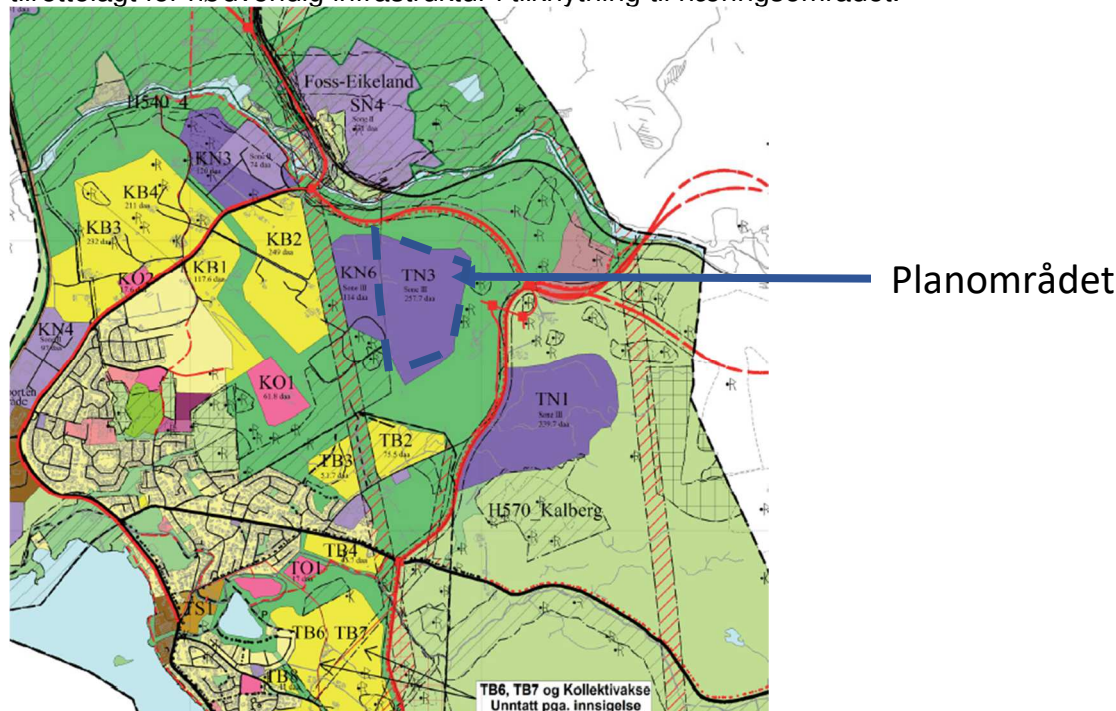


Planinitiativ – Regulering av TN3 - Kalberg, Time kommune

Planinitiativ utarbeidet 11.3.19, med revisjon 9.5.19

a) Formålet med planen

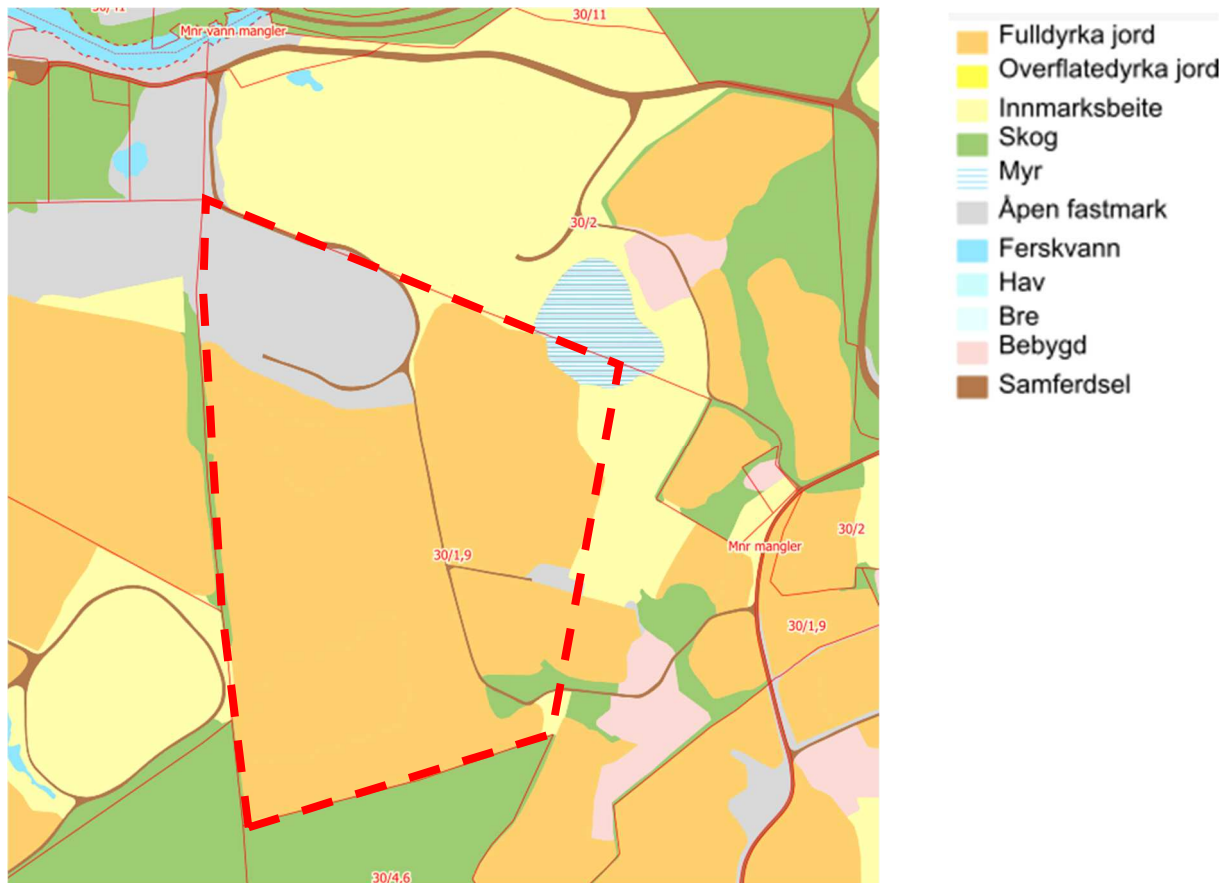
Formålet med planen er å regulere området avsatt til næringsområde TN3 i kommunedelplan for bybåndet sør (utenom en mindre del i sør som ligger på gbnr 30/4). Reguleringene ønskes utført som en områderegulering hvor deler av området blir detaljregulert mens øvrige deler vil bli flateregulert med krav om detaljregulering. Området vil bli regulert til en kombinasjon av industri, lager og kontor. I tillegg til nevnte formål vil det i planen bli tilrettelagt for nødvendig infrastruktur i tilknytning til næringsområdet.



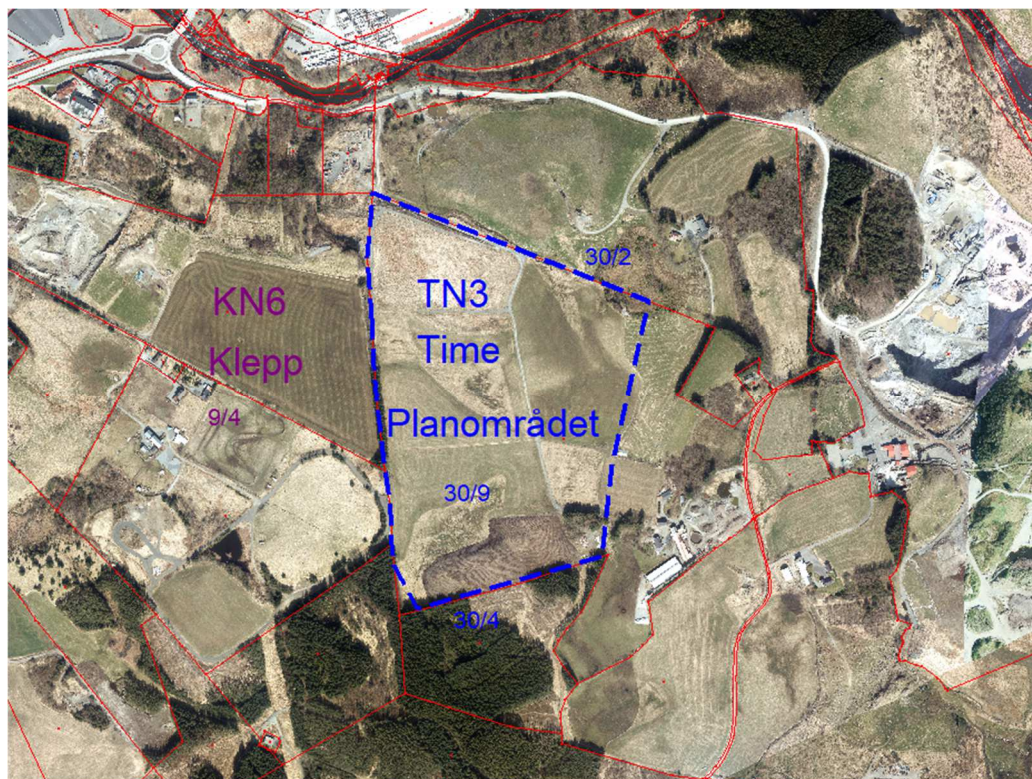
Figur 1 Utsnitt fra kommunedelplan for Bybåndet sør som viser plassering og utstrekning av TN3

b) Planområdet i dag, og virkninger på omkringliggende områder

Planområdet befinner seg på Kalberg i Time kommune, nordøst for Frøyland/Orstad. Området TN3 ligger hovedsakelig innenfor gbnr 30/9, mens mindre deler av området ligger innenfor 30/2 og 30/4. Grunneier av 30/4 ønsker ikke å utvikle sin eiendom til næringsområde. Når det gjelder den delen av 30/2 som er avsatt som næringsområde så er mesteparten av denne en myr. Planarbeidet vil derfor kun innbefatte 30/9, samt arealer for atkomst. Størstedelen av planområdet er i dag dyrket mark. Deler av området er tidligere benyttet til massedeponi.



Figur 2 – Arealtype (AR5)



Figur 3 - Ortofoto

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området tenkes benyttet til næringsområder med større og mindre industri- og lagerbygg med tilhørende uteområder til lagring og noe parkering. Det vil bli avsatt arealer til veg for effektiv transport av varer inn og ut av området. I tilstrekkelig grad vil det også bli sikret arealer til trafo og annen infrastruktur. Det vises også til møtereferat fra Time kommune fra 23.1.18 som er vedlagt, som forklarer litt om planer som Veidekke, Stangeland maskin og Statnett har.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

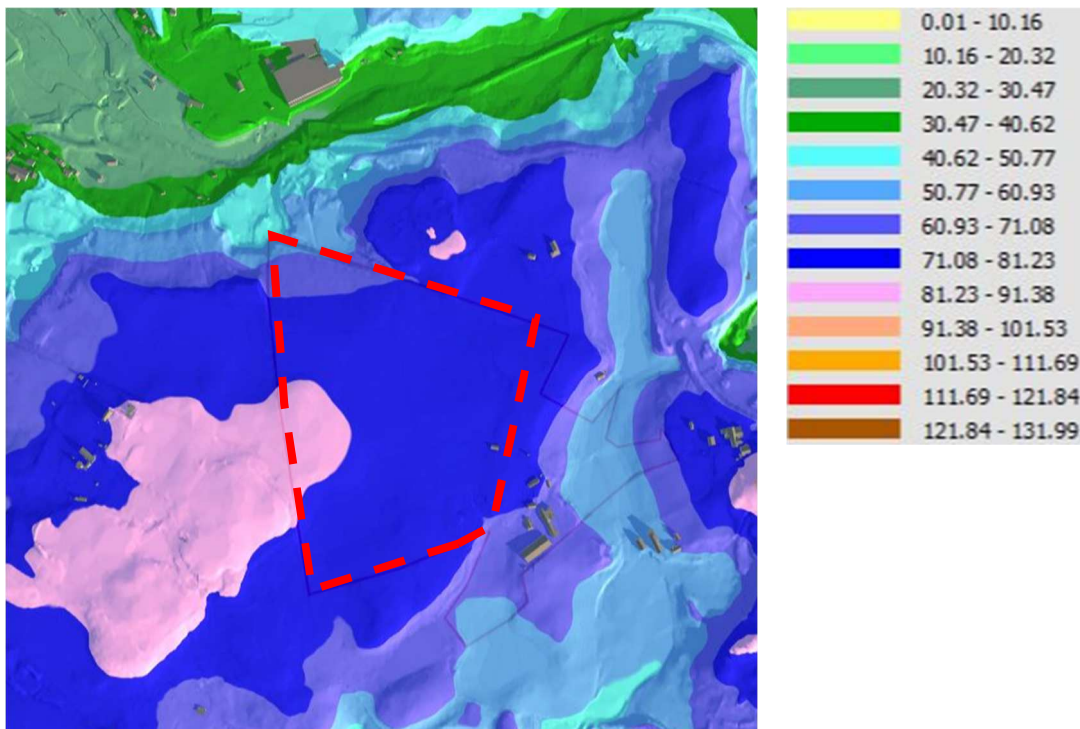
Området vil i tråd med kommunedelplanen bli tilrettelagt for næringsbebyggelse med lav arbeidsplass- og besøksintensitet og lav arealutnyttelse. Det vil bli regulert for en tetthet på %BRA mellom 50-100 %. For området som helhet vil det bety en samlet BRA på mellom 130 000 m² og 260 000 m². Det vil bli vurdert byggehøyder på inntil 20-25 m.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fokus for planleggingen vil være å få til et så velfungerende og robust næringsområde som mulig samtidig som negative konsekvenser for nærområdene minimeres. Det vil i planarbeidet vurderes tiltak blant annet i forhold til støy, trafikk og fjernvirkning. For å hindre behov for fremtidig endringer i planen vil det være ønskelig å legge til rette for en plan som har mest mulig fleksibilitet innenfor rammene i kommunedelplanen.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Planarbeidet skal konsekvensutredes, og det vil derfor både i konsekvensutredningen og i selve planmaterialet utredes og vurderes virkninger på landskap og omgivelser. Det vil i planprosessen blant annet bli utarbeidet 3D illustrasjoner og analyser av fjernvirkning som følge av utbyggingen.



Figur 4 - Analyse av eksisterende terreng. Høyden vises med farger med 10 m intervall.

Hoveddelen av planområdet ligger i dag mellom kote 70 og 80 m.o.h. som følge av massedeponi innenfor området. Med unntak av et parti i vest er dette høyere enn omkringliggende landskap.

g) Forholdet til gjeldende planer

Kommunedelplan for bybåndet sør erstatter kommuneplan for Time for dette området. Kommunedelplanen viser planområdet som formål:

- TN3 – næringsformål - med påskrift sone 3 (kategori 3).



Figur 5 - Kommunedelplan for bybåndet sør drapert oppå modell av terrenget

Følgende bestemmelser vurderes mest relevante for reguleringsarbeidet:

- Kategori 3: Tilrettelegges for næringsbebyggelse med lav arbeidsplass- og besøksintensitet og lav arealutnyttelse.
- Tetthet min. %BRA=40-50 og maks. %BRA=90-100. Areal til parkeringsformål skal begrenses.
- Bestemmelser for parkering av bil og sykkel i Regionalplan for Jæren skal følges.
- Når det gjelder fremtidige traséer for samferdsel og teknisk infrastruktur, gang- og sykkelsti og lokal turvei skal disse søkes lagt utenom automatisk fredete kulturminner.
- Overvann skal håndteres ved kilde med lokal infiltrasjon og fordrøyning. Ny utbygging skal ikke medføre økt avrenning og utslipp til vassdrag i form av forurensede stoffer, herunder også partikler og næringssalter som kan medføre negativ påvirkning av vannkvaliteten og biologien i hele eller deler av vassdraget. Naturlige og kunstige overvannssystemer skal separeres. All utbygging skal ivareta sikker flomveg.

Følgende rekkefølgebestemmelser gjelder for TN3:

- TN1, KN6 og TN3 kan ikke bygges ut før ny tverrforbindelse mellom Fosseikeland og Bråstein og ny omkjøringsvei mellom Kverneland og Foss-Eikeland er utbygd.

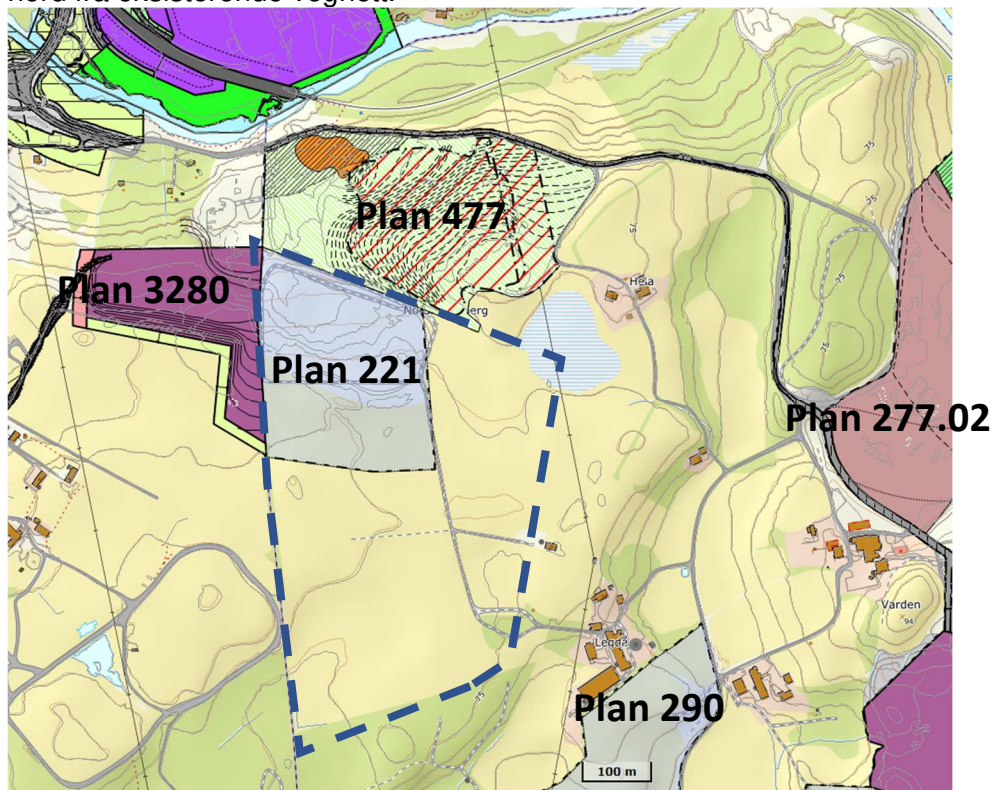
Kommunedelplanen har følgende retningslinjer for utbyggingen

- Utbygging i KB1 og KB2 skal prioriteres før KN6 og TN3

Planforslaget vil som hovedregel forhold seg til kommunedelplan for Bybåndet sør.

Eventuelle avvik vil bli beskrevet og begrunnet i planbeskrivelsen.

Etter det vi er kjent med er ikke trase for tverrforbindelse opp til E39 landet. Planforslaget vil tilpasse seg endelig trasé, og tilknytte seg traséen via atkomst til næringsområdet vist fra vest via rundkjøring (rød firkant vest for TN3). For deler av planen er det likevel ønskelig å kunne gå i gang før endelig trasé er på plass, og at man kan få til en midlertidig atkomst fra nord fra eksisterende vegnett.



Figur 6 - Gjeldende reguleringsplaner i området. Kilde: smartkommune.no

Det finnes en gjeldende reguleringsplan innenfor planområdet og 3 i tilgrensende områder

- Plan 0477 – Detaljregulering for massedeponi sør for Figgjoelva, Nordre Kalberg
- Plan 0221 – Reguleringsplan for masseuttak på del av gnr.30 bnr.1 og 9
- Plan 0290 – Reguleringsplan for A20 utviding av masseuttak på Sør Kalberg
- Plan 0277.02 – Detaljregulering for masseuttak på Nordre Kalberg

På Kleppsidan finnes

- Plan 3280 – Masseuttak på Stølane, Orstad

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

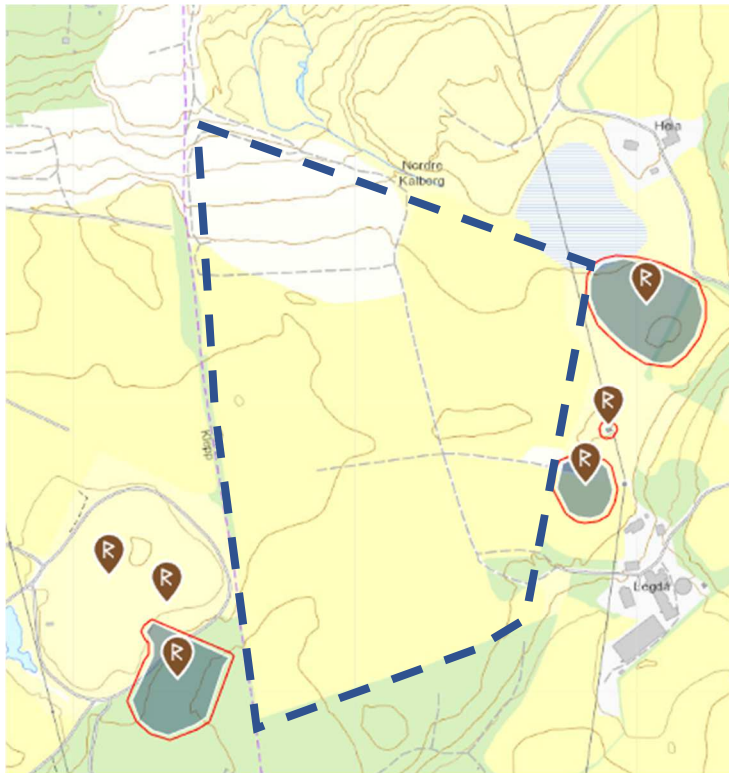
Det er ikke registrert truede arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Ca. 200 m nord for planområdet renner Figgjoelven hvor det finnes truet art - elvemusling. Grensende til planområdet mot sør ligger Kalbergskogen, som er et friluftsområde. Den delen av skogen som er avsatt til næringsområde ligger på gbnr 30/4 og ønskes ikke regulert til næringsområde.

Det finnes ingen fornminner innenfor området avsatt til næringsformål i kommunedelplanen, jf. Figur 8. Nordre del av planområdet er fylt opp som følge av massedeponi regulert i plan 221, jf. Figur 6. Terrengnet er i dette området høynet med mer enn 50 m på det meste. Også andre deler av området er fylt opp med masser, jf. Figur 7



Figur 7 - Illustrasjon av dyrkningsform og oppfylling

Det er 3 registrerte fornminner like utenfor planområdet i øst. Disse består av to gravhauger fra jernalderen og en rydningsrøys fra førreformatisk tid. Disse må hensyntas i forbindelse med vegløsning inn til området. Det finnes ingen bygg i planområdet og derfor heller ingen verneverdige bygg. I Klepp kommune sørvest for planområdet finnes det også registrerte fornminner.



Figur 8 - Registrerte fornminner. Kilde: Kultumminnesok.no

i) Risiko, sårbarhet og samfunnssikkerhet

Det vil i planarbeidet utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet. Forut for ROS-analysen vil det bli utarbeidet ROS-sjekkliste for å identifisere ROS-tema. Området ligger over marin grense, og er derfor ikke aktuelt for kvikkleireskred, men området har fått påfylt masser, og stabiliteten og innholdet i disse massene vil bli beskrevet. Videre er det en skog i sør hvor en større skogbrann vil kunne medføre risiko for næringsområdet. I forbindelse med næringsområder (støy, fare for eksplosjon, forurensing) og transport til og fra (støy, trafikkulykker) næringsområder er det også ROS-tema som må sjekkes ut.

j) Prosess for varsling av berørte offentlige organer

Området er allerede omdisponert til næringsformål i kommuneplanen, men hensynet til omkringliggende landbruksområder vil måtte hensyntas, og Fylkesmannen bør derfor varsles. Statens vegvesen har interesser i forhold trasé i Nord for Bybåndet sør og vil bli varslet. Ellers vil NVE bli varslet i forhold til ras og flom. Området grenser opp til Klepp kommune og næringsområdet KN6, og det vil derfor krav å varsle Klepp kommune. Planforslaget vil ellers bli varslet og hørt etter gode prosedyrer etter plan- og bygningsloven.

k) Prosess for medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere mm.

Området TN3 strekker seg inn på eiendommene gbnr 30/2 og 30/4. Grunneier av 30/2 ønsker å være med på å utvikle næringsområdet, og det vil derfor innledes samarbeid med denne grunneieren. Videre må det utredes om næringsområdet i vest, som ligger i Klepp kommune med gbnr 9/4 skal ha atkomst fra dette området. Både grunneier av denne

eiendommen og Klepp kommune vil være naturlig å involvere i planarbeidet. Det pågår også planarbeid i forbindelse med fastsetting av trase for bybåndet sør og det er derfor viktig med samarbeidsmøter med Statens vegvesen (og Rogaland Fylkeskommune).

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold §6a om konsekvensutredninger og det vurderes at det skal utarbeides konsekvensutredning i henhold til forskriften på grunn av at samlet tiltak vil overstige et bruksareal på mer enn 15 000 m² (punkt 24).

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

Før varsel om oppstart vil det bli utarbeidet planprogram som vil bli hørt samtidig med varsel om planoppstart. Planprogrammet vil inneholde ytterligere informasjon om hva som tenkes for området, og hva som tenkes utredet før planforslaget sendes inn til 1.gangsbehandling.

m) Utkast til fremdriftsplan

Aktiviteter	Ant. uker	Uke nr.
Utarbeide planinitiativ og bestille oppstartsmøte	2	8-9
Få tildelt og gjennomføre oppstartsmøte	8	10-17
Utarbeide planprogram og varsel om oppstart	4	18-21
Høringsperiode – planprogram og varsel om oppstart	6	22-27
- Sommerferie -		27-30
Få møte med kommunen om innkomne innspill	2	31-32
Utarbeide fagrapporter	3	31-33
Fastsetting av planprogram 29.august	6	29-35
Utarbeide konsekvensutredning	5	36-40
Arbeid med utforming av prosjekt og vurdering av alternativer	7	36-42
Konkludere valg av alternativ		42
Utarbeide plankart, bestemmelser, planbeskrivelse,	5	42-46
Utarbeide illustrasjonsmaterieill	11	36-46
Møte med kommunen før innsending		46
Ferdigstille komplett planmateriale og innsending	2	47
Kommunens saksbehandling	10	47-4
1.gangsbehandling		4
Offentlig ettersyn av planforslag	6	6-11
Kommunens saksbehandling 2.gang	5	12-14
2.gangsbehandling		15
Vedtak av planen i Time kommunestyre		16

Totalt tidsforbruk til vedtak av plan		Ca. 1 år
---------------------------------------	--	-------------

Mvh/Regards,
Martin Lillesand
Prosjektil Areal AS
Mobil: 901 85 266



Besøk oss på www.prosjektil.no

Vedlegg:
Referat fra møtet 23.1.18