

Areal- og fortettingsstrategi

2018-2040

Befolkingstal, arealbruk og arealbehov

Vedlegg til Kommuneplan 2018-2030 - Arealdelen



Time kommune, v/ Yvonne van Bentum – 21.05.2021

Innhald

1.	Innleiing og oppsummering	3
2.	Historisk utvikling.....	7
3.	Framskriving	9
4.	Barnehage- og skulebruksplanane.....	10
5.	Folkehelseprofilen	10
6.	Mål	12
7.	Arealstrategi for Time kommune	12
a.	Bustadbygging.....	12
	Overordna strategi.....	12
	Bryne	13
	Kvernaland	18
	Lyefjell	25
	Undheim	29
b.	Næring.....	32

1. Innleiing og oppsummering

Som ein del av arbeidet med revisjon av arealdelen i kommuneplanen har kommunen utarbeidd ein arealstrategi med tilhøyrande arealrekneskap.

Føreliggande arealstrategi viser vurderingane og berekningane som er gjorde når det gjeld arealdisponeringane i forbindelse med revisjon av arealdelen for perioden 2018-2030. Arealstrategien har ein tidshorisont 2018-2040, noko lengre enn arealdelen 2018-2030 sin horisont, sidan kommuneplanen sin planperiode på tolv år, i eit langsigtig utviklingsperspektiv, er ein for kort tidshorisont.

Sidan kommuneplan 2011-2022 vart vedtatt har interkommunal kommunedelplan Bybandet sør (BBS) vorte vedtatt, mens kommunedelplan Frøyland/Kvernaland framleis gjeld kor der det ikkje er motstrid med BBS. Usikkerheit rundt framtidig infrastruktur på Kvernaland og Kalberg etter at Utbyggingspakke for Jæren vart stemt ned, har gjort at ein har valt å dela planprosessen opp i 2 fasar. Denne arealstrategien omfatter begge fasar.

Kommunen har starta opp arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin Samfunnsdel 2022-2033. Gjeldande samfunnsdel har ikkje ein overordna arealstrategi. Nasjonale forventningar til communal og regional planlegging frå 2019 legg vekt på at samfunnssdelen skal innehalda ein arealstrategi. Den skal bidra til arealplanlegging som legg til rette for aktive kvardagsliv, aldersvennlege samfunn, grøntdrag og variert bustadbygging. Eit av tiltaka i Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke 2050 er å fastsetja jordvernål for kommunen i kommuneplan, noko som vil vera ein sentral del av ein arealstrategi. Det er også behov for å vurdera ønske om bustadtettleik opp mot god bukvalitet i lokalmiljøet, jamfør regionalplanen.

Areal- og foreningsstrategi som ligg føre her, vil vera ein del av kunnskapsgrunnlaget for utgreiinga og vil verta revidert. Ny rettleiar som for tida utarbeidast av Rogaland fylkeskommune vil verta lagt til grunn.

Bustadformål

Arealstrategien viser befolkningsprognosene som er lagt til grunn (jf. økonomiplan 2019-2022), kva bustadbehov denne prognostiserte veksten utløyer, kor mange bustader som fortsatt kan byggast i godkjente reguleringsplanar og kva fortettingspotensial ein har vurdert ligg i den eksisterande busetnad. Ut frå dette reknestykket er det berekna kor mykje areal ein treng for å dekka bustadbehovet i planperioden.

Rekneskapen viser overkapasitet for Bryne og andre tettstadar. Det vert vurdert å vera nødvendig å leggja inn fleire areal enn behovet strengt tatt vil tilseia. Dette er nødvendig av to hovudgrunner. For det første for å kunna realisera ein gjennomført planlegging (gjennom områdereguleringer) og initiering av utbygging i to viktige, store utbyggingsområde på Bryne, nemleg områda BB1-BB4 og BB8-BB10. For det andre gjeld det for fleire område at ein ikkje veit når dei ulike grunneigarane/utbyggjarane ønsker å starta reguleringsprosessar. Særleg i

Bryne sentrum viser det seg å vera krevjande å få til fortetting, og det er svært usikkert kor mykje av potensialet som vil verta tatt ut i planperioden. Kommunen eig ikkje areal og er avhengig av at private utbyggjarar bygger bustadane som trengs for å dekka bustadbehovet som ligg i denne arealstrategien.

Arealstrategien viser nye utbyggingsområde og/eller utviklingsretningar på Lyefjell og Undheim ut frå eit ønske om å styrka tettstadstrukturane og visa utbyggingsretning i eit lengre perspektiv. Utbyggingsområda og utviklingsretningar har i all hovudsak rekkefølgjekrav om utbygging etter 2030. For å styrka Lyefjell, er det derimot, i tillegg til eit lite fortettingsområde, lagt inn eit nyt område utan rekkefølgjekrav. For å bidra til ein kompakt tettstad er eit stort, framtidig område BL 4, jf. KP 2011-2022 nord for Lyefjell, tatt ut av planforslaget. Ei utvikling nordover vurderast i langt tidsperspektiv likevel å vera ein moglegheit.

Arealstrategien viser potensialet som ligg i planforslaget, dvs. areal som kan omdisponerast til bustadformål i planperioden, utan å ta omsyn til om det er sannsynleg at utbygginga vil skje. Bustadbyggeprogrammet 2018-2030, som bygger på høyringsutkastet til arealdelen og godkjende reguleringsplanar, viser derimot kva ein etter rekkefølgjekrava og lokalkunnskap forventar og i kva tempo områda vil verta bygde ut. Høyringsutkastet til bustadbygge-programmet vil verta justert i tråd med endeleg planforslag.

Endeleg planforslag 2018-2030 har følgjande arealrekneskap for planperioden:

Arealregnskap ved prognose med 1,5 % vekst/år	Prognose befolknings -vekst 2018-2030 (1)	Bolig-behov (2)	Reserve i godkjente planer (delvis fortetting) (3) Tall pr 1.3.2019	Fortettings-/transformasjons-potensial i planperioden (antall bustader) (5)	Sum reserve + fortettingspotensial	Behov antall boliger i nye utbyggingsområder (6)	Behov areal til Boligformål (i dekar) (7)	Forslag KP 2018-2030 (i dekar) (8)	Over-/under-kapasitet utbyggingsområder i KP 18-30 (9)
Bryne	2228	1130	705 (4)	545	1250	-120	0 daa	133	133 daa
Kvernaland	1126	665	454	144	598	67	17	53	36 daa
Lye	113	65	143	-	143	-53	0	92	92 daa
Undheim	-56	-28	74	-		-102	0	2	2 daa

Grunnlag for arealregnskapet:

- (1) Vekst: Gjennomsnittleg 1,5 %/år i perioden 2018-2030
- (2) ca. 2 personar per bueining
- (3) Reserve i godkjende planar (vedtatt per 01.01.2019). Områdeplan Vardheia (plan 0489) ikkje inkludert. Plan 0489 er med i kolonne (8).

- (4) Av potensialet på 705 bueiningar ligg 305 bueiningar i planområdet for Kommunedelplan Bryne sentrum.
- (5) Fortettingspotensial, jf. sentrumsplanen og siste versjon av bustadbyggeprogrammet:
 - Bryne sentrum: 240 av resterande 700 bueiningar i sentrum+ ca. 240 (=20/år i resten av Bryne)
 - Kvernaland fortetting: ca. 12/år
 - 0482: Detaljregulering for bustadar i Remarka; Bryne
- (6) Behov tal på bustadar = (2)-(3)-(4)-(5)
- (7) Behov areal = behov tall på bustadar/arealutnytting
Arealutnytting:
 - Bryne: 5 bustadar/daa
 - Kvernaland: 4 bustadar/daa (BK5: 3,5 bustadar/daa)
 - Lyefjell: 3,5 bustadar/daa
 - Undheim: 3,5 bustadar/daa
- (8) og (9) Bustadområda med rekkefølgjekrav etter 2030 er ikkje inkluderte her.

Spreidde tiltak i LNF-område

Det har kome inn fleire ønske om spreidde tiltak i LNF-område, men ingen av desse har vorte lagt inn grunna konflikt med areal- og transportpolitikk og omsynet til jordvern.

Næring

Bryne

I dag ligg kommunen sine viktigaste næringsområde på Bryne (Håland og Vardheia), og eit mindre på Lyefjell. Framtidige næringsområde er på Bryne (Re) og Kvernaland (Kalberg). Det er eit betydeleg transformasjons- og fortettingspotensial på Håland. Gjennom å legga inn omsynssoner i arealdelen med krav om felles planlegging i dei fire delområda på Håland, er ønsket å henta ut fortettingspotensialet og ha fokus på felles løysingar mm.

Det framtidige næringsområdet i gjeldande kommuneplan på Re er delt opp i 3 delområde for best å kunna forvalta areala, samt planlegga og etablera felles offentlege kommunaltekniske tiltak for heile Re-området.

Det er eit konkret behov å utvida næringsområdet på Håland noko mot sørvest inn i kjerneområdet landbruk, sidan ein ikkje har klart å få ei akseptabel løysing i form av fortetting. Ei større etablert bedrift her må sikrast mogleg framtidig utvikling. Arealet som er lagt inn er foreslått kompensert på Tangen, nordaust for Bryne, med nettoresultat lik null. Langsiktig grense landbruk er justert i tråd med denne endringa.

Kvernaland

Det er lagt inn betydeleg areal til kraftkrevjande næringsverksemder i tilknyting til tilgjengeleg straumforsyning på Kalberg/Kvernaland, samt på Undheim. Bakgrunnen for dette er Norge sitt

ynskje om å bli ein datasenternasjon og regionen sitt behov for alternative arbeidsplassar når olje- og gassindustrien etter kvart vil verta fasa ut. Statnett sin konsesjon for å etablera transformatorstasjonsanlegget 'Fagrafjell' september 2019 gir Kalberg/Kvernland-området vesentlege komparative fortrinn, noko som ikkje mange andre område i Rogaland har. Nærleik til fiberkablar, universitet, flyplass, men ikkje minst ein arbeidsmarknad som må omstilla seg, er vesentlege moment for kvifor areala i kommunen vurderast å vera blant dei aller best eigna lokalitetar.

For å kunna tilrettelegga for næringsverksemd på Kalberg/Kvernland, er dette delvis kompensert for ved å omdiagonera resterande areal som var sett av til idrettsformål på Tangen og på Kalberg ved å ta ut næringsområdet TN1 (jf. Bybandet sør).

Lye

Det vert vurdert som lite ønskeleg med meir næring ved inngangen til tettstaden Lyefjell. Områda NL3 og NL4 vert derfor omdiagonerte til bustadformål og inngår i ny BL1.

Undheim

På Undheim er det interesse for å legga tilrette for etablering av battericellefabrikk. Slike anlegg vert vurderte til å vera kategori-III verksemder, og plassering i forhold til kraftforsyning er gunstig. Det vert berre lagt til rette for verksemder som har eit særskilt behov for å vera i nærleiken av vindparkanlegget og/eller av ny kraftlinje som skal koma frå Bjerkeim.

Langsiktig grense landbruk

På Tangen er langsiktig grense stramma inn og ca 100 daa meir jordbruksjord vil nå koma til å liggja på jordbruksida. Rundt tettstaden Kvernaland er langsiktig grense vist rundt tettstaden eller rundt godkjende utbyggingsområde, jf. Regonalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Ved Lyefjell er grensa lukka i sør og vest. For å ha moglegheit å utvikla Lyefjell når utbyggingsareala på Bryne er brukte opp, er langsiktig grense her ikkje trukke i nord og i aust.

Masseuttak

Kalberg/Kvernaland

Mellom anna på grunn av større infrastrukturprosjekt i regionen dei komande åra vil det vera behov for nye masseuttak og massedeponi. Det er fleire område på Kvernaland og områda rundt kor det i utgangspunktet vil kunna vera eigna område. Det er lagt inn 3 nye område, mens 5 innspel nordvest på Kalberg av ulike grunnar, heilt eller delvis ikkje er tatt med. Det er no avklart at tverrsambandet fv.44 Ganddal godsterminal - E39/Bråstein kjem til å ligga i Sandnes kommune, og ikkje lengre er eit hinder for utvikling på Kalberg. Dagens vegsystem tåler derimot ikkje meir tungtrafikk og ny trase for omkjøringsvegen om Kvernaland må vera avklart og/eller etablert før masseuttaka eventuelt kan etablerast. Mellombels atkomstløysingar kan vurderast i detalreguleringa.

Det er gjennomført ein foreløpig, overordna KU/ROS-analyse, men områda må utgreiast nærmare før ein kan ta endeleg stilling til dette. Det er potensielle konfliktnivå i forhold til landskaps- og kulturminneinteresser.

Undheim

Mellan anna på grunn av større infrastrukturprosjekt i regionen dei komande åra vil det vera behov for nye masseuttak og massedeponi. Utvidinga av masseuttaket på Litla Undheim (R26 i KP 2011-2022) er tatt ut av planforslaget grunna høgt konfliktnivå i forhold til tilkomst, mens eit anna område på ca 310 dekar, ca. 2,5 km sør for Undheim, er vurdert som mindre konfliktfylt og er lagt inn. På Gausland vert det lagt til rette for eit anlegg for massehandtering.

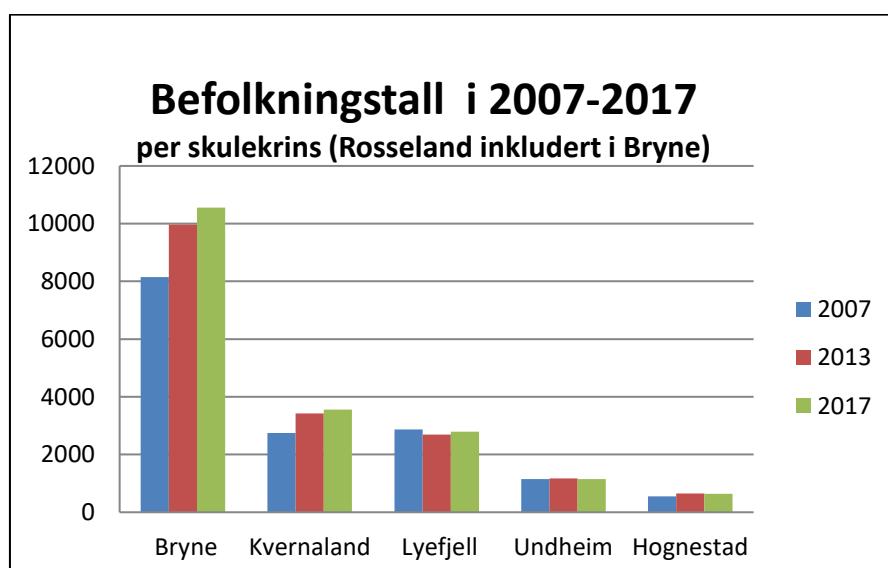
2. Historisk utvikling

Innbyggartalet i kommunen har i perioden 2007-2017 stege frå 15 457 i 2007 til 18 699 innbyggjarar i 2017 (per 31.12), dvs. ei auke på 21 %. Fordelinga av befolningsveksten i tettstadane (dvs. skulekrinsane) har variert og ser slik ut:

	2007	2013	2017	2007-2017	Befolkningsvekst 2007-2017	Gj.sn vekst /år
Bryne	8149	9966	10553	2404	30 %	3%
Kvernaland	2742	3423	3559	817	30 %	3%
Lyefjell	2868	2687	2796	-72	-3 %	-0,3%
Undheim	1151	1171	1146	-5	0 %	0%
Hognestad	547	650	645	98	18 %	1,8%
Sum Time kommune	15457	17897	18699	3242	21 %	1.2%

Tabell 1: Befolkningsveksten i perioden 2007-2017 (skulekrinsnivå)

Tala viser at 99 % av befolkningsveksten har funne stad i skulekrinsane på Bryne og Kvernaland.



Utviklinga har vore i tråd med prioriteringa om å bygga ut i influensområde til høgverdig kollektivtilbod (Bryne sentrum og Øksnavadporten).

Data frå SSB viser at 88 % av befolkninga bur innanfor sjølve tettstadane/tettbygde strøk (den same verdi som for heile Rogaland). SSB sine tettstadsavgrensingar følger ikkje kommunegrensa. I Bryne inngår både Tu, Kåsen og Tjøtta, mens i SSB si avgrensing av tettstaden Kvernaland inngår både Orstad og Klepp stasjon. Dette skaper eit noko forvirrande bilde i forhold til kva ein til vanleg forstår under Bryne og Kvernaland.

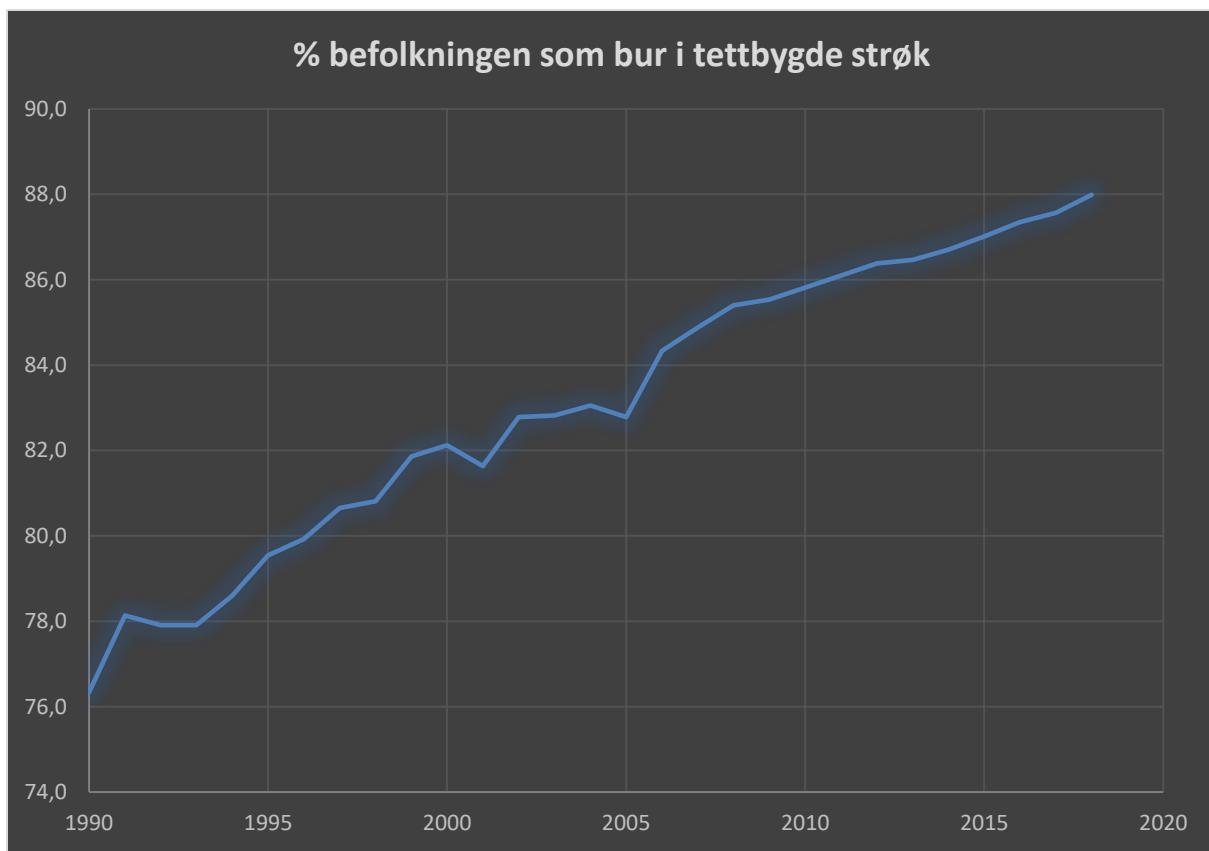
Folkemengd som bur i tettbygde strøk og areal, etter kommune, 1. januar 2018						
Tettstad	Kommune	Folkemengd I tettbygde strøk		Areal, km2		
		I alt	Fordelt på kommune	I alt	Fordelt på kommune	Innbyggjarar per km2
'Stor' Bryne (inkl. Kåsen, Tu, Tjøtta)		12 084		5,33		2 267
	1121 Time	10 390	4,35	2 389		
	1120 Klepp-sida	1 694		0,98		1 729
'Stor' Kvernaland (dvs inkl Orstad og Klepp st/Foss-Eikeland		7 256		4,19		1 732
	1120 Klepp-sida	3 971		2,55		1 557
	1121 Time	3 246	1,25	2 597		
	1102 Sandnes- sida	39		0,39		100
4593 Undheim	1121 Time	512	0,4			1 280
4594 Lyefjell	1121 Time	2 305	0,9			2 561
	Time kommune	16 453				

Tabellen viser at av 18 699 innbyggjarar bur 16 453 innbyggjarar (88 %) i tettbygde strøk.

Nabokommunar:

Folkemengd i tettbygde og spreidd bygde strøk. Kommune. 1. januar 2018					
	2018				
	Tettbygde strøk	Spreidd bygde strøk	Ukjent	I alt	Del busette i tettbygde strøk
1114 Bjerkreim	1 035	1 791	0	2 826	36,6
1119 Hå	14 747	3 991	24	18 762	78,6
1120 Klepp	15 588	3 607	22	19 217	81,1
1121 Time	16 453	2 223	23	18 699	88
1122 Gjesdal	10 606	1 246	14	11 866	89,4

Prosentdelen av befolkninga som bur i tettbygde strøk har auka sidan 1990, frå 76 % til nemnde 88 %. Utviklinga i og tilknytta Bryne, men også i og tilknytta Kvernaland bidreg sterkest her.



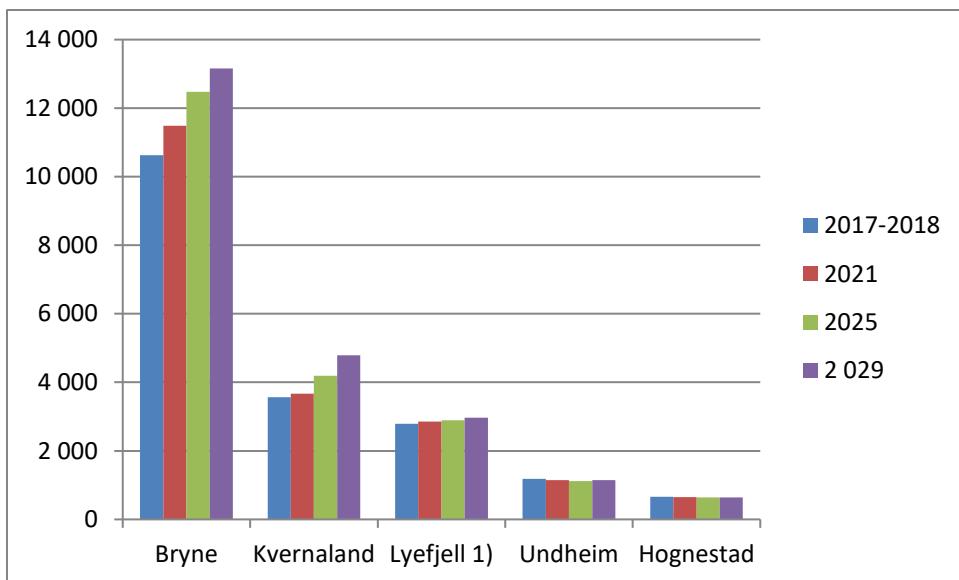
3. Framskriving

I forbindelse med arbeidet med mellom anna økonomiplanen for perioden 2020-2023 og revisjon av arealdelen er det gjort nye framskrivingar av befolkningstalet som mellom anna bygger på bustadbyggeprogrammet revidert i 2019.

Tettstader	pr. 31.12. 2018	Framskriving					Endring i % 2018-2031
		2019	2023	2027	2031		
Bryne	10 647	10 805	11 516	12 129	12 759		19,8 %
Kverneland	3 573	3 580	3 787	4 079	4 341		21,5 %
Lyefjell 1)	2 743	2 807	2 956	3 190	3 382		23,3 %
Undheim	1 184	1 186	1 190	1 183	1 187		0,3 %
Hognestad	648	640	632	620	617		-4,8 %
Sum	18 795	19 018	20 081	21 201	22 286		18,6 %

¹⁾ Inkludert Vestly

Kjelde: Kommunane sitt plan- og analysesystem (KOMPAS)



Kommunen har ein tydeleg tettstadstruktur, med byen Bryne som kommune- og regiondelsenter og Kvernaland, Lyefjell, Undheim og Hognestad som tettstadane.

Det er stor usikkerheit ved prognosane. Befolkningsveksten i 2012 var på over 4 %, mens befolkningstalet i 2017-2020 har vore nokså konstant på rundt 18 800-19 000 innbyggjarar. I planprogrammet, som er bygd på økonomiplanen 2018-2021, vart ein vekst på 1,7 % lagt til grunn, noko som per i dag kan virka for høgt. Konjunkturen tar seg derimot opp, og etter planforslaget til Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050 skal befolkningsveksten, i tillegg til bybandet Stavanger-Sandnes, prioriterast i Bryne sentrum. Deretter skal områda rundt Bryne prioriterast før dei andre kommune- og lokalsentra på Jæren, og då gjennom prinsippet «innanfrå og ut». Det er derfor valt å legga til rette for ein befolkningsvekst på i gjennomsnitt 1,5 % per år for heile planperioden 2018-2030. Dette er noko høgare befolkningsvekst enn kommunen har hatt dei siste 2-3 åra.

4. Barnehage- og skulebruksplanane

Revidert befolkningsprognose frå 2017 er sett i samanheng med barnehage- og skulebruksplanane.

Barnehageplanen viser at det er god kapasitet i heile kommunen.

Skulebruksplanen viser at det er rimeleg god kapasitet. På Lye og Undheim er det overkapasitet på stort sett alle trinn. I samband med handsaming av økonomiplan 2020-2023 vart det vedtatt å overføre ungdomsskuledelen av Undheim skule til Lye kor det var betydeleg ledig kapasitet.

5. Folkehelseprofilen

Tilgang til grøntareal er viktig for bukvaliteten, og kan virka inn på fysisk aktivitet og psykisk helse. Undersøkingar peikar på at bruken av parkar og rekreasjonsareal vert redusert med meir enn 50 % dersom desse ligg i ein avstand på 500 meter eller meir.

Kunnskapsgrunnlaget for «Folkehelseprofil 2018-2021 for Time kommune» viser at kommunen ikkje har særleg god tilgang til nærturterrenge til trass for mykje grøntareal. Grøntarealet er jordbruksområde og innmarksbeite, og er ikkje rekna med i areal for nærturterrenge sidan det i liten grad kan brukast som turområde.

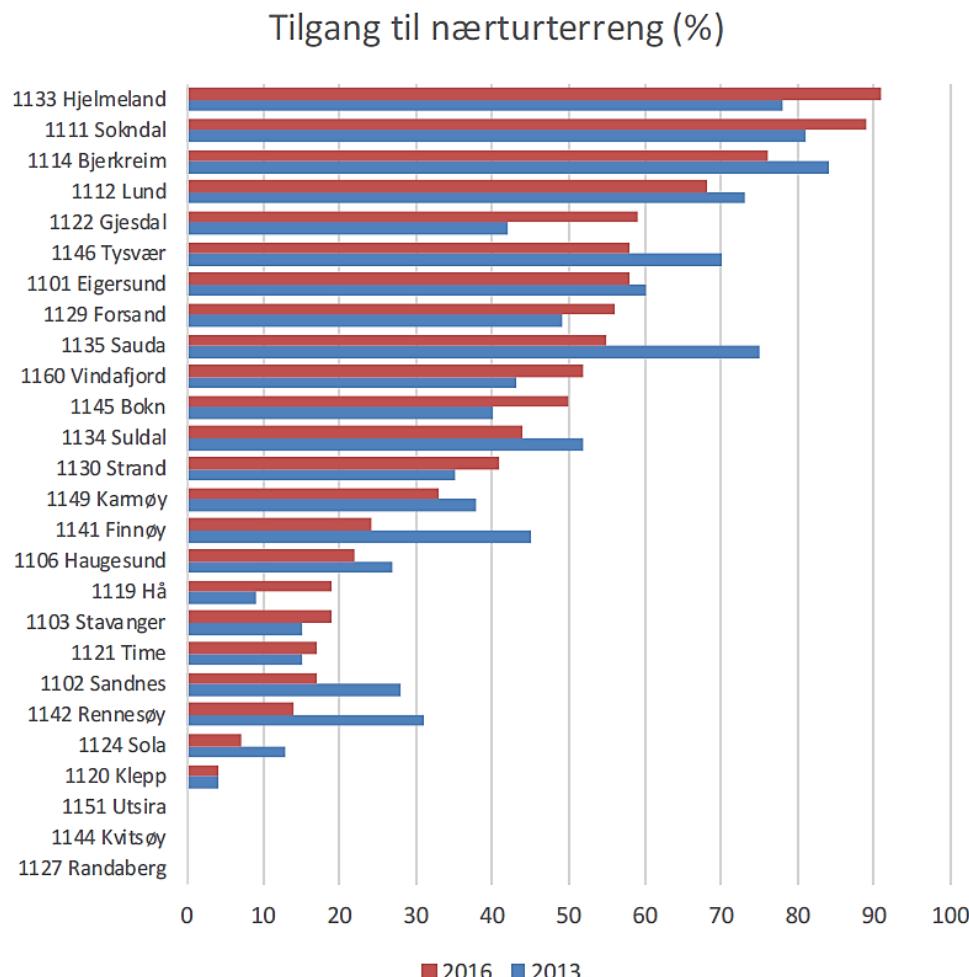


Fig: Tilgang til nærturterrenge: naturområde (minst 5 dekar) i tettstadar eller som grenser til tettstadar. Parkar og dei fleste idrettsanlegg er inkluderte. Kjelde: SSB. (Regionale utviklingstrekk 2017).

I Barnetråkk-kartlegginga frå 2017 trakk elevene fram skog, meir naturlege grøntområde og badeplassar som viktige areal for å vera ute.

I samanheng med «Kommunedelplan fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2026» kartla alle barnehagane i kommunen kva område dei bruker som turmål. Kartlegginga viste at ustukturerte leikemiljø med variert natur vart gitt høgast verdi. Arbeid med kommunedelplanen viste også at kommunen har mange område for å driva med friluftsliv, men at det er eit aukande behov for regulerte friluftsområde i nærleiken av tettstadar i kommunen.

Eit prioritert område i Folkehelseprofilen er å legga til rette for aktivitetsmangfald i nærmiljøet.

6. Mål

Arealstrategien skal bidra til at hovudmålet for utviklinga av kommunen kan nås. Hovudmålet vert delt opp i ulike delmål, og der kor desse delmåla skulle vera i konflikt med kvarandre må det takast val etter ei totalvurdering.

Hovudmålet vil vera å bidra til ei berekraftig og føreseieleg utvikling, til det beste for kommunen og regionen. Berekraftig betyr i denne samanhengen både sosial, økonomisk og miljømessig berekraft. Dette inneber at kommunen gjennom planlegging vil legga til rette for gode lokalsamfunn, arbeidsplassar og bustadområde, sikra matforsyning, redusera transportbehovet mm.

Konkrete delmål (jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke):

- Varige naturverdiar: Berekraftig forvaltning og ta mest mogleg vare på landbruksjord og naturverdiar
- Livskraftige nabolag: Attraktive og livskraftige nabolag
- Levande sentrumsområde: Attraktive byar og tettstadar som trekk til seg menneske, skaper identitet og bidreg til økonomisk vekst
- Enklare kvardag: Gode stadar å bu, med effektive og miljøvennlige reiser
- Konkurransekraft: Kommunen er ein del av regionen – og til saman er me sterke

Som viktige kriterie i regionalplanen kan nemnast:

- Transportbehov
- Potensiale for gange og sykkel
- Kollektiv transport
- Omdisponering av landbruksjord, betydning for natur og kulturverdiar
- Investeringsbehovet
- Føreseieleg for grunneigarar/marknadsaktørar

7. Arealstrategi for Time kommune

Dei konkrete delmåla og vurderingskriteria frå Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er tekne med som vurderingsmoment i forslag til kommunens areal- og fortettingsstrategi.

a. Bustadbygging

Overordna strategi

Som vist over har mykje av utbygginga dei 10 siste åra skjedd i og rundt Bryne og Kvernaland, og i betydeleg mindre grad på Lyefjell, Undheim og Hognestad. Dette er på mange måtar i tråd med arealpolitikken som har vore gjeldande, jf. Regionalplan for Jæren 2013-2040.

Gjeldande arealdel (KP 2018-2030) syner god arealreserve på Undheim. Drøfting og mekling i samband med fase 1 resulterte i at det ikkje skulle leggast til rette for vekst på Hognestad.

Ein har likevel ikkje før nå sett så tydeleg at befolningsveksten på Lyefjell stopper opp. Dette har skjedd, sjølv om Lyefjell vart etablert som eit «jordverngrep», og jordvernomsynet per i dag er minst like sterkt som det var for 35-40 år sidan då Lyefjell vart etablert. I kommuneplan (KP 2011-2022) låg det ein betydeleg bustadreserve i vedtekne reguleringsplanar på Lyefjell, og det låg eit stort bustadområde på toppen av Lyefjell på ca. 180 daa, som ikkje har vorte regulert. Likevel vert det konstatert ein aukande overkapasitet i både barnehagane og skulane. Den demografiske utviklinga på Lyefjell vert dermed vurdert å ikkje vera sosialt berekraftig. Det har difor vore ønskeleg og nødvendig å ta nokre grep for å snu denne negative trenden. Det vil fortsatt vera viktig å ha eit betydeleg fokus på å konsentrera bustadbygginga på Bryne som Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke legg opp til, og i noko mindre grad Kvernaland. Sett i eit enda lengre perspektiv, dvs. ei god stund etter år 2050, vil områda rundt Bryne og utanfor kjerneområdet landbruk vera brukt opp, og då vert Lyefjell vurdert til å vera ein viktig del av løysinga. For å behalda denne moglegheita, må det sør gast for at Lyefjell utviklar seg som ein berekraftig tettstad, med ei sunn demografisk utvikling. Derfor er det i planarbeidet sett fokus på kva som skal til for å sikra at Lyefjell fortsatt skal vera ein attraktivt stad å bu, og fortsatt vil vera det når mogleheitene for bustadutbygging i og rundt Bryne stopper opp ein gong i framtida.

Samla arealrekneskap når det gjeld bustadformål ser slik ut:

Bustadformål i dekar				SUM
	Ingen rekkefølgjekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030	
Bryne	35	98	165	298
Kvernaland	1	52	53	106
Lyefjell	92	0	0	92
Undheim	2	0		2
SUM	131	149	218	498

Bryne

Vidareutvikling av Bryne er ein strategi som bidreg til at fleire av delmåla kan nås. Strategien vil bidra til attraktive og livskraftige nabolag, levande sentrumsområde, samt til ein enklare kvar dag sidan ein har tilgang til effektive og miljøvennlige reisetilbod.

Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 viser eit betydeleg transformasjons- og fortettingspotensial som kommunen ønsker vert realisert. Resten av Bryne har ein forholdsvis nyare busetnad og moglegheita for transformasjon/fortetting vert vurdert som avgrensa.

Kommunen ønsker å hushaldera nøyaktig med areala, slik at utbyggingsområda utanfor kjerneområde landbruk (på bysida) kan vare lenge, og vera tilgjengeleg for framtidige behov (også lenge etter 2030). Med moglege alternative, framtidige transportformer (el-bilar, førarlause bussar mm) kan det stillast spørsmål med om vekst i «stor Bryne», med jordbruksareal av aller beste kvalitet og ut frå ei heilskapleg planlegging, vil vera den mest berekraftige løysinga for framtidig utvikling. Ulike delmål må balanserast her, og eksempelvis klimamål må settast opp mot for eksempel jordvern, eit enklare kvardagsliv, sosial infrastruktur mm.

Analyse av framtidige utbyggingsområde med bustadformål viser at stort sett alt framtidig utbyggingsareal er fulldyrka jord og av beste kvalitet, sjølv om det meste nå er lagt til rette for utbygging etter planperioden.

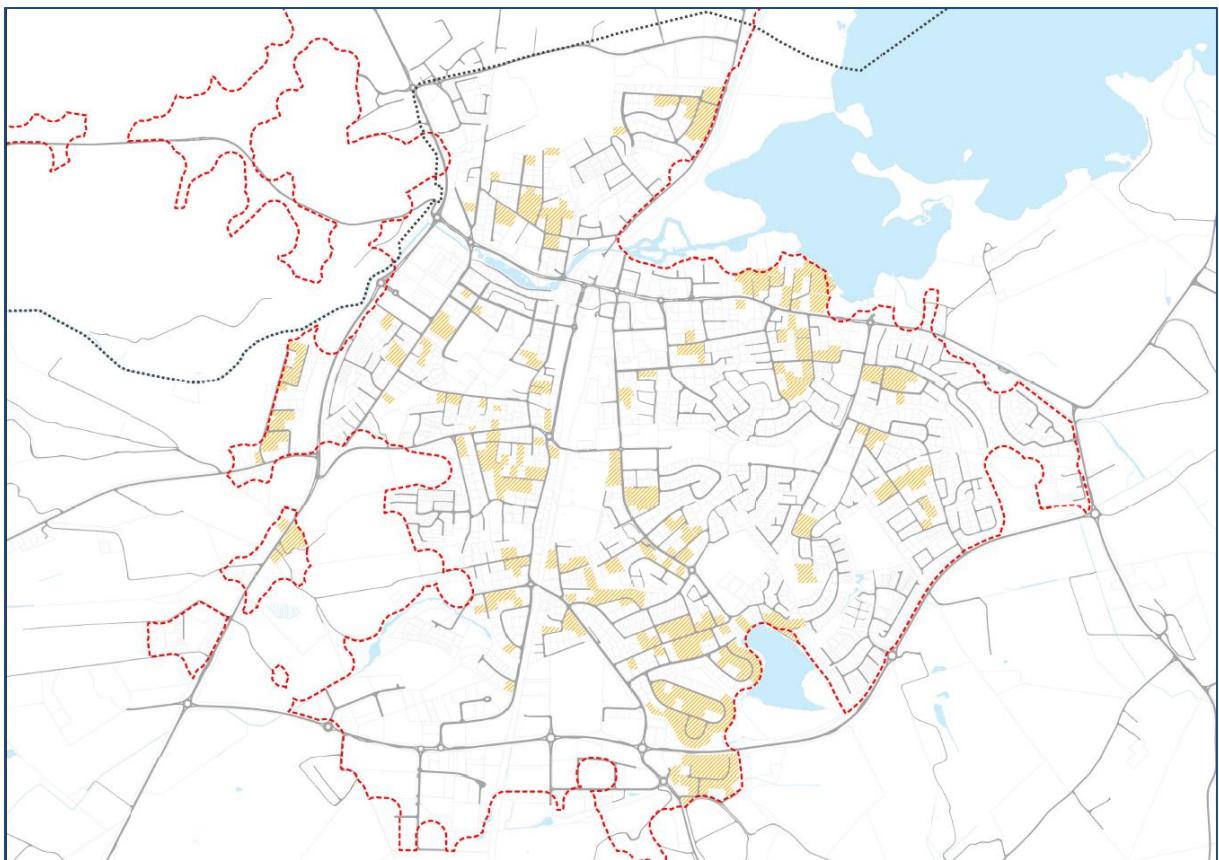
Bryne bustadformål (i dekar)	Ingen rekkefølgjekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Fulldyrka	20	70	132
Innmark	3	4	3
Skog	2	0	1

Kommuneplanen for Time 2011-2022 viser stort sett at alt areal på bysida av langsiktig grense landbruk er disponert til utbyggingsformål, med unntak av eit område på om lag 35 daa nordaust for Eivindsholen (Aarbakke gartneri).

Fortetting

Det er i Kommunedelplan for Bryne sentrum vist til at det i skulekrinsane Rosseland og Bryne vart forventa eit behov for ca. 1500 bustadar og at ein betydeleg del av desse vil kunna etablerast i sentrumsområdet. Det er i Bryne sentrum potensialet for transformasjon og fortetting er vurdert å vera størst. Ein del prosjekt er allereie realiserte, mens det på den andre sida er hefta usikkerheit rundt kor mykje av potensialet som vil kunna verta teke ut i planperioden. Kommunen eig nesten ingen areal, og transformasjonen/fortettinga vert i all hovudsak styrt av private utbyggjarar.

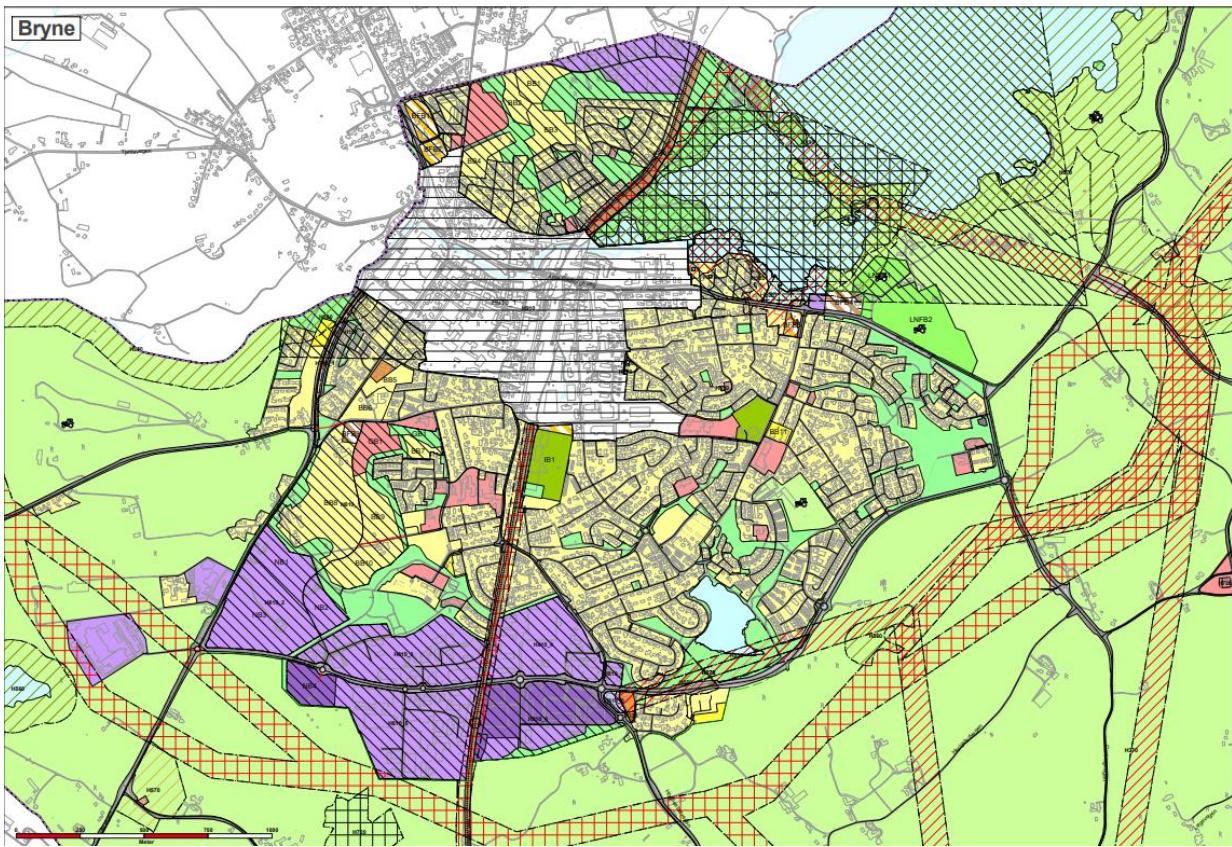
Stadsanalysa (TK, 2018), jf. kartskissa under, viser at det er nokre område på Bryne som har eit noko større potensial for fortetting, ut frå kriteria at det her er eldre einebustadar med relativ dårleg tomteutnytting (låg %BYA), samt forholdsvis store tomter (over 700m²). Det bør vurderast om reguléringsplanane i områda der det er potensiale for fortetting bør reviderast med tanke på å kunna sikra ei fortetting med estetiske kvalitetar, god stadtilpassing mm.



Kommunen ønsker å behalda fokuset på transformasjon og fortetting på Bryne, særleg i sentrum, samt å legga til rette for noko utbygging «innanfrå og ut». Prinsippet «innanfrå og ut» vil, når det gjeld dei framtidige bustadområda på Bryne, innebera å prioritera områda BB5-BB7 og BB9 og BFB3 . For områda BB1-BB3 er det utarbeidd ein heilskapleg områdeplan, og det same er planlagt for områda BB6-BB9. For å kunna planlegga og etablira den nødvendige offentlege kommunaltekniske infrastrukturen ut frå ei god løysing i ein heilskap er det heilt nødvendig at minst eitt av desse delområda i kvart område vert prioritert. Derfor er det ikkje stilt rekkefølgjekrav til områda BB4 og BB10.

For Bryne er ei arealutnytting på minimum 5 bustadar/daa lagt til grunn.

Overnemnde vurderingar gir følgjande planforslag for perioden 2018-2030:



I forhold til gjeldande kommuneplan, vil flere av utbyggingsområda skyvast ut i tid (vist med feit skrift):

Utbyggingsrekkefølgjekrav	Kommuneplan 2011-2022	Kommuneplan 2018-2030
Bryne		
BB1	Etter 2018	Utbygging etter 2028
BB2	Etter 2018	Utbygging etter 2025
BB3	-/2022	Utbygging etter 2030
BB4	-/2022	-
BB5	-	-
BB6	2015	Utbygging etter 2025
BB7	2015	Utbygging etter 2030
BB8	2030	Utbygging etter 2030
BB9	2030	Utbygging etter 2030
BB10	2030	Utbygging etter 2025

BB11	x	-
BB12	x	-
OB1	-	Etter 2025
BFB3	-	Utbygging etter 2030
BFB4	-	Utbygging etter 2025
<ul style="list-style-type: none"> • BB7-BB10, BFB3, OB1 • NB1-NB33 		<p>Det er krav om felles planlegging for flere eideommar,</p> <ul style="list-style-type: none"> • jf. omsynssone H_810_1 (bustad og grønt) pkt. 34.2.1 • jf. Omsynssone H810_2 (næring) jf pkt 34.2.2. <p>Ved planlegging av områda NB1-NB3, BB7-BB10 og OB1 skal det lagast plan for fordrøyning av overvatn til Rekanalen og Roslandsåna. Rundkjøring Orrevegen/fv.44 skal vera etablert før utbygging av bustadområda</p>

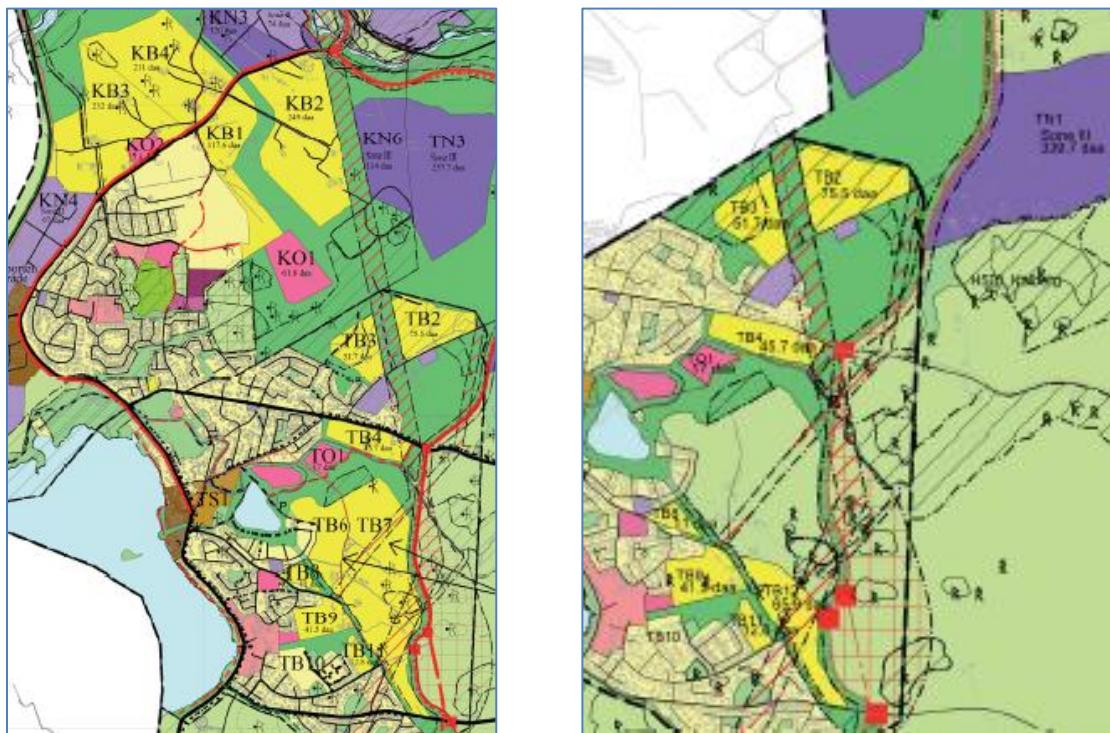
Samla sett er dei framtidige utbyggingsområda på Bryne vurderte slik:

Vurderingskriterium	Måloppnåing		
	Positiv	Både positiv og negativ	Negativ
• Transportbehov	++		
• Potensiale for gange og sykkel	++		
• Kollektiv transport	++		
• Omdisponering av landbruksjord, betyding for natur- og kulturverdiar		--	I all hovudsak fulldyrka jord av beste kvalitet, sjølv om dei ligg på bysida av langsigtnig grense landbruk
• Investeringsbehov		+/-	Dobbeltsporer
• Føreseielseighet for grunneigarar/marknadsaktørar	++		

Kvernaland

Kvernaland har i fleire år vore det naturlege sentrum for innbyggjarane på Klepp-sida (Øksnevad/Orstad) og Kalberg/Frøyland/Kvernaland. For 10 år sidan hadde Kvernaland nokre færre innbyggjarar enn Lyefjell, men nå i dei siste 10 åra byrjar Kvernaland å verta betydeleg større enn Lyefjell. Regionalplan for Jæren 2013-2040 viste ikkje Kvernaland som lokalsenter, men det gjer revidert og godkjent Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

I arbeidet med interkommunal kommunedelplan Bybandet sør vart det lagt til rette for at utviklinga kunne skje via «innanfrå og ut»-prinsippet. For å ta vare på den beste matjorda på Frøyland vedtok KMDep å ta ut to sentrale framtidige bustadområde som kunne ha gitt ei slik «innanfrå og ut» tettstadsutvikling.



IKDP Bybandet sør - før vedtak KMD IKDP BBS –Time kommune etter vedtak KMD

Vidareutvikling av Kvernaland er ein strategi som bidreg til at fleire av delmåla kan nås. Det vil bidra til attraktive og livskraftige nabolag, levande sentrumsområde, samt ein enklare kvardag sidan ein har tilgang til effektive og miljøvennlege reisetilbod. Ein god tettstadsstruktur vil, med vedtaket gjort av KMD, vera meir krevjande å få til, men transformasjonspotensialet i Kvernaland sentrum, samt framtidige utbyggingsområde på kort avstand til skulane, vil vera positivt for Kvernaland. Ei ulempe vil kunna vera at avstanden til Øksnavadporten frå dei sørlege områda (ca. 3,5 km) vil vera forholdsvis stor. Utbygginga i dei sørlege områda vil kanskje medføra ein større del bilbasert trafikk.

Det har kome innspel om å endra organisering av områda TB2 og TB3, jf. Bybandet sør, og å utvida bustadområdet. Vidare har det komme innspel om å omdisponera 2 mindre område

som ligg innanfor eksisterande bustadstrøk frå næringsformål til bustadformål. Dette vert vurdert som arealdisponering som bidreg til å bygga ‘innanfrå og ut’.

For arealutnyttinga er 4 bustadar/daa lagt til grunn.

Analysen av utbyggingsområda viser at i planperioden kan det byggast ut 11 daa fulldyrka jord og 50 daa innmarksbeite. Etter planperioden vil 21 daa skog (Kalbergskogen) kunna byggast ut.

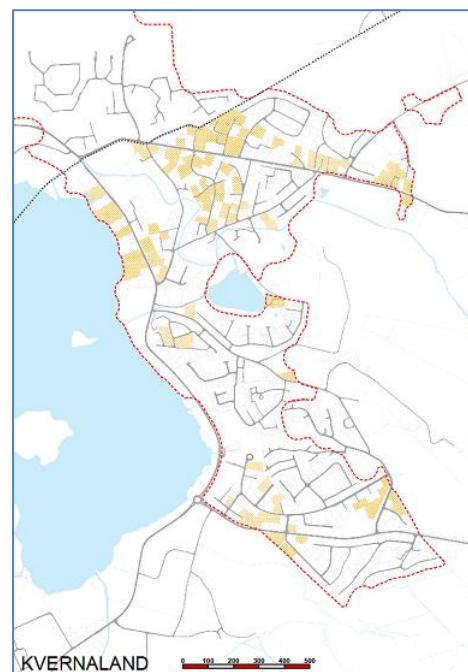
Kvernaland – bustadformål (i dekar)	Ingen rekkefølgjekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Fulldyrka	0	11	13
Innmark	0	39	13
Skog	0	0	21

Fortetting

Også på Kvernaland har me dei siste åra sett ei gradvis fortetting. Ut frå same kriteria som under Bryne må det for nokre område vurderast nærmare om det trengs revidering av eldre reguleringsplanar, gjerne i form av områdeplanar for nokre større område.

Området til gamle Kvernaland fabrikk har eit spesielt fokus med tanke på at nokre få høgare punkthus med forholdsvis låge fotavtrykk her kanskje vil kunna gje betre løysingar enn blokkbusetnad med for eksempel 4-6 etasjar. Grøntdraget og siktlinjer skal takast omsyn til.

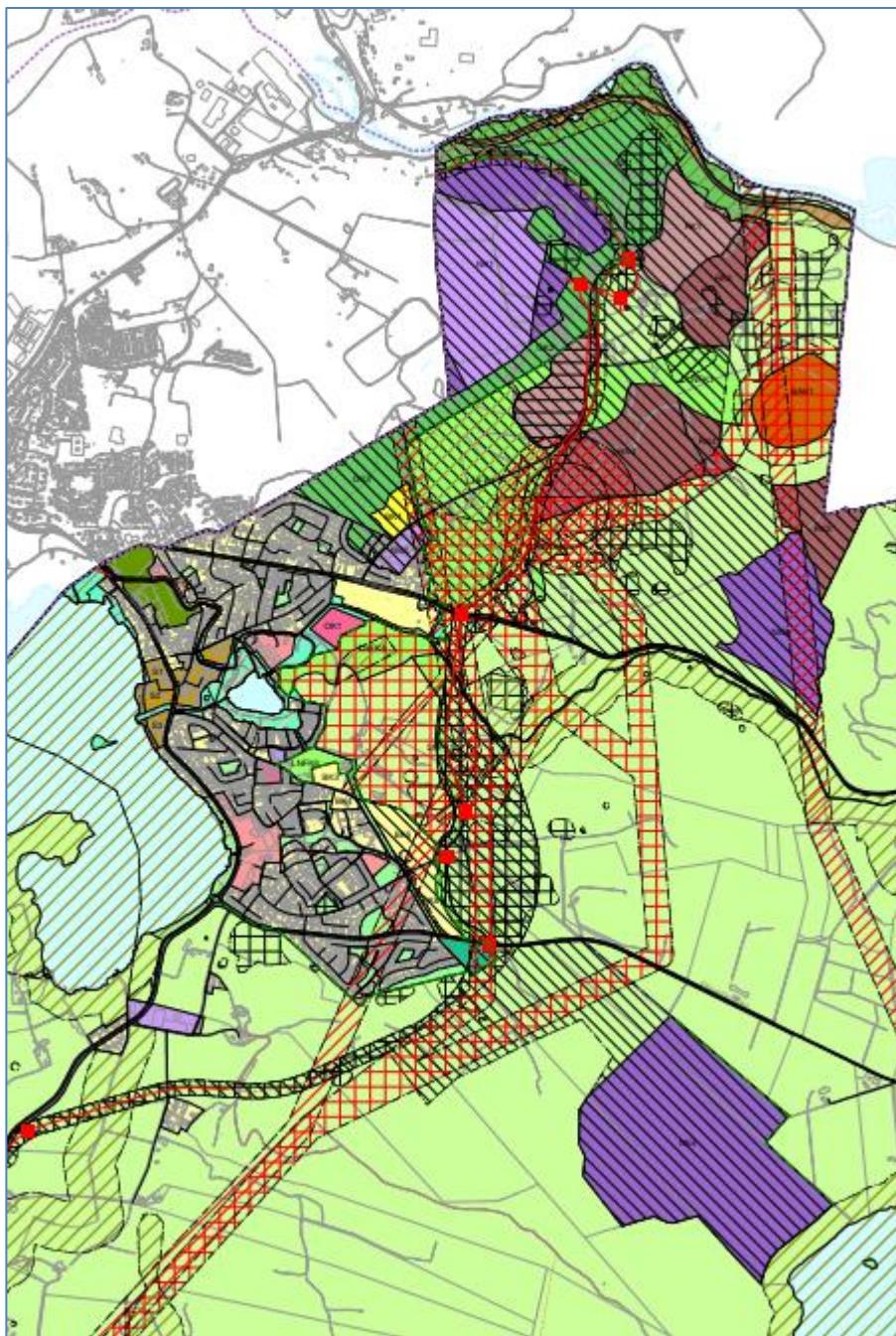
Det bør vurderast om reguleringsplanane i områda der det er potensiale for fortetting bør reviderast med tanke på å kunna sikra ei fortetting med estetiske kvaliteter, god stadstilpasning m.m.



I samband med interesse for å utvikla eigedommen til Kverneland AS (gamle Kverneland fabrikk), er det utarbeidd ein ‘masterplan’ for Kverneland sentrum (Norconsult, 2020). ‘Masterplanen’ syner arealutnyttinga som er lagt til grunn for vidare planarbeid. Masterplanen har vore utgangspunktet for temakart nr. 5 «Arealutnytting og maks høgder» som er ein del av kommuneplanen sin arealedel 2018-2030 (fase 2).



Ut frå å dekka behovet for nye bustadar på Kverneland, samt ei heilskapleg føreseieleg planlegging, vert utbyggingsmønster føreslått jf. kartutsnittet under. Ved ein auke i folketalet på 1,5%/år vil behovet for bustader vera dekka til om lag år 2050. Langsiktig grense landbruk er trekt rundt eksisterande busetnad elle godkjente utbyggingsområde.



For å hushalera med areala vert følgande rekkefølgjekrav føreslått:

Kvernaland	
BK1	Utbygging etter 2030
BK2	
BK3	Utbygging etter 2025
BK4	Utbygging etter 2030

BK5	Utbygging etter 2025 – og etter at omkjøringsvegen er etablert
BK6	Utbygging etter 2030 – og etter at omkjøringsvegen er etablert

Samla sett vert utbyggingsmønsteret vurdert til å ha følgande effektar :

Vurderingskriterie	Måloppnåing			
	Positiv	Både positiv og negativ	Negativ	
• Transportbehov		+/-		Nærleik til kollektivknutepunkt. Effekt frå omkjøringsvegen kan vera auka biltrafikk
• Potensiale for gange og sykkel	+			Nærleik til kollektivknutepunkt
• Kollektiv transport		+/-		Nærleik til kollektivknutepunkt, (sjølv om BK7 og BK8 har relativ lang avstand. Ingen bussforbindelse mot Bryne
• Omdisponering av landbruksjord, betydning for natur- og kulturverdiar		+/-		I planperioden omdisponering av innmarksbeite. Lite fulldyrka. Etter planperioden omdisponering av noko skogsareal med friluftsinteresser
• Investeringsbehov		+/-		Omkøyringsvegen er ein føresetnad før ønska utvikling
• Føreseielegheit for grunneigarar/marknadsaktørar	++			

Lyefjell

Vidareutvikling av Lyefjell er ein strategi som bidreg til at nokre av delmåla kan nås. Det vil bidra til attraktive og livskraftige nabolog, med å behalda den sosiale infrastrukturen ein har i dag, og eit meir levande sentrumsområde. Tilgang til effektive og miljøvennlege reisetilbod er delvis tilstades, men må tilpassast (ikkje nødvendigvis utvidast) meir etter behov, samt framtidige, miljøvennlege transportløysingar, vil då kunne bidra til ein enklare kvardag.

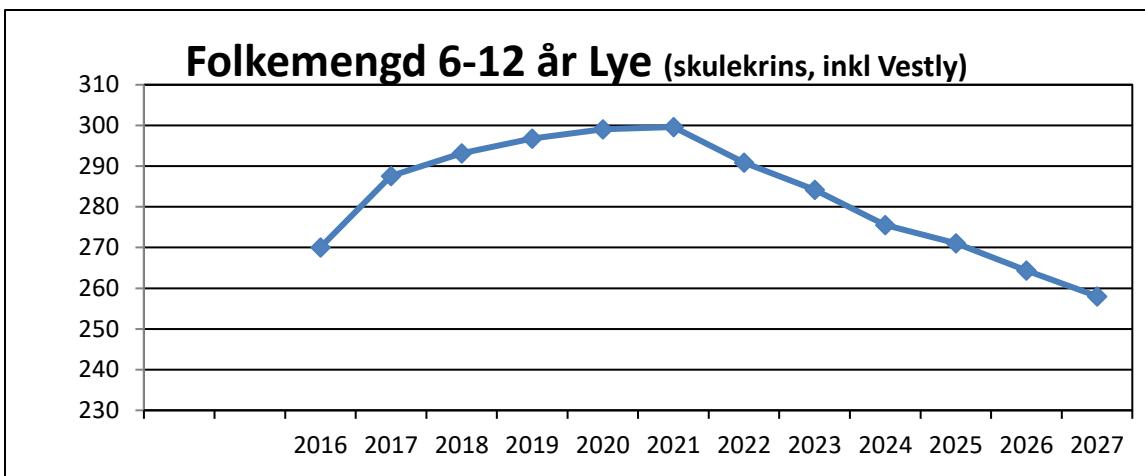
Kommunen har i fleire år hatt fokus på jordvern. På slutten av 1970-talet vart Lyefjell planlagt etablert som eit jordverngrep. Langsiktig grense landbruk vart først gong innarbeidd i kommuneplanen sin arealdel 2003-2014. Den vart i KP 2011-2018 justert noko og lukka rundt Bryne, men elles uendra. Kommunen har halde seg lojal til desse grensene, og utbygginga i kommunen har skjedd på «rett» side.

Med den nasjonale jordvernsstrategien (vedteken 2015) må kommunane føra ein enno strengare jordvernpolitikk. Alle potensielle utbyggingsområde ligg utanfor kjerneområdet landbruk. Kommunen ønsker så langt som mogleg å vera tilbakehaldne med å omdisponera areal med best jordkvalitet. Utbygging i tilknyting til Lyefjell, vil ut frå et jordvernperspektiv derfor vera å føretrekka før omdisponering av areal rundt kommunesenteret Bryne. Fordelar og ulemper med utbyggingsmønsteret i og rundt Bryne er omtalt over.

I tillegg har Lyefjell demografiske utfordringar som viser seg i form av klare utfordringar med å oppretthalda den sosiale infrastrukturen. Delen eldre innbyggjarar aukar, samt at barnehagane og skulane per i dag er halvfulle og får meir og meir overkapasitet.

	2017	2027	2007-2027
0-2 år	127	102	-25
3-5 år	130	110	-20
6-12 år	299	269	-30
13-15 år	98	114	16
16-19 år	165	150	-15
20-66 år	1 852	1 579	-273
67-79 år	133	371	237
80-89 år	34	63	29
90 år og over	6	9	3
Sum	2 843	2 767	-76

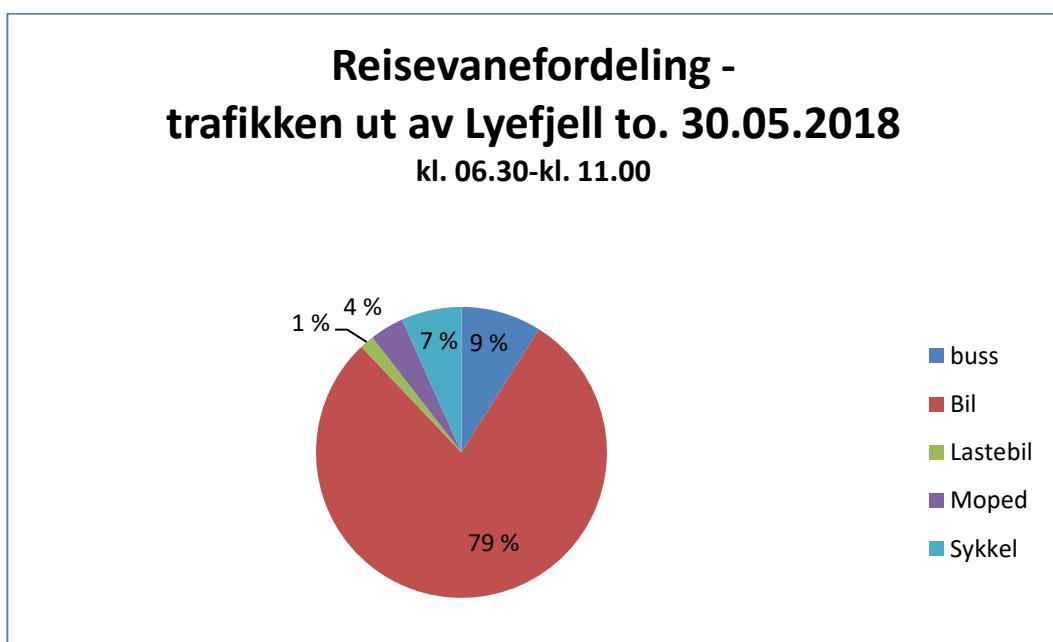
Prognose demografisk utvikling Lyefjell 2007-2027 (basert på befolkningsprognosene jf. økonomiplan 2018-2021)



Prognose tal barn mellom 6-12 år i perioden 2016-2027 basert på befolkningsprognosene jf. økonomiplan 2018-2021)

Utan eit endra og betre kollektivtilbod vil tilrettelegging for utbygging av Lyefjell kunna føra til auka bilbasert transport. Kommunen står dermed overfor eit dilemma: Omsynet til jordvern og omsynet til ønska sosial infrastruktur må settast opp mot ønska utvikling av Brynebyen, og transport- og klimaomsynet.

Kommunen har derfor byrja å sjå nærmare på kva tiltak som kan vera aktuelle for å styrke tettstaden Lyefjell, og har starta ein samskapingsprosess med innbyggjarane. Også Kolumbus har delteke på ein workshop og har kome med forslag korleis kollektivtilboden kan forbetra, inkludert kostnadsoverslag. Målet er å koma fram til ei styrking av tettstaden utan at utbygginga vil føra med seg auka bilbasert, klimauvennleg transport. Kommunen har gjennom ei enkel kartlegging (mai 2018) fått innsikt i dagens transportmønster (trafikkeltjingar av ulike transportmidlar mellom kl. 06.30 og kl. 11.00). Dette for å talfesta i kva grad transporten til og frå Lyefjell er bilbasert. Kartlegginga viser reisevanane og gir oss eit referansepunkt for seinare å kunna måla effekten av tiltaka.



Kafedialog og workshop 2017-2018

Etter eit folkemøte i form av ein kafedialog i mai 2017 og ein workshop i regi av Leva Urban Design i november 2018, har kommunen fått ein god oversikt over kva innbyggjarane meiner må skje for ei berekraftig (både sosialt, økonomisk og miljømessig) utvikling av Lyefjell.

Konklusjonen frå workshopen i november er at innbyggjarane saman med kommunen ønsker å jobba vidare med grøn mobilitet, ein heilskapleg grønplan for Lyefjell og sentrumsutvikling (møteplassar, felles kontorlandskap for heimekontor, mm), og å gjennomføra ulike bygde-, nabo- og skuleprosjekt mm. Å få til eit busstilbod betre tilpassa innbyggjarane sine behov (à la Sauda – «Kom og hent meg») vert også vurdert som eit aktuelt prosjekt/tiltak.

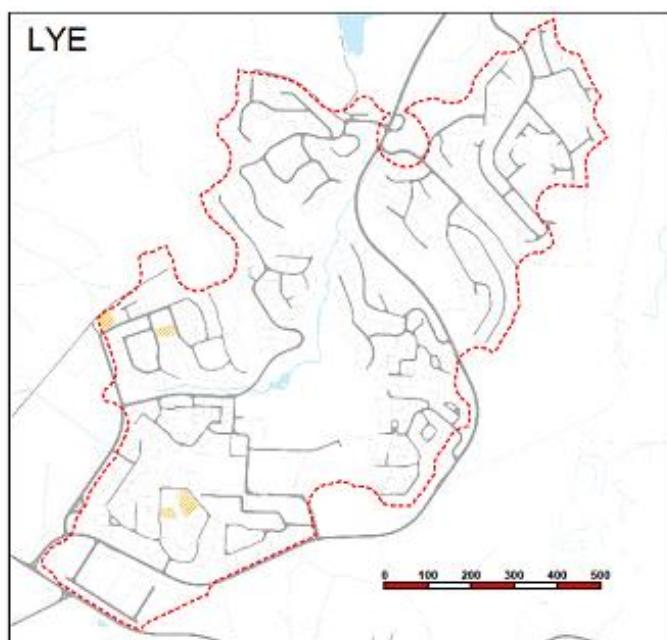
Det kom klart fram at ein ønsker ei utbygging nede langs fv. 506 og ikkje på toppen. Avstanden frå Lyvegen/fv. 506 til toppen er ca. 2,5 km, mens høgdeforskjellen mellom disse to punkta er ca. 110 meter (frå 98 moh. til 208 moh.), ei gjennomsnittlig stigning på 4,4 %. Dette stimulerer ikkje til gåing og sykling.



Ut frå ønsket om å styrka tettstaden Lyefjell ønsker kommunen å legga til rette for utbygging «innanfrå og ut», dvs. i planperioden område BL1, BL2 og BL3 etter planperioden den framtidige utviklingsretninga vist med pila i illustrasjonen på s. 26. Langsiktig grense landbruk vises i vest og sør.

For Lyefjell vert ei arealutnytting på 3,5 bustadar/daa lagt til grunn.

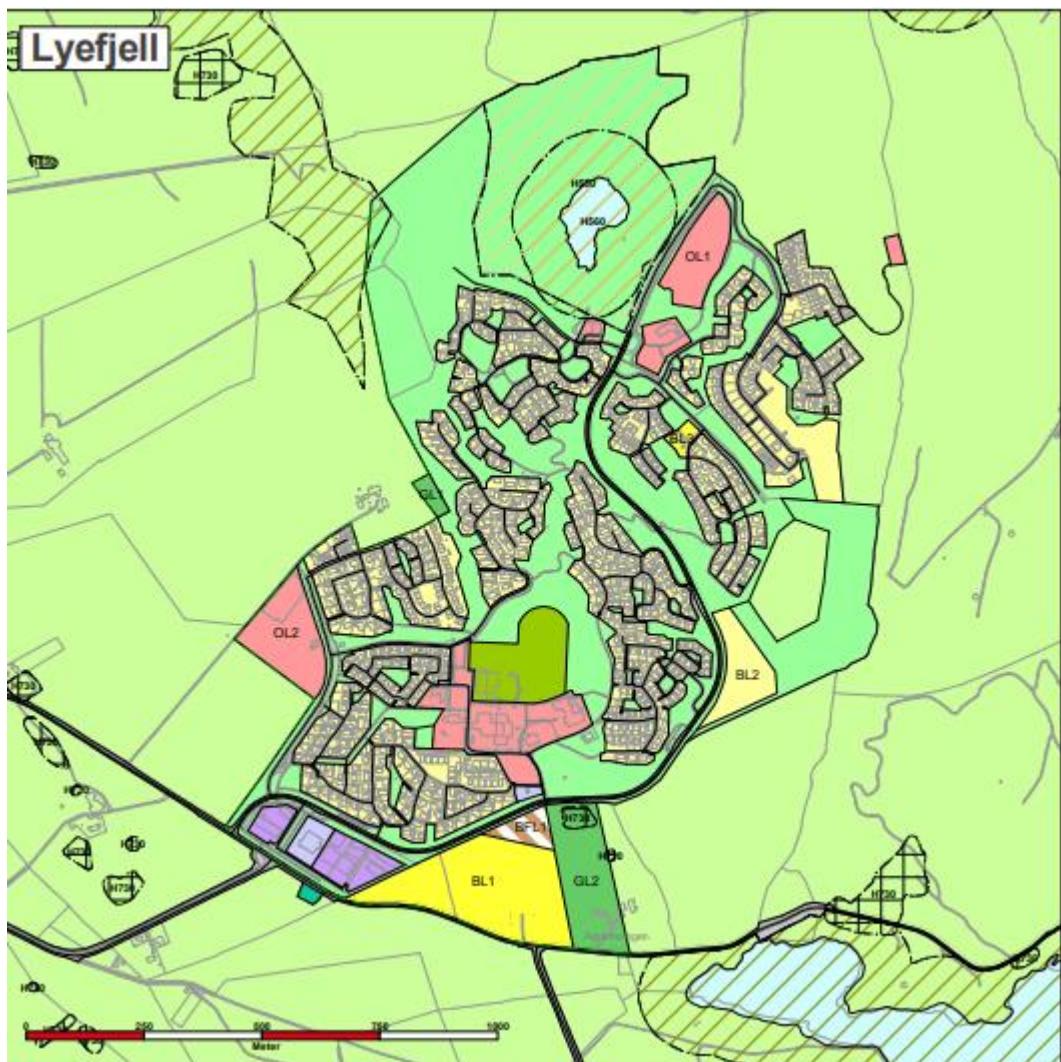
Stadsanalysen viser at Lyefjell ikkje har særleg potensiale for transformasjon og fortetting:



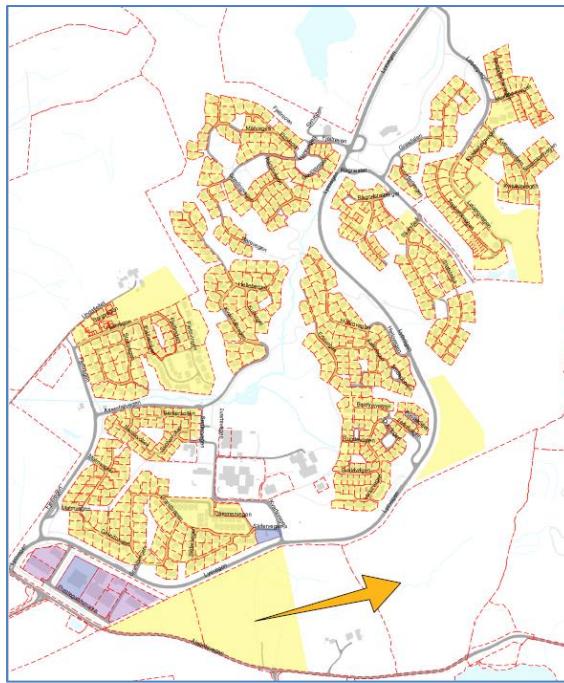
Det er ikkje lenger behov for Ragnestølsberget barnehage i det eksisterande bustadområdet i nord. Det vert føreslått å omdisponera arealet til bustadformål. Dette er ein av få moglege stader på Lyefjell kor det kan fortettast.

Som utbyggingsstrategi vert det vurdert ei utbygging som gir ein kompakt tettstad, med korte avstandar til dei sosiale funksjonane, samt som tek omsyn til dei betydelege høgdeforskjellane på Lyefjell (+ 110m). Dette vil vera den beste strategien for å styrka tettstaden. Området BL4 frå Kommuneplan 2011-2022, nord for Lyefjell, bidreg ikkje til ei kompakt utbygging av Lyefjell, og er tatt ut av planen. For å kunna ha utviklingsmoglegheit sett i eit lengre perspektiv er langsiktig grense landbruk ikkje lukka i retning nord- og austover, berre trekt i vest og sør for Lyefjell.

Dette gir følgande utbyggingsmønster for planperioden:



I eit lengre tidsperspektiv ser ønska utviklingsretning slik ut:



Eit slikt utbyggingsmønster vil i all hovudsak beslagleggja innmarksbeite, særleg etter 2030:

Lyefjell bustadformål (i dekar)*)	Ingen rekkefølgjekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Fulldyrka	13	0	30*)
Innmark	54	0	120*)
Skog	19	0	11*)
Myr	0	0	1*)

*) Inkludert omtrentlege tal for området vist med pil

Lye	
BL1	-
BL2	-
BL3	-
Framtidig utviklings-retning, jf. illustrasjonen	Utbygging etter 2030
BFL1	-

Tabell: Rekkefølgjekrav Lyefjell

Vurderingskriterie	Måloppnåing		
	Positiv	Både positiv og negativ	Negativ
• Transportbehov		+/-	Krev ein anna type kollektivtilbod enn dagens (behovstilpassa) At tidl. BL1, jf. KP 2011-2022, er teke ut vil bidra til utviklinga av ein kompakt tettstad, korte avstandar til sosiale funksjonar mm, og mindre bilkøyring opp mot toppen.
• Potensiale for gange og sykkel			Sykkelavstand til Bryne, via eksisterande, godt tilrettelagt sykkelveg. Ny sykkelveg langs fv. 506 ligg framleis inne, jf. utbyggingspakke Jæren, sjølv om utbyggingspakka vart stemd ned, men slik at ny sykkelveg ein gong i framtida kan realiserast. Nedre del av Lyefjell har liten høgdeforskjell mot Bryne og gir ei betydeleg betre utvikling enn med det store nordlege området.
• Kollektiv transport	++		Krev eit justert, behovstilpassa tilbod
• Omdisponering av landbruksjord, betydning for natur- og kulturverdiar		--	BL1 i all hovudsak fulldyrka jord, BL2: I all hovudsak innmarksbeite (langs fv. 506), ikkje av beste kvalitet
• Investeringsbehov		+/-	Langs fv. 506 med god kapasitet. Å få etablert jernbane med dobbeltspor er viktig for å reisa vidare til Nord-Jæren

• Føreseielegheit for grunneigarar/marknadsaktørar	++			
--	----	--	--	--

Undheim

Når det gjeld Undheim, så viser me ønska utvikling i eit lengre tidsperspektiv. Vidareutviklinga er ein strategi som bidreg til ein gradvis styrking. Strategien vil bidra til noko meir attraktive og livskraftige nabolag, og eit noko meir levande sentrumsområde.

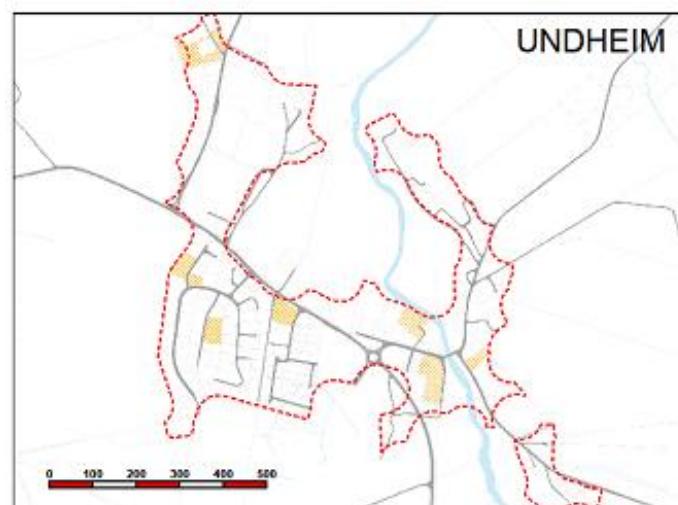
Undheim har arealreserve i godkjende reguleringsplanar til å kunna dekka bustadbehovet i planperioden, både i form nyare utbyggingar og i form av fortetting. Det har likevel kome inn forholdsvis mange innspel om å omdisponera LNF-areal til bustadformål. I området rundt Undheim har det også kome inn nokre innspel til spreidd bustadbygging/spreidde tiltak i LNF-område. For å vera tydeleg på korleis kommunen meiner tettstaden Undheim bør utvikla seg i et langsiktig perspektiv, er det lagt inn eit mindre nytt bustadområde utan rekkefølgjekrav (fortetting). I tillegg viser den ønska, og meir langsiktige utviklingsretninga med pil.

Stadsanalysen viser at det er noko fortettingspotensiale igjen på Undheim. Særleg området vest for Håelva og sør for samfunnshuset, og eit mindre område sør for fv. 505 peikar seg ut som aktuelle område.

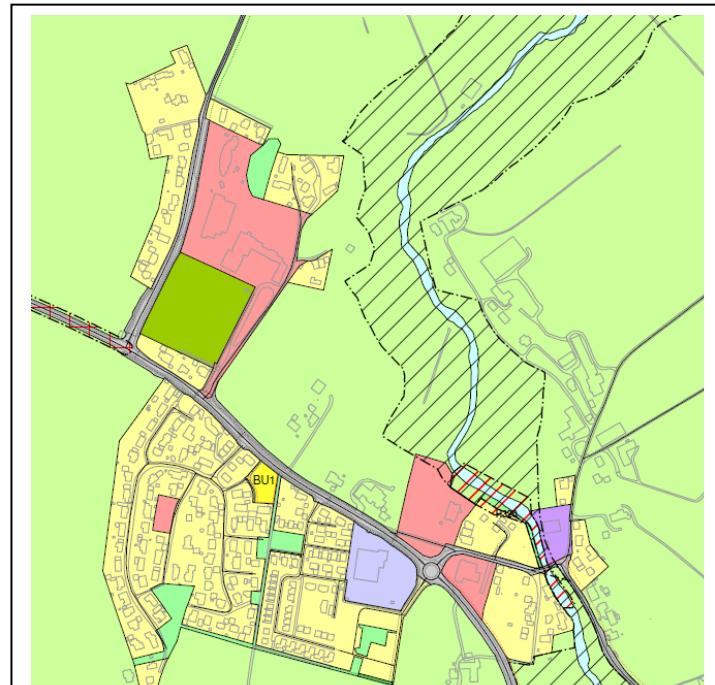
Det bør vurderast om reguleringsplanane i områda kor det er potensiale for fortetting bør reviderast med tanke på å kunna sikra ei fortetting med estetiske kvalitetar, god stadstilpasning m.m.

Eit av innspela ville ha omdisponert mindre fulldyrka areal og meir innmarksbeite, men ut frå ønsket om å gradvis få til ein god tettstadsstruktur har ein likevel vald å legga inn ein annan del av denne eigedomen.

Eit anna innspel gjaldt eit ønske om å omdisponera eit areal aust for Håelva frå LNF – til bustadformål. Dette innspelet vert vurdert til ikkje å støtta opp under ønsket om å få ein kompakt tettstad, og vert ikkje tilrådd. BU2 er ein grusplass som gir moglegheit for fortetting og vert tilrådd omdisponert til bustadformål. Leikeplassen rett søraust for dette området dekker krav om leikeareal.

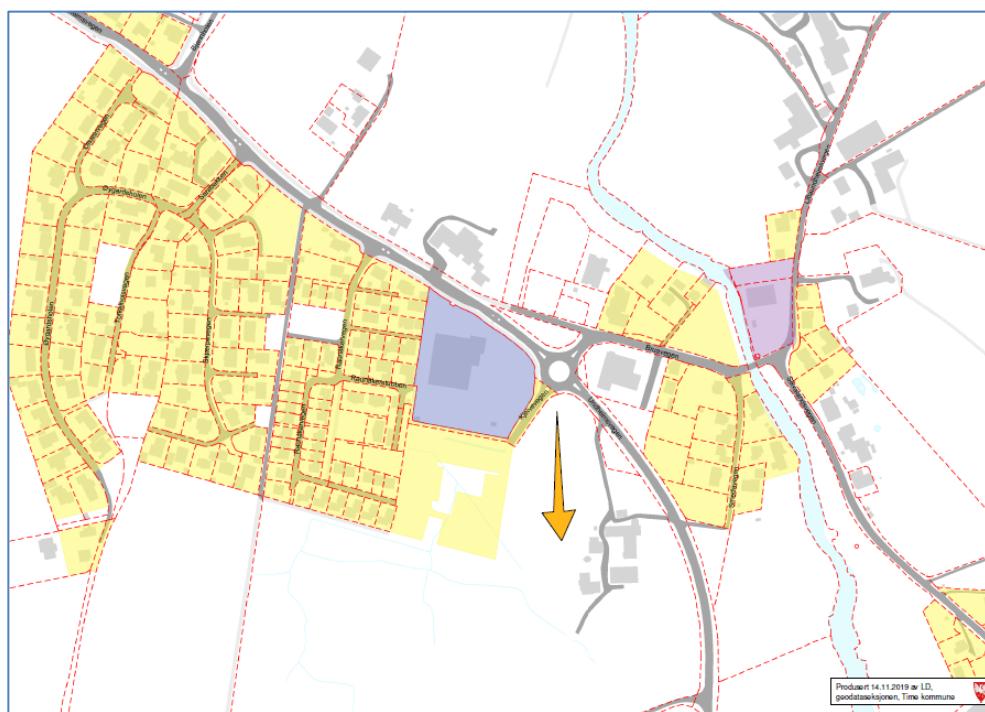


Vurderingane over gir følgande ønska utviklingsretning:



Kartutsnitt Undheim 2018-2030

I eit lengre tidsperspektiv ser ønska utviklingsretning slik ut:



Utbygging på Undheim skal legga til rette for avgrensa, naturleg vekst og med ei arealutnytting på 3,5 bustader/daa lagt til grunn.

Bustadformål (i dekar)	Ingen rekkefølgjekrav	etter 2025	etter 2030
Fulldyrka	0	0	10 *)
Innmark	0	0	0
Skog	0	0	0

*) Omtrentleg storleik for området vist med pil

Vurderingskriterie	Måloppnåing			
	Positiv	Både positiv og negativ	Negativ	
• Transportbehov			-	Bilbasert, men internt på Undheim korte avstandar
• Potensiale for gange og sykkel		+/-		Internt ok, forholdsvis lang avstand til Bryne
• Kollektiv transport			-	Dårleg forbindelse mot Bryne
• Omdisponering av landbruksjord, betydning for natur- og kulturverdier				Omdisponering av fulldyrka jord
• Investeringsbehov		-		Utbetring/gang- og sykkelveg Time–Undheim, jf. forslag til Utbyggingspakke Jæren
• Førseeilegheit for grunneigarar/marknadsaktørar	++			

b. Næring

Per i dag ligg kommunen sine viktigaste, etablerte næringsområde på Bryne (Håland og Vardheia), og eit mindre på Lyefjell. I gjeldande kommuneplan 2011-2022 og i BBS ligg det inne næringsområde på Bryne (Re, ca. 160 daa) og Kvernaland (Kalberg, til saman ca. 600 daa) som ikkje er regulert enno. Det er gjort ein stadsanalyse for Håland som viser at området har eit betydeleg transformasjons- og fortettingspotensial. Det er i arealdelen lagt inn omsynssoner med krav om felles planlegging i dei fire delområda på Håland med mål om å henta ut potensialet og ha fokus på felles løysingar mm.

Bryne

Det framtidige næringsområdet i gjeldande kommuneplan på Re er delt opp i 3 delområde NB1, NB2 og NB3 for best å kunna hushaldera med areala, samt planlegga og etablera felles offentlege kommunaltekniske tiltak. Det er eit konkret behov å utvida næringsområdet på Håland noko sørvestover inn i kjerneområdet landbruk (NB4) , sidan ein ikkje har klart å få ei akseptabel løysing i form av fortetting. Arealet som er lagt inn er foreslått kompensert på Tangen, nordaust for Bryne, med nettoresultat lik null. Langsiktig grense landbruk er justert i tråd med denne endringa.

Kvernaland

Det er lagt inn betydeleg areal til kraftkrevande næringsverksemder i tilknyting til tilgjengeleg energiforsyning på Kalberg/Kvernaland, samt på Undheim. Bakgrunnen for dette er Noreg sitt ønske om å bli ein datasentralisasjon og regionen sitt behov for alternative arbeidsplassar når olje- og gassindustrien etter kvart vil bli fasa ut. Statnett sin konsesjon for å etablere transformatorstasjonen 'Fagrafjell' september 2019 gir Kalberg/Kvernaland-området vesentlege komparative fortrinn, noko som ikkje mange andre område i Rogaland har. Nærleik til fiberkabler, universitet, flyplass, men ikkje minst ein arbeidsmarknad som må omstilla seg, er vesentlege moment for kvifor areala i kommunen vurderast til å vera blant dei aller best eigna lokalitetar. Deler av desse områda er allereie godkjent omdisponert til andre formål enn LNF i interkommunal kommunedelplan Bybandet sør 2013-2040 (TN3)

For å redusere konfliktnivået, særleg når det gjeld jordvernet, er fleire område tilbakeført til LNF formål, direkte eller indirekte ved at område med formål næring er omdisponert til masseuttak med krav om tilbakeføring til LNF etter avslutning av drifta (RK3 og del av RK4). Området NK3 er ikkje vist i oversikten under sidan området allereie har formål næring (Smørpigen).

	Bebygd	Sam ferdsel	Full dyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog	Open fast- mark	Myr	Fersk vann	Total sum
NK1	8	2	212	91	43	43	13	0		412
NK3					0	5	184			189
NK4	0	2	0	0	145	194	229	0	0	570
Brutto SUM	8	4	212	91	188	242	426	0	0	1171
BBS TN3	-3		-172		-9	-24	-41	-9		-258
BBS TN1	0	0	-83	0	-81	-4	-170	-1	-1	-340
Netto nytt areal i KP '18-'30 fase 2	5	4	-43	91	98	214	215	-10	-1	573

I tillegg er deler av regional grønstruktur på Kverneland jf. BBS og føring om tilbakeføring frå Kommunal- og Moderniseringsdepartementet til LNF formål:

Frå formål:	Bebygd	Sam ferdsel	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog	Open fastmark	Myr	Fersk vann	Total sum
Sum Kverna- land	22	8	172	0	133	144	28	49	1	577

Lye

Ut frå tettstads- og sentrumsstrukturen er det vurdert som lite ønskeleg med meir næring ved inngangen til Lyefjell. Områda BL3 og BL4 frå Kommuneplan 2011-2022 er derfor omdisponert til bustadformål og arealet inngår i nytt bustadområde BL1.

Undheim

På Undheim er det interesse for å legga til rette for etablering av ein battericellefabrikk. Ei slik verksemd er vurdert å vera ei kategori-III verksemd, og plassering i forhold til kraftforsyning er gunstig.

Arealrekneskap næringsområda

	Ingen rekkefølgjekrav (i daa)	Utbygging etter 2025 (i daa)	Utbygging etter 2030 (i daa)
Bryne	124	0	58
Kvernaland	1171	0	0
Undheim	63	0	0
SUM	1358	0	58

Tabell: Oversikt over arealreserven etter rekkefølgjekrav

Næringsformål	Ingen rekkefølgje krav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Fulldyrka jord I dekar			
Bryne	94	0	45
Kvernaland	212	0	0
Undheim	39	0	0

Næringsformål	Ingen Rekkefølgje krav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Innmarksbeite I dekar			
Bryne	0	0	0
Kvernaland	191		
Undheim	21	0	0

Næringsformål	Ingen rekkefølgje krav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Overflatedyrka jord I dekar			
Bryne	0	0	0
Kvernaland	91	0	0
Undheim	0	0	0

Tabell: Oversikt over arealreserven
fordelt etter arealtype og etter
rekkefølgjekrav