

Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

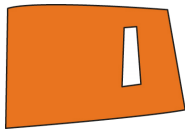
Planinitiativ for Del av Gnr. 5 Bnr. 2. mfl., Håland, Time kommune

Utarbeidet av Kristiansen og Selmer-Olsen Sivilarkitekter

Datert 17.06.2020, sist rev. 21.06.21

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Kristiansen og Selmer-Olsen Sivilarkitekter
	Kontaktperson	Ragnhild Tamburstuen
	E-post	ragnhild.tamburstuen@arkkso.no
	Telefon	911 68 996
Forslagsstiller	Navn	Egerconsult AS
	Adresse	Pb. 335, Elganeveien 1, 4379 Egersund
	Telefon	514 98 860
Kontaktperson forslagsstiller	Navn	Terje Steinskog
	E-post	Terje@egerconsult.no
	Telefon	990 20 940
Hjemmelshaver(e)	Navn	Bjarte Aase, 5/2
	Navn	Langmyra 1 AS 5/39
	Navn	Langmyra 1 AS 4/149
	Navn	Rogaland fylkeskommune 5/32



Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

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

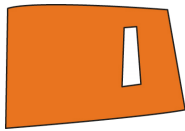
2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

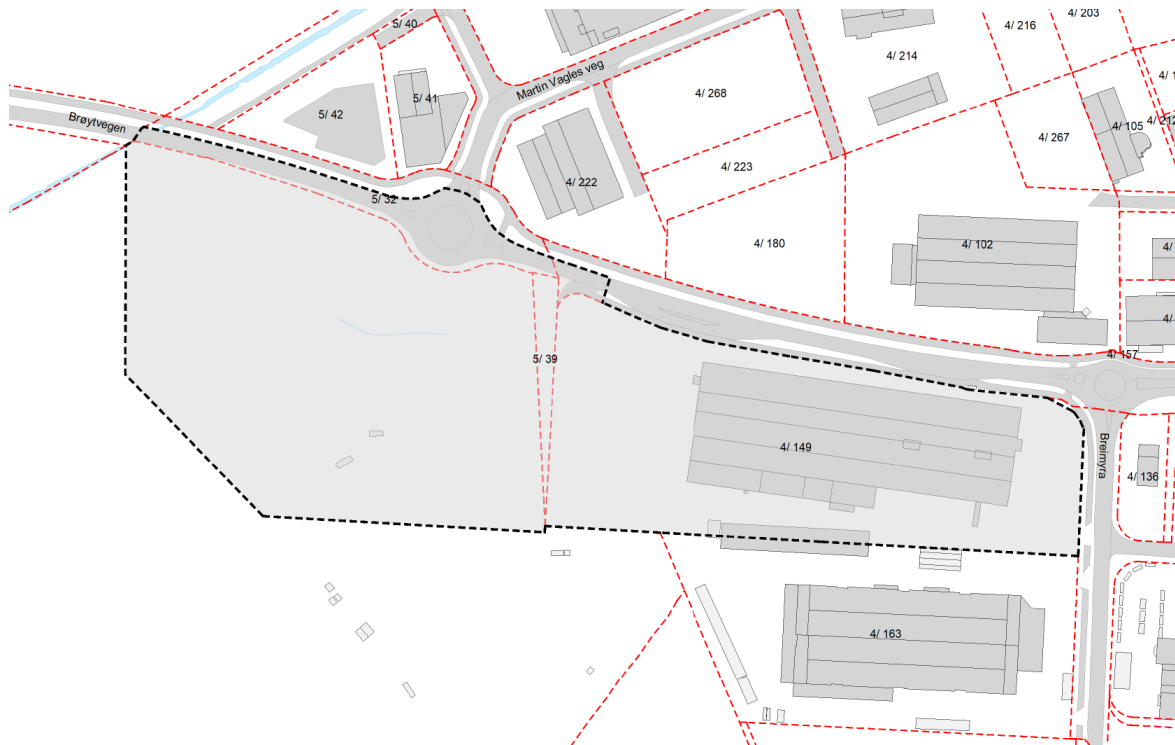
Planområdet er på ca. 55,7 daa, og ligger på Håland, sør for Bryne, i et område som inneholder eksisterende næringsbygninger med tilhørende infrastruktur.



Figur 1: Oversiktsfoto som viser dagens situasjon. Planområdet er innenfor avmerket område.



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



Figur 2: Foreslått planavgrensning

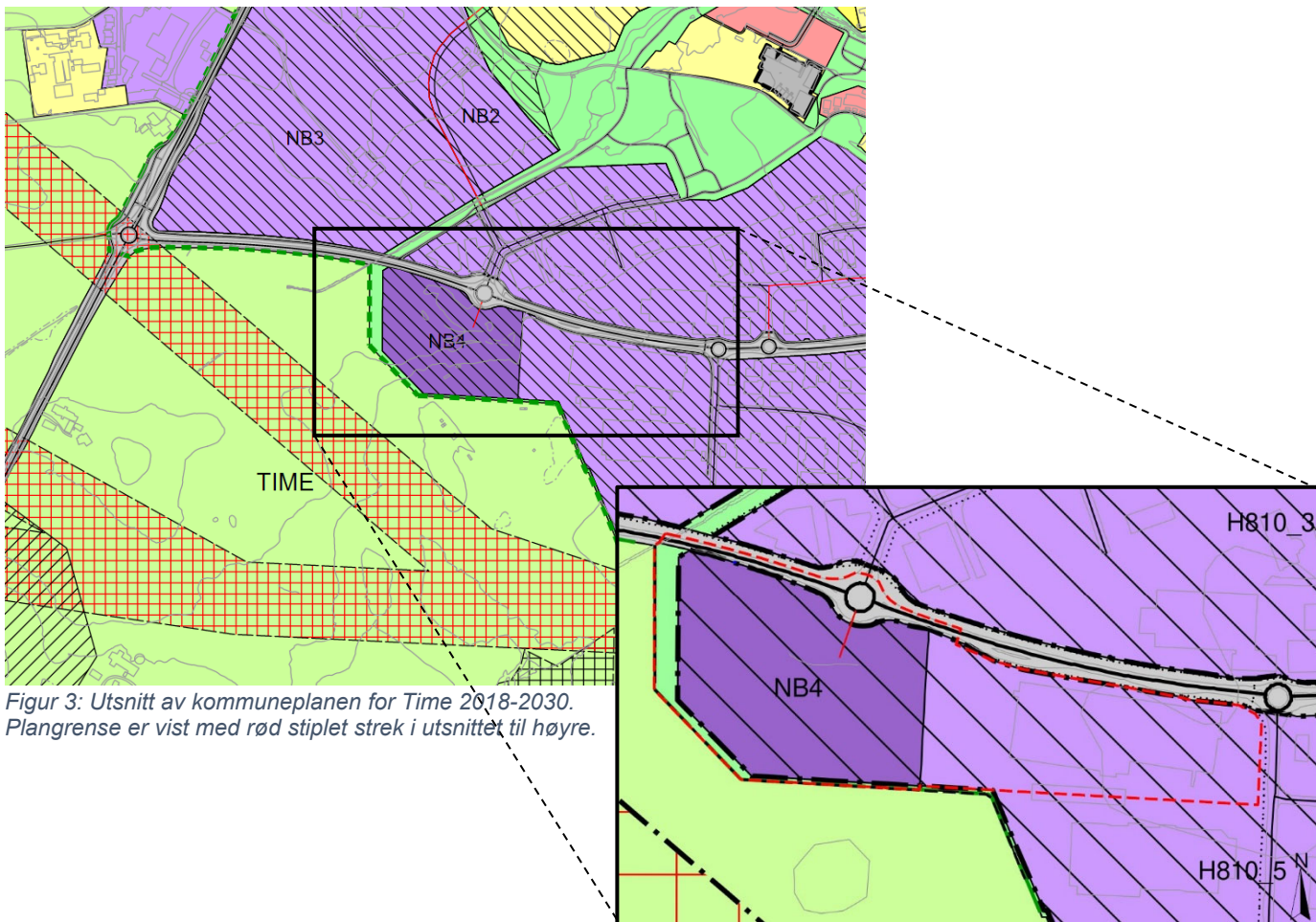
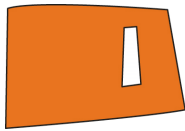
Det er i kulturminnedatabasen Askeladden ikke registrert automatisk fredet kulturminne, kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planlagt plangrense, men reguleringsplanen vil grense til et automatisk fredet gårdsanlegg sørvest for området.

Det er ikke registrert trua, nært trua eller rødlista arter innenfor planområdet jf. artsdatabasen.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til kommuneplan

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



Figur 3: Utsnitt av kommuneplanen for Time 2018-2030.
Plangrense er vist med rød stiplet strek i utsnittet til høyre.

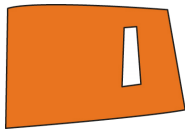
Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Omsøkte område er delvis regulert ved eldre reguleringsplan fra 1984, planID 0086.00

Reguleringsplan for Håland Sør, del av gnr. 4 bnr. 2. Her strider formålet med kommuneplanen. Kommuneplanen er den planen som ble vedtatt sist og vil da trumfe eldre plan der hvor arealformålet strider.

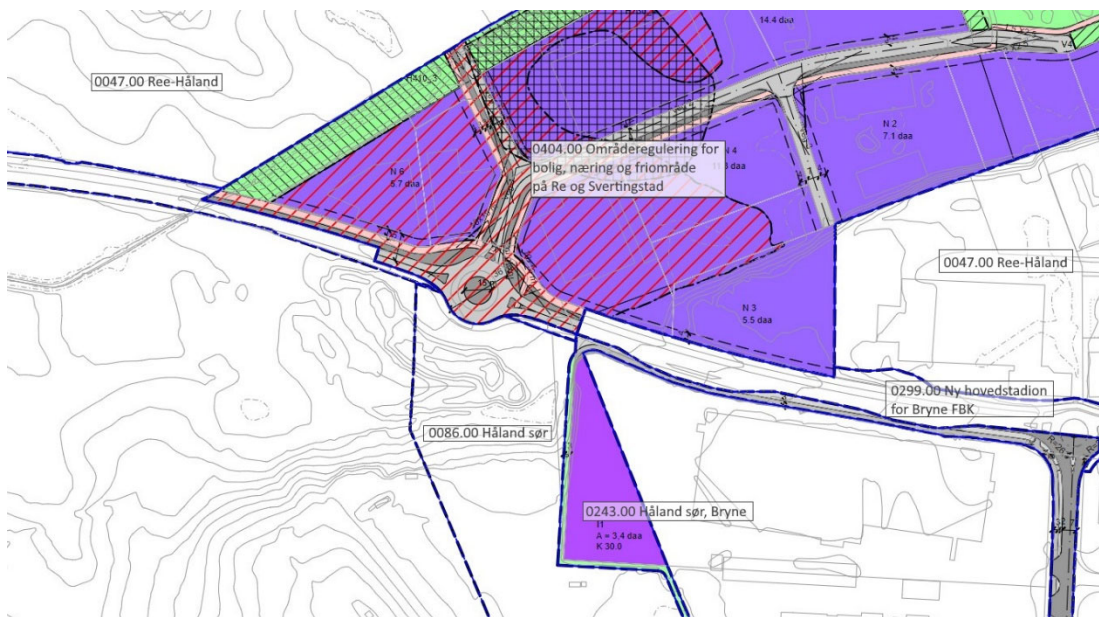


Figur 4: Gjeldende reguleringsplan for Håland Sør, del av gnr. 4 bnr. 2, planID 0086.00.



I tillegg omfatter og grenser til følgende reguleringsplaner til planområdet:

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



Figur 5: Gjeldende reguleringsplaner innenfor og tilgrensende planområdet.

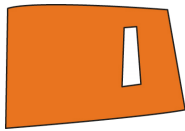
Tiltakshaver finner det ikke hensiktsmessig å behandle reguleringsplanforslaget etter §12-15 i plan- og bygningsloven.

4 Kort presentasjon av planlagte tiltak (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Innenfor areal avsatt til næring legges det til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet samt ev. nyetableringer. Det ønskes tilrettelagt for flate næringstomter, gjennom planering og/eller terrassering. Alternativt kan bebyggelsen legges inn i terrenget.

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

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



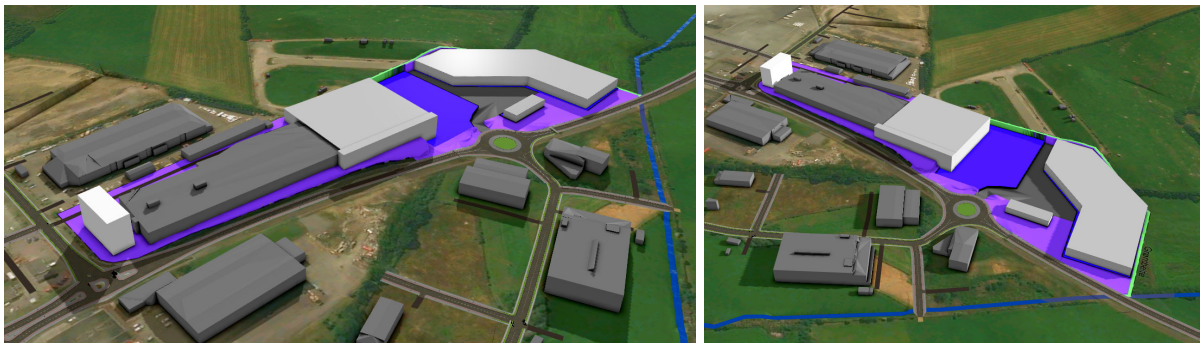
Ved nærmere ettersyn av turdrag rundt NB4 mot landbruk, ser man at tilsvarende turdrag er avsatt med tre meters bredde på naboliggende næringstomter. Turdrag mot landbruk på 3 meter er derfor ønsket videreført også i denne planen.

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

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

Miljøsituasjonen i området på nåværende tidspunkt er et større ubebygget område innenfor NB4 området med en del av traktortrekkingen i sør, samt et etablert næringsområde i øst med potensiale og etterspørsel for en høyere utnyttelse i framtiden. Området har trafikk på fylkesveien og støy/luftforurensning fra produksjonsbedrifter på nabetomtene.

Miljøsituasjonen vil være tilnærmet lik nabetomtene når området er ferdig utbygget. Det kan forekomme støy/luftforurensning fra næringsområdet, samt økt tungtrafikk i krysset ned til rundkjøringen og på fylkesveien.



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

4 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

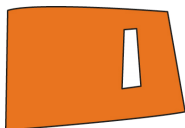
Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Ved plassering av næringstomtene vil terrenginngrepene begrenses ift. behov i området. Grunnet topografien i området kan næringstomtene plasseres enten i forskjellige nivåer eller planert terreng på lik høyde med tilgrensede fylkesvei. Planlagt utbygging er en fortetting og utvidelse innenfor etablert næringsområde.

5 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

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



6 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger [§ 6](#) og [§ 8](#)).

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

7 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Det er ikke oppdaget vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

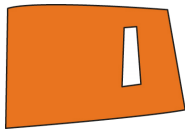
Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

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

Listen er ikke uttømmende.

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

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



8 Forslag til overordnet fremdriftsplan

Aktivitet	Tid/dato
Oppstartsmøte	30. juni 2020
Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram	24. november 2020
Varsel om utvidelse av planarbeid med revidert planprogram. Minst 6 uker høringsfrist.	juli-august 2021
Fastsettelse av planprogram i ULK	oktober 2021
Utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning	august-november 2021
Arbeidsmøte med planavdelingen	august og/eller september 2021
Innsending av komplett planforslag	avklares
Videre saksbehandling:	
1. gangs behandling i ULK, desember 2021	
Offentlig ettersyn av planforslaget med KU, 6 uker høringsfrist.	
Gjennomgang av høringsuttalelser. Ev. revisjon av planforslaget etter høringsuttalelsene.	
2. gangs behandling i ULK.	
Sluttbehandling i Kommunestyret.	
Plandokumentene revideres iht. kommunestyrevedtak.	
Planen kunngjøres og berørte parter tilskrives. Klagefrist 3 uker.	

Fremdriftsplanen kan endres underveis i planprosessen