så er det prosjektert inn kullfilter og overtrykk i bygget. Pumpene høres ikke på utsiden. Ytterligere detaljer om deres kommentar kan leses i vedlegg. Planavdelingen har ingen ytterligere kommentarer.

Barn og unge sine interesser er nå vurdert og vi klarer ikke tilfredsstillende kravet om erstatningsareal. Dette kravet er vanskelig å ivareta i en by uten nytt utbyggingsareal. I

dette tilfellet mener planavdelingen at barn og unge ikke er det hensynet som skal veies tyngst. Området er satt av til friområdet, men det kan ikke legges til mer til rette for friluftsliv uten å få dispensasjon fra verneforskriften. Dette vil si at området ikke bør tilrettelegges for aktiv lek og utstrakt bruk.

Endring av plan etter høring

Det er ikke gjort endringer i planforslaget etter høringen.

SAKSUTGREIING OG VURDERING

Vurdering av krav om regulering

Planforslaget er i strid med gjeldende plan, og berører viktige natur- og friluftsområder, men er arealmessig lite og ligger i ytterkanten av friområdet. Etter planavdelingens vurdering vil ikke endringen redusere kvalitetene til det større sammenhengende natur- og friområdet vesentlig. Dispensasjon fra verneforskriften er og godkjent av Statsforvalteren, og det er innarbeidet tiltak for å sikre at funksjonaliteten til eksisterende vegetasjon ikke forringes. Endringen hindrer ellers ikke gjennomføringen av planen for øvrig.

På bakgrunn av dette vurderer planavdelinga at endringene i liten grad påvirke gjennomføring av planen, hoveddrammene i planen, og heller ikke ha konsekvens for viktige natur- og friluftsområder, og endringen vil derfor kunne behandles administrativt jf. plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd og Time kommune sitt delegeringsreglement.

Forholdet til overordnede planer og rammer

Forslag til endring er i strid med kommuneplanen og verneforskriften. Det er vurdert alternative plasseringer av pumpestasjonen, herunder å bruke eksisterende busslomme til atkomst og parkering under drift av pumpestasjonen og plassere pumpestasjonen på annen side av gs-veg/fortau inn i friområde. Dette alternativet ble vurdert som lite egnet, da servicebilen vil måtte stå parkert over noe tid i forbindelse med drift og vedlikehold, og vil med dette blokkere holdeplassen for kollektivtrafikken.

Opprinnelig var det planlagt pumpestasjon i plan 0557.00 for ny boligbebyggelse på sørsiden av Arne Garborgs veg. Etter hvert kom det frem ønske om å koble til også noen omkringliggende boliger i tillegg til det nye boligområdet. Avsatt areal i plan 0557.00 ble med dette for lite og lokaliseringen ikke lenger aktuell.

Det ble videre vurdert å plassere pumpestasjonen ved Esso stasjonen lenger øst for det aktuelle planområdet. Plassering ved Esso stasjonen medfører ekstra dype VA grøfter og utfordringer med grunnvannet, og er derfor valgt bort. For å pumpe spillvann fra ny bebyggelse i Snorres gate på sørsiden av Arne Garborgs veg må det etableres ny pumpestasjon ved Arne Garborgs veg på Bryne. Pumpestasjonen er også dimensjonert for fremtidig avløp fra eksisterende bebyggelse i Amtmann Årrestads gate m.fl. I friområdet på nordsiden av Arne Garborgs veg ligger IVAR sin ledning som avløp fra pumpestasjonen pumpes til.

Ut fra disse fakta vurderes omreguleringen som en mer samfunnsmessig gunstig løsning enn alternativene.

Hensyn til naboer

Naboer uttrykker bekymringer rundt støy, lukt og skadedyr, visuell virkning og vibrasjoner. Plankonsulent viser til at det er plassert 20 slike stasjoner rundt i bebyggelsen i kommunen. Systemet er lukket, så skadedyr skal ikke forekomme. Ang. lukt så er det prosjektert inn kullfilter og overtrykk i bygget. Pumpene høres ikke på utsiden. Ytterligere detaljer om deres kommentar kan leses i vedlegg. Planavdelingen har ingen ytterligere kommentarer og legger til grunn at pumpestasjonen blir utført som beskrevet.

Estetikk, bygningsvolum og landskap

For å etablere pumpestasjonen i et verneområde og friområde er det funnet hensiktsmessig å gi noen føringer for utformingen av pumpestasjonen. Det er foreslått at bygget skal kles med tre i jordfarge som harmonerer med omgivelser. Disse avbøtende tiltakene vurderes å bidra til å tilpasse bygget til omgivelsene.

Barn og unge

Friområde ligger sentralt og i et område der en ønsker framtidig fortetting. Friområdet vil kunne være en forutsetning for å fortette områdene rundt. Det er ukjent i hvor stor grad området blir nyttet til lek i dag. Området har en størrelse og arrondering som gjør det egnet for lek. I denne delen av Bryne er det vanskelig eller ikke mulig å finne erstatningsareal, da området rundt allerede er ferdig utbygd. Området er regulert til friområde og det er lov med vanlig ferdsel, men all tilrettelegging for mer aktiv bruk av området må søkes om etter verneforskriften. Dette påvirker mulighetene for å tilrettelegge for lek. Området er regulert til friområde, men ut fra verneforskriften skal området brukes som bufferareal mellom bebyggelse og kantvegetasjonen rundt Frøylandsvatnet. Av disse grunnene er det ikke hensynet til barn og unge de hensyn som veier tyngst i dette området i dag.

Planendringen reduserer arealet som kan nyttes til friluftsliv, og annen aktivitet, men arealbeslaget er lite og ligger i ytterkant av området. Samfunnsnyttens av pumpestasjonen og begrunnelsen for lokalisering er tilstrekkelig til å vurdere tiltaket som akseptabelt.

Trafikk og mobilitet

Rogaland fylkeskommune har godkjent en avkjørsel til pumpestasjonen. Avkjørselen skal ikke ha annen bruk. For å følge opp dette punktet i dispensasjonen har alle arealformål nord for gang- og sykkelveien privat eierform, selv om det er kommunen som skal eie arealet.

Naturmangfold

Planavdelinga viser til Statsforvalterens vedtak om dispensasjon fra verneforskriften.

Teknisk infrastruktur

Begrunnelsen for tiltaket, vurdering av alternative lokaliseringer og beskrivelsen av tiltaket gir tilstrekkelig godt grunnlag for å godkjenne en planendring som tilrettelegger for kommunens behov.

ROS/Flom

Pumpestasjonen skal etableres i et område der det kan komme en flomsituasjon. I høringsbrevet opplyste kommunen om at det foreligger et foreløpig utkast av en flomkartlegging og at foreslått kotehøyde for planering, +26,3, samsvarer med rapporten. I tillegg opplyste kommunen at planendringen ikke skulle vedtas før endelig rapport forelå. Arbeidet med rapporten er forskjøvet i tid, men forholdene som ikke er avklart omhandler andre problemstillinger enn flomkoten i Frøylandsvatnet. Planavdelingen vurderer derfor at planendringen kan godkjennes selv om rapporten ikke er ferdigstilt.

SAMLET VURDERING

Planavdelingen vurderer at behovet for tiltaket og valgt lokalisering er tilstrekkelig dokumentert. Selv om tiltaket medfører et begrenset inngrep i friområdet, vurderes samfunnsnyttene å veie tyngre. Vilårene for administrativ behandling etter plan- og bygningssloven § 12-14 andre ledd vurderes å være oppfylt.

Med utgangspunkt i vurderingene over godkjenner Time kommune endringer som er beskrevet i Plan 0098.00 - Reguleringsplan for A. Garborgs veg frå jernbanen til K.H. veg, Bryne.

KLAGERETT

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Rogaland via Time kommune, postboks. 38, 4349 Bryne. Det er også mulig å sende eventuell klage via kommunens nettside. Gå til menyvalg Skjema og vel Klage på vedtak – skjema.

Det er også mulig å sende klage via kommunens nettside. Gå til menyvalg Skjema og vel Klage på vedtak – skjema. Klage må være sendt senest 3 uker etter at dette brevet er mottatt.

Krav om innløsning eller erstatning i medhold av planen, må være lagt fram senest 3 år fra i dag, jf. pbl. §§ 15-2 og 15-3.

Spørsmål?

Kontaktperson for denne planen er: Hilde Tjemsland

E-post: hilde.tjemsland@time.kommune.no

Telefon: 51 77 61 29

Med hilsen

Svein Harald Dyngen
Fung. Plan- og forvaltningssjef

Hilde Tjemsland
rådgiver

Vedlegg:

- 01 Beskrivelse av forslag til endring
- 02 Godkjent plankart datert 18.06.2026
- 03 Godkjente bestemmelser revidert 18.06.2026
- 04 Oversiktstegning B001
- 05 Plan og profil D001
- 06 Vedtak om dispensasjon
- 07 tillatelse til ny permanent avkjørsel.pdf
- 08 Sjekkliste ROS - forslag endring av plan 0098.00
- 09 Merknader_samlet
- 10 Merknader referert og kommentert

Kopi til:

Norconsult ved Britt Beege

Time kommune -

kommunalteknikk ved

Raymond B. Johansen