



KOMMUNEPLAN FOR TIME. AREALDEL 2018-2030 - ENDELIG PLAN FASE 1

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Time formannskap	098/19	03.12.2019
Time kommunestyre	086/19	17.12.2019

Framlegg til vedtak:

1. Med hjemmel i § 11-15 i plan- og bygningsloven godkjenner Time kommunestyre forslag til «Kommuneplan for Time kommune 2018-2030 – Arealdelen Fase1» med plankart datert 22.11.2019, temakart og bestemmelser, begge datert den 20.11.2019.
2. Egengodkjenningen omfatter ikke områdene hvor det eventuelt ikke skulle oppnås enighet om innsigelsene mellom Fylkesmannen, Rogaland fylkeskommune og Time kommune i meklingsmøte den 09.12.2019. Dette vil kunne gjelde:

Arealomdisponeringer:

- NB4/LNFB1 (Bryne): Omdisponering av et område med formål LNF til formål næring, inkludert makebyttet med området LNFB1 som føres tilbake fra formål Idrett til LNF
- FB1, FB2, FB3 (Håland): Tilrettelegging for større varehandelvirksomheter med bruksareal større enn 1500m² på Håland, inkludert tilhørende bestemmelsene
- BL1 (Lye): Omdisponering av et område med formål LNF til boligformål
- BH1 (Hognestad): Omdisponering fra område med formål LNF til boligformål
- NU1 (Undheim): Omdisponering av et område med formål LNF til næringsformål (kraftkrevende industri)
- R11 (Undheim): Omdisponering av et område med formål LNF til område for masseuttak

Bestemmelser:

- §11.2.1 Parkeringsnormer

Time formannskap

Forslag frå **Petter L. Stabel (FrP)** Nytt justert pkt. 1.

Med hjemmel i §11-15 i plan- og bygningsloven godkjenner Time kommunestyre forslag til «Komuneplan for Time kommune 2018 - 2030 - Arealdelen Fase 1» med plankart datert 22.11.2019, temakart datert 20.11.2019 og med følgende endringer i § 5.3 Utbyggingsrekkefølge, jf. §5.3.1: BB1 etter 2028 og BB2 etter 2025 i bestemmelsene datert 20.11.2019.

Forslag frå **Ingrid Fiskaa (Sv)**

1. FB1, FB2 og FB3 (Håland) blir ikkje tilrettelagt for varehandel, men skal ha formål næring som i dag.

2. BL2 (Lye) blir ikkje omdisponert frå LNF-område til bustadformål.

Pkt. 1 og 2: Forslaget frå Ingrid Fiskaa fekk 1 røyst og falt (Sv).

Forslaget frå Petter L. Stabel fekk 4 røyster og falt (KrF, FrP, 2 H).

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

FSK-098/19 Framlegg:

- Med hjemmel i § 11-15 i plan- og bygningsloven godkjenner Time kommunestyre forslag til «Kommuneplan for Time kommune 2018-2030 – Arealdelen Fase1» med plankart datert 22.11.2019, temakart og bestemmelser, begge datert den 20.11.2019.*
- Egengodkjenningen omfatter ikke områdene hvor det eventuelt ikke skulle oppnås enighet om innsigelsene mellom Fylkesmannen, Rogaland fylkeskommune og Time kommune i meklingsmøte den 09.12.2019. Dette vil kunne gjelde:*

Arealomdisponeringer:

- NB4/LNFB1 (Bryne): Omdisponering av et område med formål LNF til formål næring, inkludert makebyttet med området LNFB1 som føres tilbake fra formål Idrett til LNF*
- FB1, FB2, FB3 (Håland): Tilrettelegging for større varehandlevirksomheter med bruksareal større enn 1500m2 på Håland, inkludert tilhørende bestemmelsene*
- BL1 (Lye): Omdisponering av et område med formål LNF til boligformål*
- BH1 (Hognestad): Omdisponering fra område med formål LNF til boligformål*
- NU1 (Undheim): Omdisponering av et område med formål LNF til næringsformål (kraftkrevende industri)*
- R11 (Undheim): Omdisponering av et område med formål LNF til område for masseuttak*

Bestemmelser:

- §11.2.1 Parkeringsnormer*

Time kommunestyre

Ugild	Følgjande vara møtte	Merknad
Pål Undheim	Ole Laland Egeland	Fvl. § 6, første ledd, bokstav b)
Rein Harald Salte	Margreta Hauge Clementsens	Fvl. § 6, første ledd, bokstav b)

Pål Undheim (H) reiste spørsmål om sin habilitet i saka. Kommunestyret erklærte samrøystes Pål Undheim inhabil.

Rein Harald Salte (H) reiste spørsmål om sin habilitet i saka. Kommunestyret erklærte samrøystes Rein Harald Salte inhabil.

Notat med framlegg til nytt vedtak, samt meklingsprotokoll frå meklingsmøte 9.12.2019 blei sendt ut før møtet. Kommunestyret hadde ikkje imot å legge fram nytt framlegg til vedtak:

Nytt framlegg til vedtak:

1. Med hjemmel i § 11-15 i plan- og bygningsloven godkjenner Time kommunestyre forslag til «Kommuneplan for Time kommune 2018-2030 – Arealdelen Fase1» med plankart datert 22.11.2019, temakart og bestemmelser begge datert den 20.11.2019, med følgende justeringer:

Områder som tas ut av planforslaget:

- BL1 (Lye): Omdisponering av et område med formål LNF til boligformål
- BH1 (Hognestad): Omdisponering fra område med formål LNF til boligformål

Endring av bestemmelser:

- §11.2.1
“Parkeringsnormer for næringsvirksomheter på Håland, Re og Vardheia justeres slik at de er i tråd med gjeldende Regionalplan for Jæren (Kategori II, middels arbeids- og besøksintensive virksomheter).

Plankart og bestemmelser blir justerte i tråd med endelig vedtak i kommunestyret.

2. Egengodkjenningen omfatter ikke områdene hvor det ikke er oppnådd enighet om innsigelsene mellom Fylkesmannen, Rogaland fylkeskommune og Time kommune i meklingsmøtet den 09.12.2019:

- FB1, FB2, FB3 (Håland): Tilrettelegging for større varehandelvirksomheter med bruksareal større enn 1500m² på Håland, inkludert de tilhørende bestemmelsene.
- R11 (Undheim): Omdisponering av et område med formål LNF til område for masseuttak, inkludert tilhørende bestemmelse.

Disse to punktene sendes til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse.

Forslag frå **Kjell Olav Stangeland (Ap)**

1. Område som tas ut av planforslaget:
 - BL1 (Lye) Omdisponering av et område med formål LNF til boligformål
 - R11 (Undheim) Omdisponering av et området med formål LNF til område for masseuttak inkludert tilhørende bestemmelse.
2. Egengodkjenning omfatter ikke områdene hvor det ikke er oppnådd enighet om innsigelsene mellom Fylkesmannen, Rogaland fylkeskommune og Time kommune i meklingsmøtet den 09.12.2019:
 - FB1, FB2, FB3 (Håland): Tilrettelegging for større varehandelvirksomheter med bruksareal større enn 1500m² på Håland, inkludert de tilhørende bestemmelsene.
 - BH1 (Hognestad). Omdisponering fra område med formål LNF til boligformål.

Forslag frå **Petter L. Stabel (FrP)** Nytt justert pkt. 1.

Med hjemmel i §11-15 i plan- og bygningsloven godkjenner Time kommunestyre forslag til «Komuneplan for Time kommune 2018 - 2030 - Arealdelen Fase 1» med plankart datert 22.11.2019, temakart datert 20.11.2019 og med følgende endringer i § 5.3 Utbyggingsrekkefølge, jf. §5.3.1: BB1 etter 2028 og BB2 etter 2025 i bestemmelsene datert 20.11.2019.

Forslag frå **Ingrid Fiskaa (SV)**

FB1, FB2 og FB3 (Håland) blir ikkje tilrettelagt for varehandel, men skal ha formål næring som i dag.

Prøveavrøysting over punkta som skal sendast til departementet

FB1, FB2, FB3 (Håland): fekk 22 røyster medan 5 røysta imot (2 Sv, MdG, 1 Sp, V).

R11 (Undheim): fekk 21 røyster medan 6 røysta imot (3 Ap, 1 Uavh, 1 Sv, MdG).

BH 1 (Hognestad): fekk 7 røyster medan 20 røysta imot (3 Ap, 1 Uavh., 3 Sp).

Kjell Olav Stangeland (Ap) trakk sitt forslag.

Endeleg avrøysting over 2 punkt som blir sendt til departementet.

FB1, FB2, FB3 (Håland): vart vedtatt med 21 røyster medan 6 røysta imot (2 Sv, MdG, 1 Uavh, 1 Sp, V).

R11 (Undheim): vart vedtatt med 22 røyster medan 5 røysta imot (3 Ap, 1 Sv, Mdg).

Pkt. 1: Forslaget frå Petter L. Stabel vart vedtatt med 24 røyster medan 3 røysta for framlegg frå FSK (3 Sp).

Resterende nytt framlegg frå administrasjonen blei samrøystes vedtatt.

KS-086/19 Vedtak:

1. *Med hjemmel i §11-15 i plan- og bygningsloven godkjenner Time kommunestyre forslag til «Komuneplan for Time kommune 2018 - 2030 - Arealdelen Fase 1» med plankart datert 22.11.2019, temakart datert 20.11.2019 og med følgende endringer i § 5.3 Utbyggingsrekkefølge, jf.*

§5.3.1: BB1 etter 2028 og BB2 etter 2025 i bestemmelsene datert 20.11.2019.

Områder som tas ut av planforslaget:

- 3. BL1 (Lye): Omdisponering av et område med formål LNF til boligformål*
- 4. BH1 (Hognestad): Omdisponering fra område med formål LNF til boligformål*

Endring av bestemmelser:

5. §11.2.1

“Parkeringsnormer for næringsvirksomheter på Håland, Re og Vardheia justeres slik at de er i tråd med gjeldende Regionalplan for Jæren (Kategori II, middels arbeids- og besøksintensive virksomheter).

Plankart og bestemmelser blir justerte i tråd med endelig vedtak i kommunestyret.

2. Egengodkjenningen omfatter ikke områdene hvor det ikke er oppnådd enighet om innsigelsene mellom Fylkesmannen, Rogaland fylkeskommune og Time kommune i meklingsmøtet den 09.12.2019:

- 6. FB1, FB2, FB3 (Håland): Tilrettelegging for større varehandelvirksomheter med bruksareal større enn 1500m² på Håland, inkludert de tilhørende bestemmelsene.*
- 7. R11 (Undheim): Omdisponering av et område med formål LNF til område for masseuttak, inkludert tilhørende bestemmelse.*

Disse to punktene sendes til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse.

KOMMUNEPLAN FOR TIME. AREALDEL 2018-2030 - ENDELIG PLAN FASE 1

SAKEN GJELDER

På vegne av styringsgruppen for planarbeidet legger rådmannen fram endelig forslag til kommuneplan 2018-2030, Arealdelen – Fase1. Planforslaget har vært på høring i perioden 16.05.2019 - 14.07.2019. I Formannskapsmøte den 03.09.2019 ble det vedtatt å dele planprosessen opp i to faser. Fase 1 har mål om å ha en godkjent plan for største delen av planområdet innen utgangen av 2019. Fase 2 har mål om å få en godkjent arealdel for området hvor «Interkommunal kommunedelplan Bybåndet sør 2014-2040» (BBS) gjelder innen sommeren 2020. Plandokumentene til fase 1 og fase 2 vil bli sammenføyet til en plan ved godkjenning av fase 2.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15 skal kommunestyret nå godkjenne endelig planforslag for Fase 1, som er største delen av kommunens område. BBS-planen inngår uendret, med unntak av noen faktiske forhold som har endret seg siden BBS ble godkjent i 2014.

Det er avtalt et mulig meklingsmøte den 09.12.2019, det vil si en uke før kommunestyremøtet. Referatet fra meklingsmøtet vil da bli ettersendt.

SAKSOPPLYSNINGER

Planprogram godkjent	FSK 05.09.2017
1.gangs behandling	FSK 14.05.2019
Høring og offentlig ettersyn	16.05.2019-14.07.2019
Vedtak justert planprosess	FSK 03.09.2019
2.gangs behandling	FSK 03.12.2019
<i>Planlagt fremdrift</i>	
Mekling	09.12.2019
Planforslag Fase 1 til endelig godkjenning	KS 17.12.2019
Planforslag Fase 2 til endelig godkjenning	Sommeren 2020

Planprosessen

Utenom den politiske saksgangen og høringer av planprogram og planforslag, har kommunen i planprosessen lagt til rette for medvirkningsprosesser både eksternt og internt.

I høringsfasene til planprogrammet og til planforslaget har det vært folkemøter på Kvernaland, Lyefjell og Undheim. På Lyefjell har det vært en ekstra workshop i forbindelse med samskappingsprosessen som er startet der november 2018. I tillegg har det vært dialogmøter med alle grunneierne/forslagstillerne som har kommet med konkrete forslag til omdisponering av areal våren 2019, samt et møte med Klepp kommune. Det har også vært møter med Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen, Klepp og Sandnes kommuner, og med private aktører og en grunneier på Kvernaland i forbindelse med oppstart av planarbeidets fase 2.

Drøftinger og avklaringer i enkeltsaker er drøftet internt i administrasjonen og i den politisk oppnevnte styringsgruppen underveis i arbeidet. Formannskapet har vært kommuneplanutvalg.

Om høringsfasen

Planforslaget har vært på høring fra 16. mai til 14. juli d.å. I høringsfasen har det kommet inn 55 uttaler, under disse Fylkesmannen, Statens vegvesen og Rogaland fylkeskommune sine uttaler. Noen av grunneierne/forslagstillerne har kommet med justerte innspill i etterkant av høringen. Alle innspill ligger vedlagt saken og er oppsummert og vurdert i notatet: «Temavis vurdering av alle innspill etter 1. gangs behandlingen». Alle innspill er også lagt ved i sin helhet.

Den 15.08.2019 ble det foretatt en synfaring hvor representanter fra Fylkesutvalget, fylkeskommunens administrasjon og Fylkesmannen deltok. For Time kommune deltok representanter fra styringsgruppen og administrasjonen. Det var i den sammenhengen at forslaget om å dele planforslaget opp i 2 faser kom. Innspillene som gjelder fase 2 er i flere vedlegg vist med rød skrift eller med røde markerte felt, og kommenteres ikke i denne fasen.

Fylkesmannen, Statens vegvesen og Rogaland fylkeskommune har fremmet innsigelser til ti forslag til omdisponeringer av arealformål, inkludert tilhørende bestemmelser som gjelder Fase 1. I tillegg er det fremmet innsigelser til utformingen av fire bestemmelser hvorav tre er av mer planteknisk/juridisk art. Fylkesmannen skal samordne innsigelsene fra de statlige innsigelsesmyndighetene og har kommet med en samlet uttale. Rogaland fylkeskommunen v/ Fylkesutvalgets innsigelser omhandler i all hovedsak de samme konfliktpunktene som den samlede uttalen fra Fylkesmannen viser. Statens vegvesen har fremmet en innsigelse som gjelder Fase 1.

Det er tre innspill fra grunneiere/forslagsstillere som har ført til endringer i plankartet.

I tillegg har Fylkesmannen, Statens vegvesen og Fylkeskommunen kommet med en del faglig råd. Alle disse er vurdert og tatt til etterretning hvor dette ble vurdert som

formålstjenlig.

Generelt

En kort omtale av de viktigste endringsforslagene i forhold til høringsutkastet og gjenværende konfliktpunkter med innsigelsesmyndighetene følger under.

For vurderingene av alle innspill vises det til vedlegg «Temavis vurdering av alle innspill etter 1. gangs behandlingen»

På grunn av en endring i organisering av et delområde har områdenummereringen blitt endret i forhold til høringsforslaget. For alle henvisninger til områder på plankartet vises det til områdenummereringen slik det fremgår av vedlagt plankart datert 20.11.2019.

Areal- og fortettingsstrategien som er vedlagt saken har med bakgrunn i å imøtekomme noen av innsigelser fått en utvidet tidshorisont fra 2018-2030 til 2018-2040. Boligbyggeprogrammet er ikke justert, men vil bli gjort endelig i Fase 2.

Om Interkommunal kommunedelplan Bybåndet sør 2014-2040

Formannskapet vedtok den 03.09.2019 (FSK 066/19) at planarbeidet i Fase 2 skulle omhandle området hvor Bybåndet sør gjelder. Dette innebærer at plankartet til Bybåndet sør er innarbeidet i foreliggende plankart.

Det er likevel noen faktiske forhold som ikke var med i Bybåndet sør og som er innarbeidet i plankartet, og som var med i høringsforslaget. Dette gjelder:

8. Statnett sitt nye transformatorstasjonsanlegg som har fått konsesjon 02.09.2019
9. Godkjente reguleringsplaner 0290, 410.01, 0459 og 0481
10. Sikringssoner rundt to storulykkebedrifter på Kalberg
11. Oppdatering i forbindelse med faktiske endringer i vannkanter
12. Hensynssone angående Kverneland fabrikk, jf. rådmannens innstilling til Utvalg for Lokal Utvikling 28.11.2019
13. Hensynssoner i forbindelse med Lyse Elnett sine eksisterende og mulige alternative framtidige traséer for kraftlinjer

I sør er grensen mellom BBS og kommuneplan 2018-2030 justert noe, slik at Lyefjell, inkludert grønnstruktur nord for Lyefjell i sin helhet vises i foreliggende planforslag.

Det har i mellomtiden blitt avklart at «Tverrforbindelsen» (veitrasé Foss-Eikeland-Bråstein/E39) vil komme til å ligge i Sandnes kommune, og de aktuelle, alternative veitraséene, inkludert båndleggingssonene, er følgelig tatt ut av planforslaget. Videre er også hensynssonen som skulle sikre muligheten for å etablere en veiforbindelse mellom Kverneland og Lyefjell tatt ut. Veistrekningen var ikke med i Utbyggingspakken Jæren, og styringsgruppen ser ikke for seg at denne strekningen vil kunne bli realisert i overskuelig framtid.

Utbyggingspakken Jæren

Det er i planarbeidet lenge tatt hensyn til at Utbyggingspakken Jæren ville føre med seg at det skulle bygges nye veier og flere nye gang- og sykkelveier i kommunen.

Rett etter at planforslaget ble sendt på høring den 14.05.2019, ble Utbyggingspakken Jæren stemt ned. Styringsgruppen har likevel valgt å beholde hensynssonene som sikrer at de fleste av disse tiltakene kan realiseres hvis en skulle finne finansieringsmuligheter.

Langsiktig arealbruk

Fylkesmannen (FM) og Rogaland fylkeskommune (RFK) påpeker at kommunen i planforslaget har en stor arealreserve til boligutbygging som det i planperioden ikke vil være behov for. Dette mener de ikke er i tråd med den nasjonale jordvernstrategien. Rogaland fylkeskommune ser at det regionale jordvernmålet ble vedtatt da planprosessen med revisjon av arealdelen i Time kommune hadde kommet så langt, at det ikke kunne forventes at kommunen skulle innarbeide et kommunalt jordvernmål. Den for store arealreserven som RFK og FM mener ligger i høringsforslaget, er blant annet grunnen til innsigelsene som er fremmet mot omdisponering av noen områder fra LNF til boligformål. FM og RFK etterlyser en mer aktiv holdning når det gjelder å prioritere fortetting foran omdisponering av ubebygde arealer.

Styringsgruppen har vurdert om det er ønskelig å tilbakeføre framtidige, ikke regulerte utbyggingsområder til formål LNF, men har ment at dette vil stride imot at kommunen ønsker å være en forutsigbar planmyndighet. Dessuten mener styringsgruppen at behovet for en helhetlig planlegging og framtidig utbygging av relative store områder på Bryne gjør det nødvendig at noen områder må kunne begynne sin planlegging og utbygging i planperioden. Det vil ikke kun være fokus på fortetting i eksisterende by- og tettsteder. I planforslaget er det derfor heller valgt, gjennom bruk av rekkefølgekrav når utbygging kan starte, å husholdere nøye med arealene enn å fastsette et konkret jordvernmål.

Innsigelsesmyndighetene har ikke kommet med merknader til rekkefølgekravene i høringsforslaget. Innsigelsene som er fremmet mot forslag til endring fra LNF til boligformål gjelder i all hovedsak områder med rekkefølgekrav «Utbygging etter 2030». Arealreserven som ligger i planforslaget, vil derfor ikke bli påvirket, med unntak av et forholdsvis lite område på Hognestad. De konkrete innsigelsene, samt relevante merknader fra privatpersoner knyttet til noen rekkefølgekrav vil bli omtalt under «Byen og tettstedene».

Jordvern

På grunn av de nylig vedtatte nasjonale og regionale jordvernstrategier mener styringsgruppen at det ikke lenger er hensiktsmessig å ha en inndeling i «Kjerneområde landbruk», jf. Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling», «Område av særlig stor verdi for landbruket» og «LNF generelt», jf. temakartet i Kommuneplan 2011-2022. All landbruksjord skal i størst mulig grad vernes og temakartet viser nå kun de vernede vassdragene.

Næring

14. Næringsområde NB4 (Håland og Tangen formål LNF)

På grunn av nødvendig utvidelse av Aarbakke sin virksomhet på Håland er området NB4 lagt inn i planforslaget. Aarbakke ligger inneklemt mellom veier, en stor bebyggd naboeiendom og langsiktig grense landbruk. Det er ikke funnet en annen

utvidelsesmulighet enn inn i «kjerneområde landbruk», jf. Regionalplan Jæren. I høringforslaget er det kompensert for dette inngrepet, nemlig ved å føre en del av idrettsområdet på Tangen (området NLFB1) tilbake til LNF, med nettoresultat lik null.

Både Fylkesmannen og Rogaland fylkeskommune v/Fylkesutvalget har fremmet innsigelse mot omdisponering av området NB4 på grunn av konflikt med jordvernet. Omdisponeringen er i konflikt med langsiktig grense landbruk og skjer i kjerneområde landbruk, jf. Regionalplan for Jæren. Fylkeskommunen har i drøftingsmøtet gitt uttrykk for å kunne akseptere NB4 når omdisponeringen kompenseres med å føre et område med annet formål av minst like god kvalitet tilbake til LNF-formål.

I notatet «Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019», pkt. 12, er det dokumentert at det aktuelle området på Tangen er noe mindre, men har mer fulldyrka jord og har en betydelige bedre jordkvalitet enn området på Håland. Fylkesmannen har gitt uttrykk for at han vil kunne stille seg mer positivt til makebyttet hvis hele det framtidige idrettsområdet på Tangen (IB1) blir tilbakeført til LNF-formål.

Dette har styringsgruppen drøftet, men ikke akseptert. Et makebytte som omtalt over bør kunne aksepteres, særlig når det er dokumentert at arealet på Tangen er av betydelig bedre kvalitet.

Fylkeskommunen fremmet i tillegg innsigelse mot NB4 fordi det kom i konflikt med et automatisk fredet kulturminne (se «Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019», pkt. 1). Området er redusert med ca. en dekar for å unngå å komme i konflikt med kulturminnet. RFK/Kultur har dermed trukket den aktuelle innsigelsen

15. Konklusjon: NB4 er redusert med ca. 1 dekar, men beholdes for øvrig, inkl. makebyttet med LNFB1, i planforslaget – tema for mekling

Næringskategorier Håland

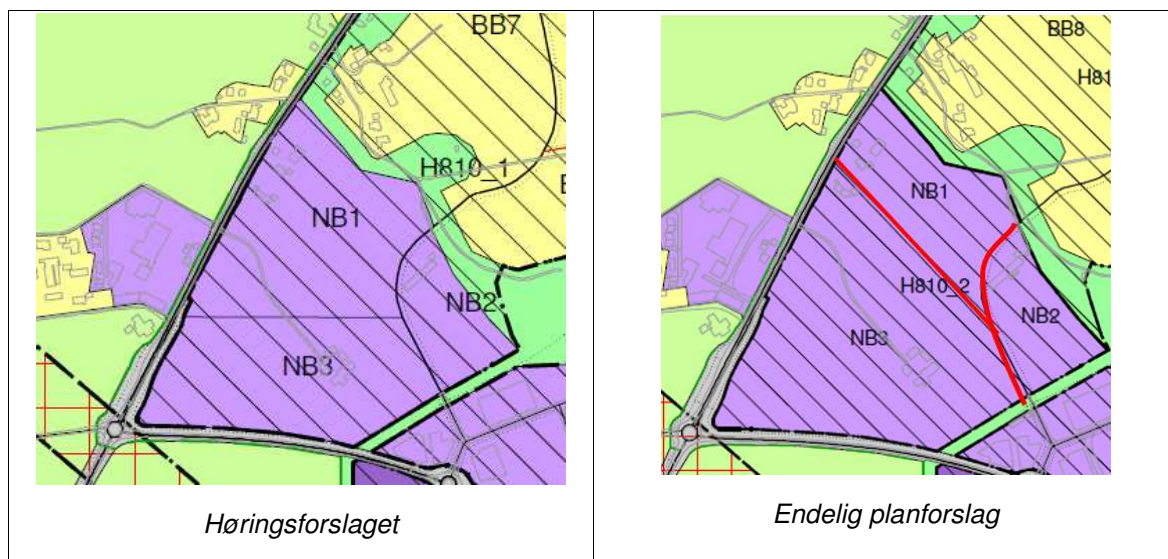
RFK har fremmet innsigelse mot endringer i bestemmelse som åpner for etablering arbeidsplass næringsvirksomhet (næringskategori 1) i delområdet nord for Brøytvegen og øst for jernbanen (se «Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019», pkt. 8). Styringsgruppen innser at det kan bli krevende å få etablert kontorarbeidsplasser i dette delområdet, slik det i høringsfasen av planprogrammet har kommet innspill om. Styringsgruppen mener derfor at innsigelsen kan imøtekommes.

16. Konklusjon: Innsigelsen Imøtekommes

NB1-NB3 – Næringsområder på Re

Prosjekttil Areal AS har på vegne av grunneierne bedt om å dele hensynssonen «Felles planlegging for flere eiendommer» på Re opp i en hensynssone for områdene med offentlig formål og boligformål og en hensynssone for næringsområdene. Videre ønsket de at eiendomsgrensene i større grad ble fulgt ved

oppdeling av næringsområdet i delområder. Begge innspillene er imøtekommet. Resultatet er at noe mer areal (ca. 30 da) ikke lenger får rekkefølgekrav om utbyggingstidspunktet.



17. Konklusjon: Hensynssonen H810_1 er delt opp i H810_1 (bolig- og blandet formål inkl. grøntstruktur) og H810_2 (næring). Organisering NB1-NB3 er justert

NU1 – Næringsområde sør for Undheim

Fylkesmannen fremmer innsigelse til forslag til omdisponering av område NU1, med bakgrunn i nasjonale og regionale interesser til jordvern og konflikt med viktige interesser knyttet til natur og landskap (Landskapsområde «Heillandskap Høg-Jæren» og «Nasjonalt viktig landskap «Synesvarden-Hellandsmyra».

Omdisponeringen er også i konflikt med det verna Hå-vassdraget, samt med truede og kritisk truede fuglearter (se «Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019», pkt. 21). Styringsgruppen mener at området egner seg godt for kraftkrevende industri som har et særlig behov for å være i nærheten av Vindmølleparken Høg-Jæren og/eller ny kraftlinje som skal komme fra Bjerkreim, men ønsker ikke at det skal tilrettelegges for «vanlig» næring. Dette er sikret i bestemmelsene. Etter høringsperioden kom grunneier med ønsket om at det skulle legges inn et større område (i alt ca. 90 dekar). I drøftingsmøtet har en ikke oppnådd enighet, men er det gitt uttrykk for at tilrettelegging for kun kraftkrevende næringsvirksomhet eventuelt vil kunne vurderes. Den ønskede utvidelsen er ikke lagt inn bl.a. fordi dette oppfattes som enda mer krevende. Utvidelsen vil også kreve en ny høring.

18. Konklusjon: Innsigelsen imøtekommes ikke - NU1 er beholdt i planforslaget. Forslaget går til mekling. Grunneierens ønske om utvidelsen av området imøtekommes ikke.

Varehandel

Formål FB1, FB2 og FB3, inkludert tilhørende bestemmelser

Fylkesmannen og Fylkeskommunen har fremmet innsigelse mot at det legges til rette for varehandel for virksomheter med en bruksareal >1500 m² siden dette er i strid

med Regional planbestemmelse og Statlig planretningslinje samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (se «Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019», pkt. 13 og 27). Fylkeskommunen presiserer at dette ikke gjelder for etableringer som har blitt godkjent etter RPJ 2013 ble vedtatt. Drøftingsmøtet har ikke ført til enighet.

Styringsgruppen mener at delområdet sør for Brøytvegen og øst for jernbanen egner seg godt for større handelsvirksomheter som ikke passer inn i Bryne sentrum. I det sørøstre delområdet på Håland er det allerede etablert flere store handelsvirksomheter som ikke passer inn i sentrum, og denne klyngen vil styrkes ved flere tilsvarende etableringer, d.v.s handelsvirksomheter med et bruksareal >1500m². Dette vil gi innhold i Bryne som regiondelsenter – en status Bryne har fått i Regionalplan for Jæren (vedtatt mai 2019). Flere slike etableringer vil også kunne bidra til reduksjon av biltrafikk til Nord-Jæren.

19. Konklusjon: Innsigelsen imøtekommes ikke – Forretningsområdene FB1-FB3 er beholdt uendret i planforslaget. Forslaget går til mekling.

Masseuttak/Massehåndtering

20. R11

Fylkesmannen har fremmet innsigelse til forslag til et nytt masseuttak sør for Undheim (se «Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019», pkt. 22). Omdisponeringen kommer i konflikt med viktige interesser knyttet til natur og landskap (Landskapsområde «Heilandskap Høg-Jæren» og «Nasjonalt viktig landskap «Synesvarden-Hellandsmyra», med det verna Hå-vassdraget, samt med truede og kritisk truede fuglearter. Særlig støyprobatikk og partikkelavrenning til verna vassdrag trekkes fram.

Styringsgruppen mener at aktuelt område er betydelig mindre konfliktfullt enn området Litla Undheim som er tatt ut av planforslaget og hvor kommunestyret har vedtatt at planarbeidet (masseuttak og adkomstvei) skal avsluttes (jf. KS.sak 074/19). Ecofact har i oppdrag fra Risa AS utarbeidet et notat som viser hvilke tiltak som må settes i gang for å hindre avrenning til Håelva. Etter at massene er tatt ut vil området tilbakeføres til LNF-formål, noe som vil føre til bedre jordkvalitet. Fylkesmannen har holdt fast ved innsigelsen.

21. Konklusjon: Det er ikke oppnådd enighet – går til mekling

22. H810_7 (Gausland/Reiten)

H810_7 er en hensynssone «bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven»). Området ble i høringsforslaget vist som Råstoffutvinning (nr. R15) (se «Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019», pkt. 6).

FM viste til at dette er et konfliktylt område spesielt i forhold til nærliggende viktig våtmarksområde. Fylkesmannen kan akseptere at området angis med hensynssone «Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl.» og vil vurdere om begrepet «Massehånderingsområde» kan aksepteres. Fylkeskommunen viste til at regionalplan for massehåndtering gir føringer for innhold/funksjon i området.

Formål Råstoffutvinning er i plankartet endret til LNF med en hensynssone, jf. resultatet oppnådd i drøftingsmøtet. Det er tatt inn i bestemmelsene at det i området tillates et massehånderingsanlegg. Ved regulering skal avgrensning av området bli fastsatt, og konsekvensene av et massehånderingsanlegg må utredes for både området i Time og Hå kommune, og at naturverdier skal tas hensyn til.

23. Konklusjon: Innsigelsen vurderes å være imøtekommet

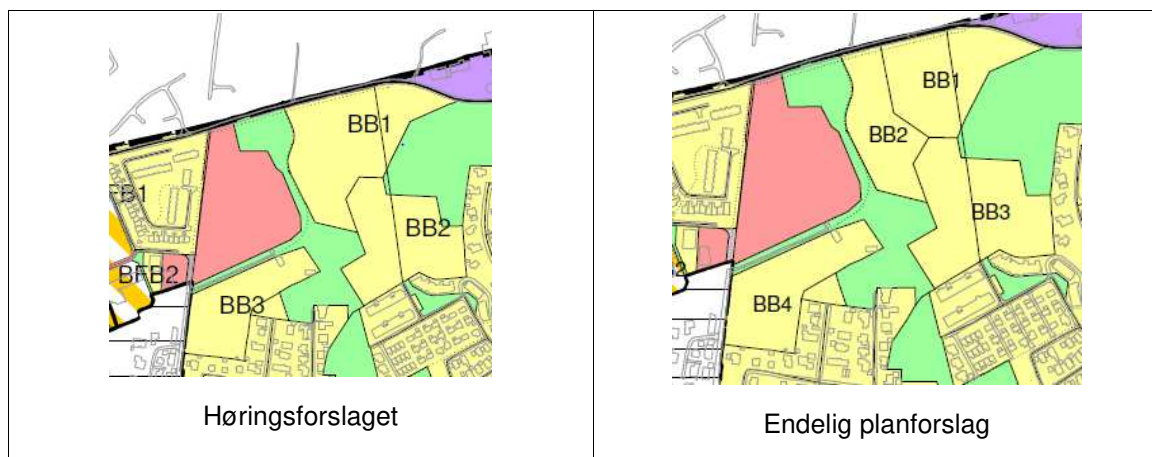
Tettstedene/ Boligformål

Bryne

Etter ønske fra to grunneiere/forslagstillere er det gjort endringer i organisering av feltene BB1-BB4 og BB5-BB6:

24. BB1-BB4

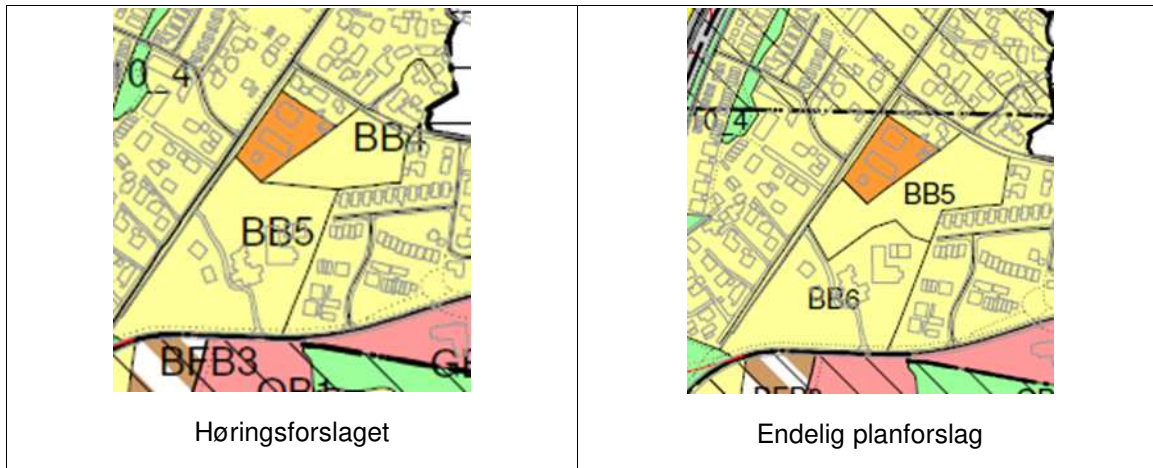
Høringsforslagets område BB1 er delt opp i 2 områder: BB1 og ny BB2. Grunneier/forslagstiller ønsket også at rekkefølgekravene skulle endres slik at større areal kan bygges ut i planperioden. På grunn av betydelig overkapasitet når det gjelder arealreserve for boligbygging i planperioden, har styringsgruppen ment at det ikke var ønskelig å imøtekomme dette ønsket. Dette også i sammenheng med at Fylkesmannen og fylkeskommunen har ment at den store overkapasiteten er problematisk med tanke på jordvern hensynet.



25. BB5-BB6

Grunneieren ønsket en grense mellom BB5 og BB6 som tar mer hensyn til eksisterende bebyggelse. Styringsgruppen har ment å kunne imøtekomme dette innspillet. Konsekvensen av endringen er at noe mer areal (5 daa) kan bygges ut uten rekkefølgekrav, men endringen har ingen konsekvenser for det totale arealet

som kan bygges ut i planperioden.



Lyefjell

Høringsforslaget viste tre områder hvor det ble foreslått å omdisponere areal med LNF-formål til boligformål. Fylkesmannen og fylkeskommunen har akseptert området BL2, Men fremmet innsigelser mot områdene BL1 og BL3. (se «Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019», pkt. 2 og 20). FM og FK påpeker at Lyefjell i Regionalplan Jæren ikke er prioritert som utviklingsretning. FM og RFK har forståelse for kommunens ønske om å legge til rette for noe vekstmuligheter på Lyefjell, og for kommunen ønske om å styrke tettstedet og få til et mer kompakt tettsted. FM og RFK aksepterer derfor området BL2.

FM og RFK fremmer innsigelser til omdisponering av område BL1 og område BL3 (nummerering, jf.høringsforslaget med begrunnelse i at Lyefjell ikke er en prioritert utviklingsretning i Regionalplan Jæren (strider med samordnet bolig, areal- og transport politikk), at det er nok reserve i gjeldende planer for å dekke boligbehovet, samt konfliktnivået med jordvernet og med naturmangfoldet.

BL1

Området er del av et aktivt gårdsbruk, men ligger på «utbyggingside» av «langsigtig grense landbruk». Området BL1 viser en naturlig utbyggingsretning som vil bidra til en kompakt tettstedsstruktur. Styringsgruppen foreslår derfor å beholde området BL1 i planforslaget.

BL3

Styringsgruppen mener at området BL2 vil styrke tettstedet på en god måte, og vil kunne dekke boligbehovet en god stund framover. Selv om det hadde vært en stor fordel hvis en kunne planlegge utbyggingen av områdene BL2 og BL3 under ett, ser styringsgruppen at det ikke vil være behov for å legge inn BL3 på nåværende tidspunktet. Den ønskede, framtidige utviklingsretningen langs fv.506 og østover er derfor vist i tekstdelen, samt i «Areal- og fortettingsstrategien 2018-2040», men ikke i det juridisk bindende plankartet.

GL2 - kulturminner

Rogaland fylkeskommune fremmet en administrativ innsigelse med begrunnelse i at automatisk fredete kulturminner i eller i nærheten av grøntdraget GL2 ikke ble vist i plankartet. Kulturminnene id 43970 og 24084 (automatisk fredet) måtte markeres med hensynsone. Dette er tatt til etterretning og kulturminnene vises med hensynssoner.

26. Konklusjon:

- a. *BL1: Innsigelsen imøtekommes ikke. Området beholdes i planforslaget – går til mekling*
- b. *BL3: (nummerering, jf. høringsforslaget): Innsigelsen imøtekommes – BL3 er tatt ut av planforslaget*
- c. *GL2: Innsigelsen er imøtekommet – kulturminnene vises med hensynsone*

Undheim

Fylkesmannen og fylkeskommunen påpeker at det ikke er behov for området i planperioden, samt at omdisponeringen er i konflikt med jordvernet og med samordnet bolig-, areal- og transportpolitikk (se «Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019», pkt. 4). Området BU1 (jf. høringsforslaget) viser en naturlig utbyggingsretning i tråd med Regionalplan Jæren sitt «Innenfra og ut»-prinsipp, som vil bidra til at Undheim på sikt vil kunne bli et kompakt tettsted. Selv om det også på Undheim ville ha vært en fordel å kunne vise den ønskede utviklingsretningen i plankartet, ser styringsgruppen at det er god reserve i godkjente reguleringsplaner, og at det derfor ikke vil være behov for å legge inn området BU1 (nummerering, jf. høringsforslaget) på nåværende tidspunkt. Den ønskede, framtidige utviklingsretningen, i retning sørøst for handelslaget, er derfor vist i tekstdelen, samt i «Areal- og fortettingsstrategien 2018-2040», men ikke i det juridisk bindende plankartet.

27. Konklusjon: BU1: Innsigelsen fremmet til foreslått omdisponering av området BU1 imøtekommes

Hognestad

Fylkesmannen og Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til forslaget om å omdisponere området BH1 fra LFN-formål til boligformål (se «Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019», pkt. 23). Omdisponeringen er i konflikt med jordvernens hensynet. Omdisponeringen ble også foreslått i arbeidet med revisjon av kommuneplanen 2011-2022, og ble etter innsigelser fra Fylkesmannen og fylkeskommunen ikke godkjent av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Styringsgruppen mener at også Hognestad bør kunne ha utviklingsmuligheter for naturlig vekst, og ønsker derfor å legge til rette noe boligbygging. Arealet ligger i kjerneområde landbruk, men er ikke av beste kvalitet. Fylkesmannen og fylkeskommunen har holdt fast ved sine innsigelser.

28. Konklusjon: Innsigelsen fremmet til omdisponering av BH1 imøtekommes ikke – går til mekling

Spredte tiltak i LNF

Fylkesmannen fremmet innsigelse til forslaget om å legge til rette for spredt boligbygging på tomten til Eikeland skule. Det er ikke lenger behov for en slik tilrettelegging og innsigelsen fra Fylkesmannen kan derfor imøtekommes. Området beholdes med formål «Offentlig- og privat tjenesteyting», jf. Kommuneplan 2011-2022.

29. Konklusjon: Innsigelsen fremmet til foreslått omdisponering av Eikeland skule til «Spredte tiltak i LNF» imøtekommes

Bestemmelser som ikke er tilknyttet spesifikke arealformål

30. §§ 3.2, 25.1 og 25.2

Fylkesmannen fremmet innsigelser mot § 3.2 og § 25.1 og 25.1 (ny §24). Disse er av en juridisk/planteknisk karakter og er imøtekommet. (se «Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019», pkt.7, 9 og 10).

§ 11.2.1

Fylkesmannen og fylkeskommunen har fremmet innsigelser til parkeringsnormene i §11.2.1. (se «Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019», pkt. 25). Fylkesmannen påpeker at parkeringsbestemmelsen for sykkel og spesielt bil avviker fra parkeringsnorm i nylig vedtatt Regionalplan Jæren. Selv om ikke Time er med i bymiljøpakken for Nord-Jæren mener Fylkesmannen at det er viktig at kommunen følger opp viktige nasjonale og regionale hensyn knyttet til klima og samordnet bustad, areal og transportplanlegging. For å løse innsigelsene har Fylkesmannen forslag til at kommunen i større grad differensierer parkeringsbestemmelsene til de ulike delene av kommunen.

Fylkeskommunen påpeker at særlig P-normene for næring er i strid med RPJ. Fylkeskommunen oppfordrer til å revidere p-normene for boligformål.

Regionalplan Jæren har hovedfokuset på Nord-Jæren og retningslinjer for parkering sør for Sandnes er ikke differensiert nærmere. Regionalplanen for sonen som gjelder Time kommune (sone 4) viser at det skal være :

- 31. Næring: maks 0,5 - 0,9 parkeringsplasser/100m² BRA for biler, (hvh områder med lav og høy arbeidsintensive næringsvirksomheter), og ingen retningslinjer som gjelder sykkelparkering
- 32. Bolig: faglig råd: Anbefaling om 1,2 parkeringsplasser per boenhet utenfor Nord-Jæren, og ingen retningslinjer som gjelder sykkelparkering

Styringsgruppen mener at merknadene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen delvis kan imøtekommes. I justert bestemmelse er normene differensiert, i tråd med fylkesmannen sin anbefaling. Det er med tanke på avstand til kollektivknutepunktene tatt inn norm for sykkelparkering for Bryne og Kvernaland. Videre er normene for bilparkering differensiert, med ulike normer per boenhet for Bryne (min 1 - maks 1,5), for Kvernaland (min 1 - maks 2) og kommunen for øvrig (min 1 - maks 2,5).

Når det gjelder næringsformål er bestemmelsen justert slik at krav til parkeringsplasser har blitt 0,5 - 0,9 parkeringsplasser pr. 100m² BRA. Det er i bestemmelsene spesifisert at imaginære plan ikke skal tas med i beregningen.

Konklusjon: Det er prøvd å imøtekomme fylkesmannen og fylkeskommunen sine innsigelser. En vurderer å ha oppnådd enighet når det gjelder parkeringsnormer for næringsområder. Parkeringsnormer for bolig og sykkel ble ikke ferdig diskutert. Innsigelsen når det gjelder parkering går til mekling.

VURDERING

Innspill som ikke har ført til endringer i planforslaget er ikke omtalt i saksframlegget, men alle innspill er oppsummert og vurdert (se vedlegg «Temavis vurdering av alle innspill etter 1.gangs behandlingen»). I avsnittet over er det vist hvilke av høringsinnspillene som har ført til endringer i planforslaget. Det er også vist hvilke områder det fortsatt er uenighet om med innsigelsesmyndighetene.

Organisering delfelt og rekkefølgekrav

Grunneiernes/forslagstillernes ønsker om å justere organisering eller avgrensning av hensynssoner og formålsområder er alle vurdert som uproblematisk og er innarbeidet. Dette gjelder områdene BB1-BB4, BB5-BB6 og NB1-NB3. Ønsker om endrede rekkefølgekrav har styringsgruppen, med tanke på den store arealreserven som ligger i planforslaget i planperioden, ment å ikke kunne imøtekomme.

Boligformål

I planperioden ligger det en forholdsvis stor reserve til boligformål. Styringsgruppen har gjennomgått rekkefølgekravene på nytt, men har ikke funnet å kunne endre noen av disse. Styringsgruppen har vurdert om det er ønskelig å tilbakeføre framtidige, ikke regulerte utbyggingsområder til formål LNF, men har ment at dette vil stride imot kommunen som en forutsigbar planmyndighet. Dessuten mener styringsgruppen at behovet for en helhetlig planlegging og framtidig utbygging av relative store områder på Bryne, gjør det nødvendig at noen områder må kunne begynne sin planlegging og utbygging i planperioden. For noen av tettstedene er det ønskelig å styrke et kompakt sentrum, med både fortetting og noen utviklingsmuligheter.

Av forslagene til nye boligområder det er fremmet innsigelser, har styringsgruppen ment å kunne imøtekomme BL3 og BU1 på grunn av manglende behov for boliger i planperioden, men vil beholde BL1 og BH1 i endelig planforslag (nummerering, jf. høringsutkastet).

Næringsformål

Håland

Område NB4 er et viktig område og er nødvendig for å kunne gi Aarbakke utvidelsesmulighet. Arealet på Tangen som skal føres tilbake til LNF formål, er omtrent like stor og av langt bedre kvalitet (dokumentert), og et slikt makebytte bør

etter styringsgruppen sin mening kunne være kurant.

Innsigelsen til forslaget om å legge til rette for arbeids- og besøksintensive virksomheter i et delområde, mener styringsgruppen kan imøtekommes på grunn av et fraværende behov for slik tilrettelegging.

Undheim

Forslag til nytt næringsområde på Undheim vurderer styringsgruppen som ønskelig med tanke på at kraftkrevende virksomheter vil kunne dra nytte av den grønne energien som vindparken og/elle ny strømlinje som vil komme fra Bjerkreim, vil kunne levere.

Varehandel

Styringsgruppen mener at delområdet sør for Brøytvegen og øst for jernbanen egner seg godt for større handelsvirksomheter som ikke passer inn i Bryne sentrum. I det sørøstre delområdet på Håland er det allerede etablert flere store handelsvirksomheter som ikke passer inn i sentrum. Denne klyngen vil styrkes ved flere tilsvarende etableringer, d.v.s handelsvirksomheter med et bruksareal >1500m². Dette vil og gi mer innhold i Bryne som regiondelsenter, en status Bryne har fått i Regionalplan Jæren (vedtatt mai 2019). Flere slike etableringer vil også kunne bidra til reduksjon av biltrafikk til Nord-Jæren. Forslag til omdisponering fra nærings- til forretningsformål bør derfor beholdes i planforslaget.

Masseuttak/Massehåndtering

Forslag til nytt masseuttak R11 har styringsgruppen vurdert som betydelig mindre konfliktfullt enn området Litla Undheim som er tatt ut av planforslaget. Ecofact har i oppdrag fra Risa AS utarbeidet et notat som viser hvilke tiltak som må settes i gang for å hindre avrenning til Håelva. I en periode vil det ha negative konsekvenser for landskapet, men etter driftsperioden skal området tilbakeføres til LNF, og dermed være et positivt tiltak med tanke på jordvern.

Innsigelsen til forslag til massedeponi på Gausland (R15) er imøtekommet ved å vise området med en hensynssone «Bandlegging i påvente av vedtak jf. PBL.» I reguleringsplanprosessen skal mulig bruk av området (anlegg for massehåndtering) og hensyn som må tas utredes og avklares.

Det er ikke oppnådd enighet om parkeringsnormer som passer for Time kommune. Regionalplan Jæren sine normer vurderes til i for stor grad å være tilpasset for å nå målene i Bypakken. Normene for Time kommune må avklares via mekling.

KONKLUSJON

Etter en samlet vurdering av innspillene tilrår styringsgruppen at endelig planforslag til kommuneplanen sin arealdel 2018-2030 med forslag til endringer blir godkjent.

Egengodkjenningen vil ikke kunne omfatte områdene hvor det ikke vil bli oppnådd enighet om innsigelsene mellom Fylkesmannen, Rogaland fylkeskommune og Time kommune i avtalt meklingsmøte den 09.12.2019. Dette vil kunne gjelde:

Arealomdisponeringer:

33. NB4/LNFB1 (Bryne): Omdisponering av et område med formål LNF til formål næring, inkludert makebyttet med området LNFB1 som føres tilbake fra formål Idrett til LNF
34. FB1, FB2, FB3 (Håland): Tilrettelegging for større varehandelvirksomheter med bruksareal større enn 1500m² på Håland, inkludert tilhørende bestemmelsene
35. BL1 (Lye): Omdisponering av et område med formål LNF til boligformål
36. BH1 (Hognestad): Omdisponering fra område med LNF formål til boligformål
37. NU1 (Undheim): Omdisponering av et område med formål LNF til næringsformål (kraftkrevende industri)
38. R11 (Undheim): Omdisponering av et område med formål LNF til område for masseuttak

Bestemmelser:

39. §11.2.1 Parkeringsnormer

Rådmannen i Time, den 15.11.2019

Trygve Apeland

Vedlegg:

Nytt forslag til vedtak i KS.sak 086/19

Protokoll fra meklingsmøtet mellom TK, Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune datert 09.12.19 (Utkast)

Plankart -Heile kommunen, datert 22.11.2019

Plankart, Tettstadane, datert 22.11.19 - A0

Føresegner og retningslinjer 2. gangbehandling - Fase1 - 20.11.2019

Kommuneplan 2018-2030 - Arealdelen - Tekstdelen, datert 20.11.2019

Planbeskrivelse inkl KU og ROS 20.11.2019

Oversikt over avklarte og uavklarte forhold etter møtet i styringsgruppen 12.11.2019

Temavis vurdering av alle innspill etter 1. gangsbehandlingen, 20.11.19

Areal- og fortettingsstrategi 2018-2040, 20.11.2019

Bustadbyggeprogram 2018-2030

Vedlegg:

Referat fra drøftingsmøtet med Fylkesmannen og Rogaland fylkeskommune den 25.10.2019

Veileder overvasshandtering

Fagnotat - Samferdsel

Naturmangfold knytt til innmarksbeite - Moglegheiter for friluftsliv i landbruket sitt kulturlandskap i Time kommune

Fagnotat - Klimagassutslipp

Fagnotat - Samfunnstryggleik

Fagnotat - kunnskapsgrunnlag overvann

Fagnotat - Næringsområde Håland

Rapport tradisjonelt jærsk kulturbeite, juni 2018

Rapport Håland næringspark

Rapport Bærekraftig Lyefjell - Samskaping

Barnetråkk 2017-2018

Alle innspill etter 1. gangsbehandlingen

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

