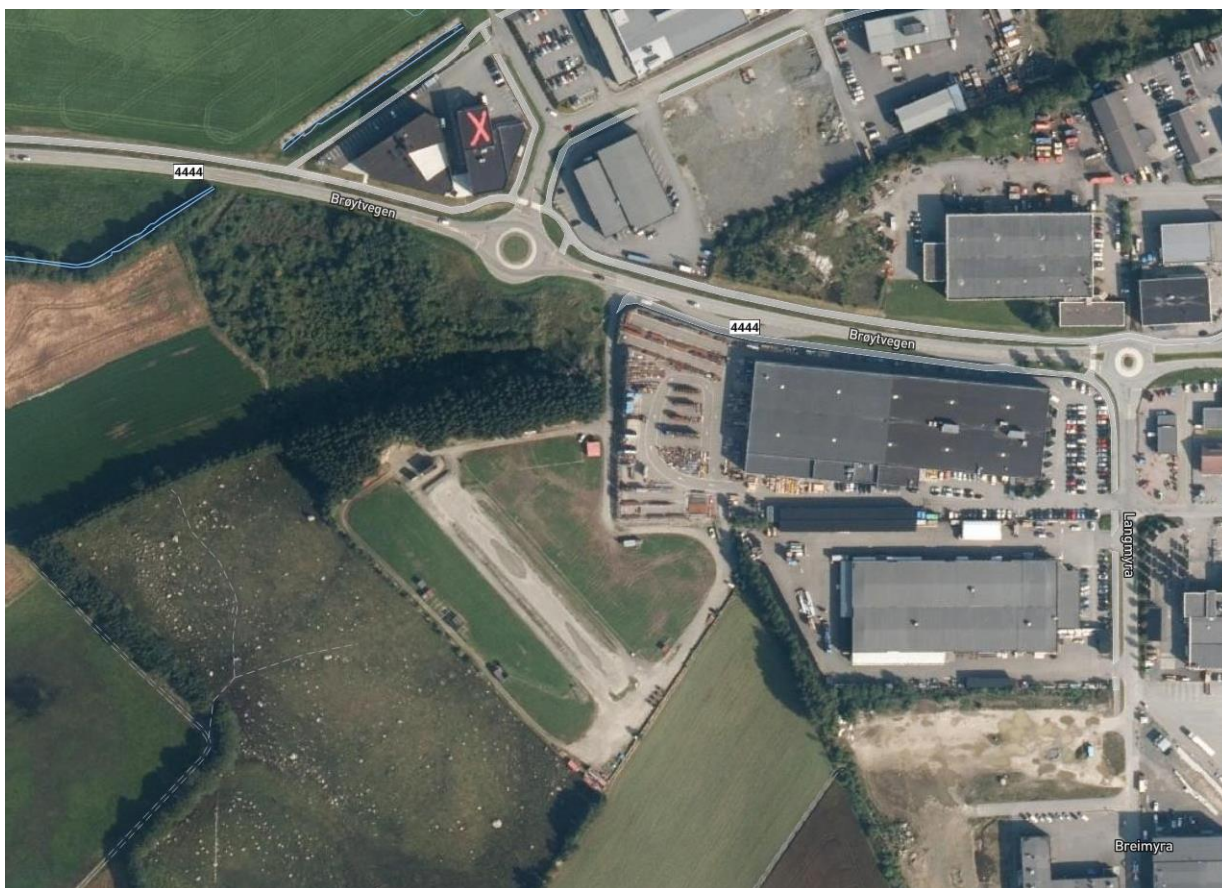




DETALJREGULERING NÆRINGSOMRÅDE NB4, HÅLAND



Time kommune

FORSLAG TIL PLANPROGRAM

Vår ref.: 3013/01

Dato: 09.08.2021



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Prosjektbeskrivelse

Plannavn: **Detaljregulering for næringsområde NB4, Håland**
Arkivsak ID: 20/1831
PlanID: 0535.00

Oppdragsgiver: Egerconsult AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Terje Steinskog

Plankonsulent: Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter
Plankonsulents kontaktperson: Ragnhild K. Tamburstuen

5	Planprogram, revidert etter tilbakemelding fra saksbehandler	09.08.21
4	Planprogram, revidert etter utvidelse av planområde	21.06.21
3	Planprogram, revidert etter tilbakemelding fra saksbehandler	03.05.21
2	Planprogram, revidert etter høring	17.03.21
1	Planprogram, høringsutgave	13.10.20
Versjon	Beskrivelse	Dato

Dette dokumentet er utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

Innhold.....	4
Mål og rammer for planarbeidet.....	5
1.1 Innledning.....	5
1.1.1 Bakgrunn	5
1.1.2 Hovedmål med planarbeidet	5
1.1.3 Begrunnelse for utredningsplikt.....	5
1.1.4 Om planprogrammet	5
1.2 Planområdet	6
1.2.1 Beliggenhet og avgrensing	6
1.2.2 Dagens situasjon	8
1.2.3 Eierforhold	12
1.3 Planstatus og andre rammebetingelser	13
1.3.1 Statlige bestemmelser og retningslinjer	13
Aktuelle nasjonale føringer for planarbeidet er:	13
1.3.2 Regionale planer.....	13
1.3.3 Kommunale planer og føringer.....	13
1.3.4 Gjeldende planer og planer under arbeid.....	14
2 Plan- og utredningsalternativer og begrunnelse for disse.....	17
2.1 Alternativer	17
2.1.1 Alternativ 0	17
2.1.2 Alternativ 1 (Forslagsstillers planforslag)	17
2.2 Planlagte tiltak	17
2.2.1 Næringsareal	17
2.2.2 Volum og byggehøyder	17
2.2.3 Adkomst.....	17
2.2.4 Overvann	17
2.2.5 Jordsmonn	17
2.2.6 Turdrag	17
2.2.7 Arealregnskap.....	18
3 Krav til prosess og metode	19
3.1 Tabelloversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og konsekvensutredes.....	19
3.2 Program for undersøkelser og utredninger	20
3.3 Metode og fremstilling	24
3.1.1 Arealregnskap.....	24
3.1.2 Temavis fremstilling av undersøkelser og utredninger	25
3.1.3 Forslagsstillers anbefaling	25
3.1.4 Avgrensning av omfang	25
3.1.5 Risiko og sårbarhetsanalyse	25
3.4 Videre planprosess og medvirkning.....	25
3.4.1 Planprosess og medvirkning	25
Organisering av planarbeidet.....	26
Planprosess og medvirkning	26
Høring av forslag til planprogram	27

Mål og rammer for planarbeidet

1.1 Innledning

1.1.1 Bakgrunn

På vegne av Egerconsult AS har Kristiansen & Selmer-Olsen AS utarbeidet planprogram for detaljregulering næringsområde NB4 på Håland. Planområdet er lokalisert innenfor og i forlengelsen av allerede etablert næringsområde på Håland.

1.1.2 Hovedmål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet Aarbakke AS, samt eventuelle nyetableringer innenfor område NB4. Det ønskes å tilrettelegge for høyere utnyttelse og byggehøyde på eksisterende næringsareal.

Atkomst til næringsområdet blir både fra eksisterende rundkjøring i fylkesveien, samt fra dagens avkjørsel i Langmyra.

I gjeldende kommuneplan for Time kommune 2018-2030 er planområdet avsatt til næringsområde fremtidig NB4, næringsområde nåværende, hensynssone H810_5 Krav om felles planlegging, turdrag nåværende og vei nåværende.

Forslag til planavgrensning følger langsiktig grense for landbruk. Grensen er satt etter innsigelse og mekling i forbindelse med revisjon av kommuneplanen, hvor premissene som er lagt til grunn er konkret behov for arealutvidelse for virksomheten Aarbakke, samt at det ikke kan åpnes for handel i dette området.

1.1.3 Begrunnelse for utredningsplikt

Behov for konsekvensutredning reguleres av plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning §§ 6-8.

Deler av 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, jf. § 6 b). Planlagte næringsbygninger vil totalt være på over 15 000 m² og vil da falle inn under *Vedlegg 1, pkt. 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).»

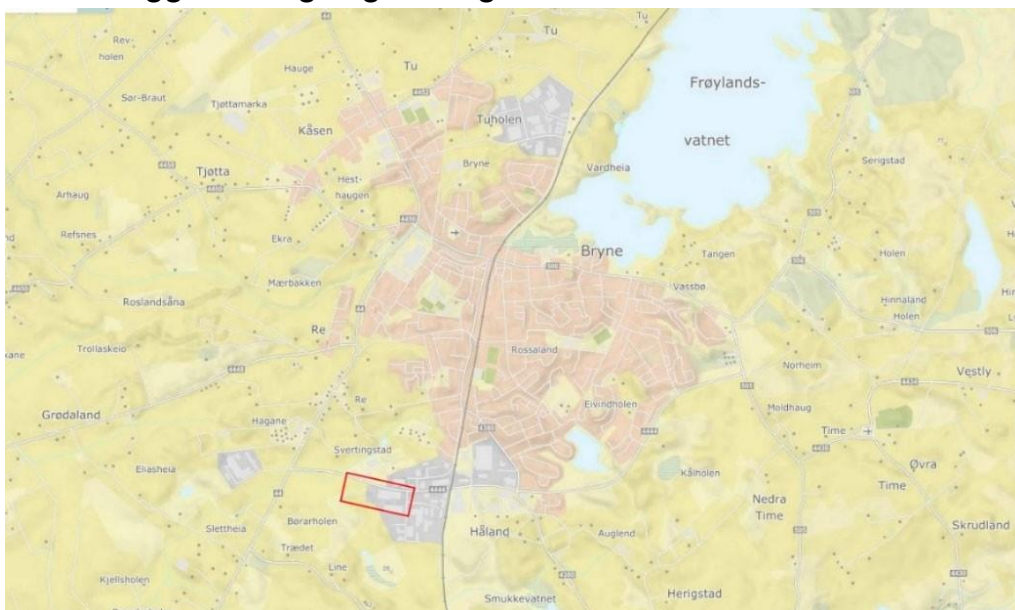
Siden plantiltaket vil legge til rette for utbygging av mer enn 15 000 m² BRA til næringsformål, er det krav om konsekvensutredning med planprogram etter § 6.

1.1.4 Om planprogrammet

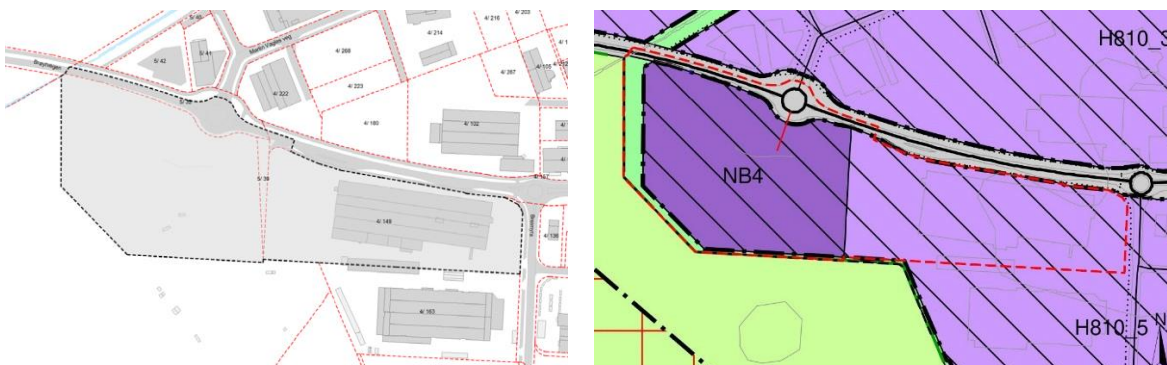
Planprogrammet skal klargjøre premissene og rammene for planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planforslag med konsekvensutredning. Det skal også gis en beskrivelse av hvilke metoder som benyttes. Planprogrammet skal utformes slik at det i etterkant kan være mulig å ta stilling til om plan- og utredningsarbeidet er gjennomført i samsvar med målsettingen. Forslaget til planprogram skal legges ut til offentlig ettersyn og høring som en del av oppstartsvareselet. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og avgrensing



Figur 1: Planområdet ligger like sør for Bryne sentrum, på Håland.



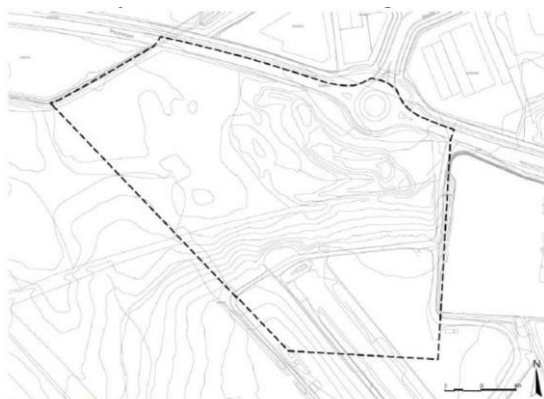
Figur 2: Utvidet plangrense hvor eiendom 4/149 er medtatt. Planområdet utgjør ca. 55,7 daa.

Plangrensen avgrenses av eiendomsgrensene til 4/149, langsiktig grense for landbruk og motsatt side av kjørebane for deler av fylkesveien/ rundkjøringen, se figur 2. Plangrensen utfordrer ikke langsiktig grense for landbruk.

Som følge av sakshistorikken under og ønske fra Aarbakke AS på tomt 4/149, er det skissert et planområde på ca. 55,7 daa.

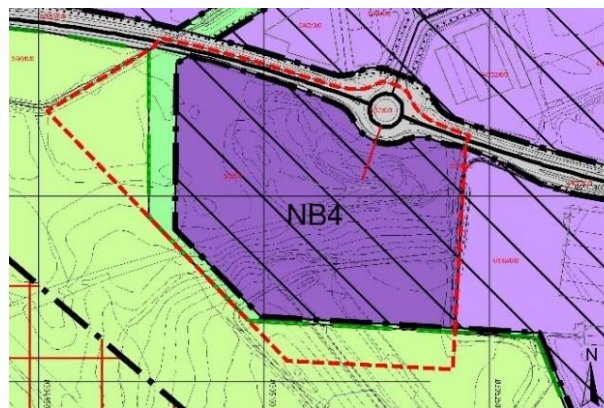
Planområdets størrelse og utstrekning er blitt endret på siden det opprinnelige planinitiativet.

I planinitiativet til oppstartsmøtet var planen å kun regulere deler av gnr./bnr. 5/2 avsatt til NB4 i kommuneplanen med en mindre utvidelse som omfattet både turdrag og landbruksareal. Plangrensen utfordret langsiktig grense for landbruk og omfattet et areal på ca. 37 daa, se figur 3 under.

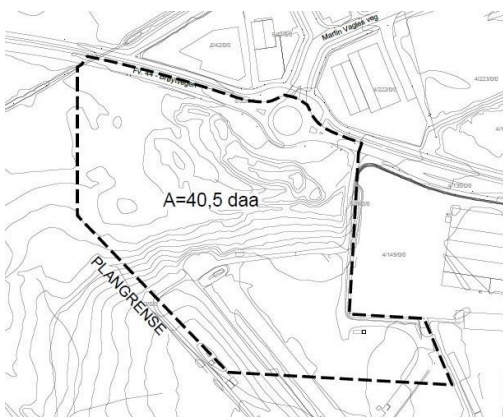


Figur 3: Foreslått planavgrensning

Figur 3: Forslått planavgrensning til oppstartsmøte. Illustrasjon til høyre viser forslag til plangrense over kommuneplanens arealdel.



I etterkant av oppstartsmøtet ble planområdet justert i vest og sør. Plangrensen utfordret langsiktig grense for landbruk mot sør, vist i figur 4, og omfattet et areal på ca. 40,5 daa.



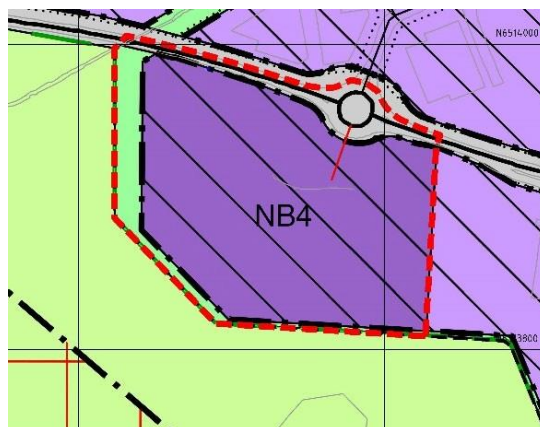
Figur 4: Planområdet fra oppstartsmeldingen og høring av forslag til planprogram på ca. 40,5 daa. Plangrensen utfordret langsiktig grense for landbruk motsør.



Som følge av høringsrunden og tilbakemelding fra statsforvalter, ble plangrensen så nedjustert til å kun å omfatte NB4-området, turdraget og tilhørende veiareal som vist i figur 5. Planområdet omfattet nå et areal på ca. 32,1 daa.



Figur 5: Plangrense etter høring av planprogram. Planområdet omfatter kun NB4, deler av turdrag og veiareal, og utgjør ca. 32,1 daa.



I ettertid har hjemmelshaver (Langmyra 1 AS) for naboeiendommen 4/149 (Aarbakke AS) vist et stort ønske om å øke utnyttelsesgraden, byggehøyden og utvide evt. næringsbygningene inn i østre del av planområdet. På bakgrunn av dette har planavgrensningen økt for å inkludere eiendom 4/149.

Det er etter avklaring med administrasjonen i Time kommune revidert planinitiativ og planprogram for å klargjøre en ny varsling av utvidet plangrense, samt ny høringsrunde av planprogram.

Plangrensen er dermed endret til å inkludere eiendommene 5/39, 4/149 og deler av 5/2, se figur 5 nedenfor. Planområdet omfatter nå et areal på ca. 55,7 daa.

1.2.2 Dagens situasjon

Planområdet ligger på Håland, sør for Bryne sentrum. Området er en naturlig forlengelse av eksisterende næringsområde på Håland. Atkomst til området er fra fylkesvei 4444 *Brøytvegen* og kommunal vei Langmyra.

Fylkesvei 44 *Jærvegen*, ligger ca. 500 m vest for planområdet, og jernbanen krysser fv 4444 i bro ca. 640 m øst for planområdet. På nordsiden av Brøytvegen er det etablert sammenhengende gang- og sykkelvei gjennom næringsområdet og rundt Bryne sentrum. Påkobling til rundkjøring vil sees i sammenheng med eksisterende infrastruktur.



Figur 6: Lokalisering av planområdet. Planområdet er innenfor rød sirkel. Kartkilde: <https://kommunekart.com/>

Eiendom 5/2 innenfor planområdet er i dag ubebygd, mens eiendom 4/149 er bebygd med næringsvirksomhet. Eiendom 5/2 er en del av landbrukseieendommen *Trædet*, hvor gårdstunet ligger utenfor plangrensen og har atkomst fra Hauglandsvegen sør for planområdet.

Terrenget på ubebygd del av planområdet (eiendom 5/2) er hellende ned mot fv 4444. Området består i hovedsak av moreneavsetning. Det er ikke registrert trua, nært trua eller rødlista arter innenfor planområdet jf. artsdatabasen.

Vegetasjonssammensetningen i området viser relativt artsfattig vegetasjon, der sannsynligheten for funn av rødlistede arter er liten. Det er ikke påvist funn av rødlistede planter i artsdatabasen.



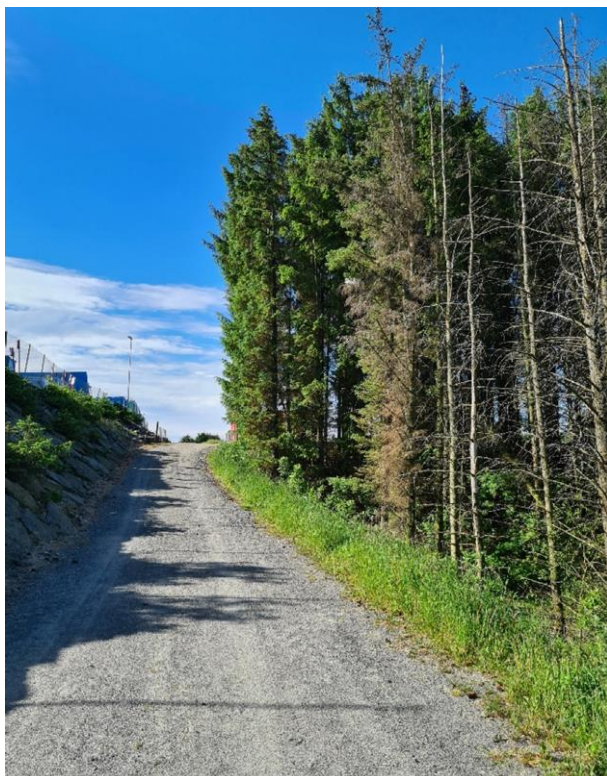
Figur 7: Panorama som viser nedre deler av planområdet sett fra dagens atkomst mot fylkesveien. Arealene nærmest fylkesveien består i dag av gras, kratt og buskvegetasjon. Området opp mot traktorpullingen er avgrenset av felt med høyere grantrær. Foto: KSO



Figur 8: Panorama av planområdet sett fra fylkesveien. Området fremstår som grønt med en tett «vegg» av grantrær i bakgrunnen. Foto: KSO

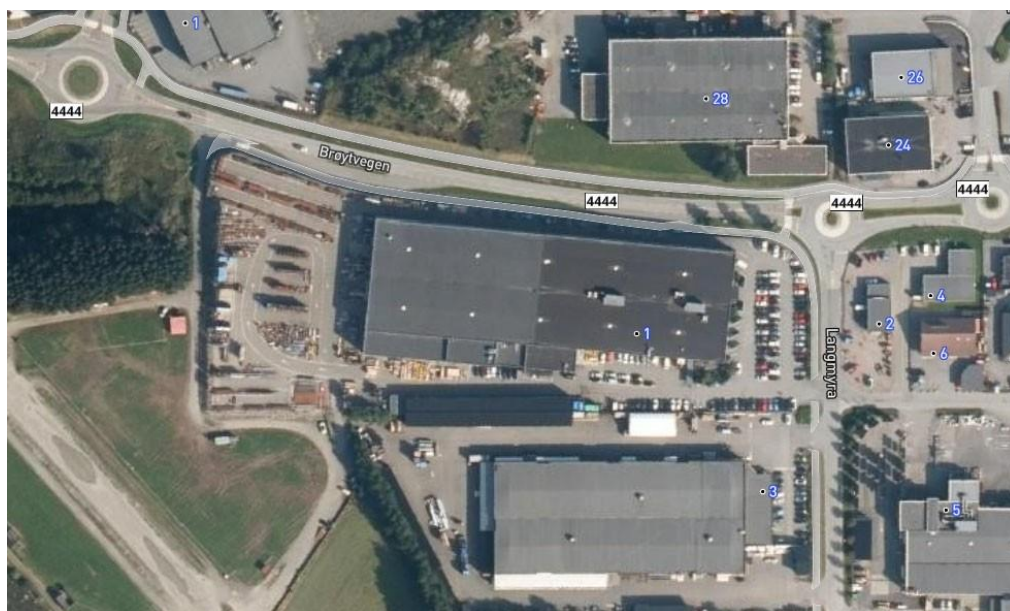


Figur 9: Panorama av planområdet sett fra traktorpulling-anlegget. Den tette granskogen skjærer området fra fylkesveien. Foto: KSO



Figur 10: Foto av dagens atkomst til NB4-området. Eksisterende næringsarealer tilhørende Aarbakke er til venstre i bildet. Foto: KSO

Planområdet er i dag bebygd innenfor eiendom 4/149. Aarbakke AS har i dag produksjon og næringsvirksomhet på denne tomte med adkomst i øst. Tomta er hevet ift. fylkesvegen og er relativt flat. Flatene innenfor tomte er for det meste asfaltert til parkering og lagring og det er lite tegn til vegetasjon.

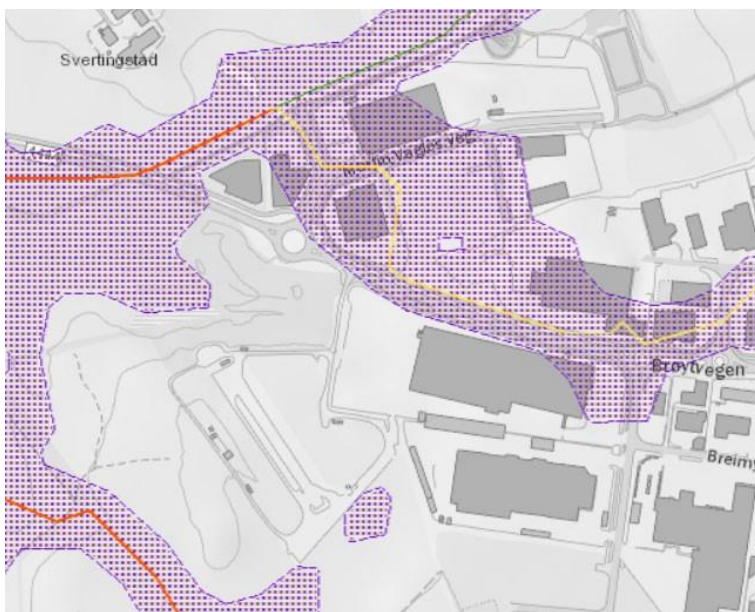


Figur 11: Bilde er hentet fra www.kommunekart.com og viser dagens situasjon innenfor tomte 4/149.



Figur 12: Orange viser mulig dyrkbar jord. Lyseblå skravur i sør viser mulig myr. Kilde: NVE atlas

Nord for planområdet er det en bekk som ligger i rør under fylkesveg 4444. Bekken vil ikke være problematisk for denne reguleringsplanen.



Figur 13: Flomsone. Kilde: NVE atlas

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområder for flom, jf. NVE atlas. Planområdet berører ikke inngrepsfrie naturområder (INON), og planlagte tiltak kommer ikke i konflikt med registrerte naturverdier.

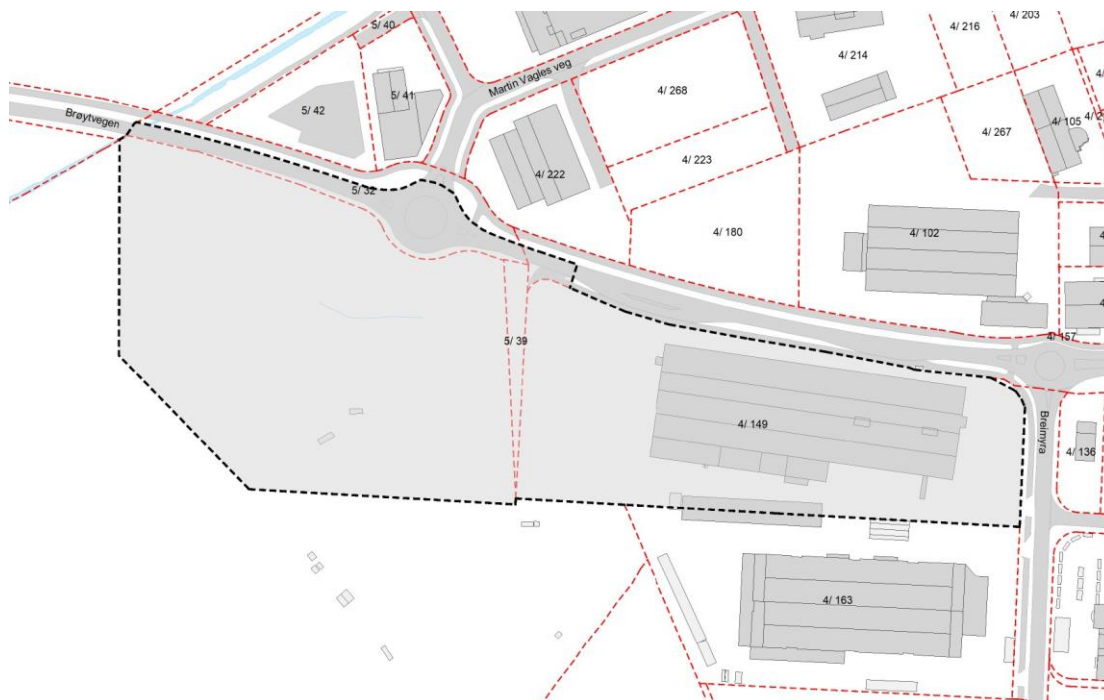
Like utenfor planområdet er det registrert et automatisk freda kulturminne (gårdsanlegg) der en mindre del av sikringssone ligger innenfor planområdet. Det er ikke registrert noe kulturmiljø innenfor omsøkte område.

1.2.3 Eierforhold

Planområdet omfatter hele og deler av følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Navn
5/2 (landbrukseiendom)	Bjarte Aase
5/39 (liten teig mellom 5/2 og 4/149)	Langmyra 1 AS
4/149 (Aarbakke)	Langmyra 1 AS
5/32 (fylkesveien)	Rogaland fylkeskommune

Planområdet avgrenses i øst av eiendomsgrense mot gnr. 4 bnr. 135. I sør omfatter planområdet deler av Jæren Tractorpulling.



Figur 14: Eiendomsforhold. Kartkilde: Time kommune

1.3 Planstatus og andre rammebetingelser

1.3.1 Statlige bestemmelser og retningslinjer

Aktuelle nasjonale føringer for planarbeidet er:

- a) Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016)
- b) Retningslinje 2/2011 NVE, Flaum og skredfare i arealplanar (NVE 2014)
- c) Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- d) Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- e) Den europeiske landskapskonvensjonen (2000)
- f) Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- g) Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1082/1994)
- h) Rikspolitiske retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesveier etter plan- og bygningsloven (T-1057/1994)

1.3.2 Regionale planer

- a) Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020)
- b) Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

1.3.3 Kommunale planer og føringer

- a) Kommuneplan for Time kommune (2018-2030)

Planområdet er i gjeldende kommuneplan regulert til næringsområde fremtidig NB4, næringsområde nåværende, H810_5 Krav om felles planlegging, turdragnåværende og vegareal nåværende. Grønn stiplet linje er langsiktig grense for landbruk.

Kort utdrag av sentrale bestemmelser i kommuneplanen for NB4-området og H810_5:

- § 9.2.3 Næringsformål: «Min %-BRA = 70 % og maks %-BRA = 140 %.»
- § 11.2.1 Parkering: For næringsformål kategori II-områder: «Bilparkering per påbegynt 100 m² BRA skal vera 0,7 p-plassar. Kommunen kan vurdere lågare eller høgare krav til parkering når det gjeld næringsformål i dei tilfella det skal leggjast til rette for meir eller for mindre arbeids- eller besøksintensive verksemder (+/- 0,1 p- plasser/100m² BRA.»
- § 21.8.1 For næringsområda på Håland og Re, og som er viste med omsynsoner H810_2-H810_6 gjeld at det tillatast sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer.
- § 21.8.2 Næringsformål: «Innenfor område NB4 kan det etableres næringsverksemder kategori II».
- § 21.2.2 Handel: «Sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, større byggevarer, trelast og andre større byggevarer kan etablerast i næringsområda med allsidige verksemder (næringskategori II).»
- § 34.1 For delområda H810_1-5 gjeld at det tillatast sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer.
- § 34.3.4 H810_5 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar: «Tilrettelegging for allsidige verksemder (kategori II). I planlegginga skal det vera eit særleg fokus på å auka arealutnyttinga, auka tillatne byggehøgder, auka kvaliteten (grønnstruktur, estetikk, etablera felles løysingar, samt gang- og sykkelforbindelse internt og mot sentrum. Det kan mellom anna leggjast til rette for etablering av lagerverksemder i forbindelse med netthandel.»

Arealfordeling og arealformål i gjeldende kommuneplan innenfor planområde:

Næringsområde fremtidig NB4	Ca. 25,9 daa
Turdrag	Ca. 3,3 daa
Næringsområde nåværende	Ca. 23,3 daa
Veiareal og tilhørende arealformål	Ca. 3,2 daa
Totalt	Ca. 55,7 daa

Turdraget har varierende bredder; 3 m, 7,5 m og 18 m mot tilliggende landbruksområde. Landbruksområdet avgrenses med *langsiktig grense for landbruk*.



1.3.4 Gjeldende planer og planer under arbeid

Gjeldende reguleringsplaner

Omsøkte område er delvis regulert ved eldre reguleringsplan fra 1984, 0086.00 *Reguleringsplan for Håland Sør, del av gnr. 4 bnr. 2*. Deler av planområdet er i gjeldende plan avsatt til jordbruk/skogbruk.

Formålet i gjeldende reguleringsplanen strider med arealformål i gjeldende kommuneplan. Siden kommuneplanen er den planen som ble vedtatt sist og vil da trumfe eldre plan der hvor arealformålet strider.



Figur 16: 0086.00 Reguleringsplan for Håland sør, del av gnr. 4 bnr. 2

Eiendom 4/149 er regulert av plan 0243.00 og 0086.00, og er i begge planer regulert til industri.

Deler av fylkesvei 4444 *Brøytveien* er regulert med rundkjøring i plan 0404.00

Områderegulering for bolig, næring og friområde på Re og Svertingstad. Rundkjøringen inngår i planområdet for å ivareta hensynet til rundkjøringen i forbindelse med at det skal etableres ny atkomst til NB4-området.



Figur 17: Gjeldende reguleringsplaner i og rundt planområdet.

Planområdet overlapper hele/deler av følgende reguleringsplaner:

- Plan 0404.00 Områderegulering for bolig, næring og friområde på Re og Svertingstad, vedtatt 2010.
- Plan 0086.00 Reguleringsplan for Håland Sør, del av gnr. 4 bnr. 2, vedtatt 1984.
- Plan 0243.00 Reguleringsplan for industriområdet Håland sørvest, Bryne, vedtatt 2010

Planområdet grenser til følgende reguleringsplaner:

- Plan 0299.00 Reguleringsplan for ny hovedstasjon for Bryne FKB, Håland, Bryne, vedtatt 2007

1.3.5 Planer som skal oppheves, delvis oppheves eller fortsatt være gjeldende.

Der hvor ny plan overlapper gjeldende plan, skal gjeldende plan delvis oppheves. Planer som grenser til ny plan skal være gjeldene utenfor ny reguleringsplan.

1.3.6 Planer under arbeid

- Plan 0527.00 Områdeplan for NB1, NB2 og NB3, Svertingstad
- Plan 0542.00 Detaljregulering for fv 44 sør for fv 4444

2 Plan- og utredningsalternativer og begrunnelse for disse

2.1 Alternativer

Konsekvensutredningen vil utrede 0-alternativet i tillegg til hovedalternativet (alternativ 1). Som følge av at planområdet er endret slik at dette ikke lenger er i konflikt med langsiktig grense for landbruk samt at eiendom 4/149 er medtatt i planområdet, er alternativ 1 endret i forhold til det som lå til grunn for opprinnelig varslingsforslag.

2.1.1 Alternativ 0

Med alternativ 0 menes videreføring av dagens situasjon med gjeldende reguleringsplan for deler av planområdet uten at tiltaket blir realisert.

Hovedalternativet (alternativ 1) vil bli vurdert opp mot alternativ 0 som er at området enten utvikles iht. gjeldende reguleringsplan eller blir liggende som skog/delvis landbruksområde og tractorpulling slik som i dag.

2.1.2 Alternativ 1 (Forslagsstillers planforslag)

Hovedalternativet er å utvikle næringsområdet ut fra føringer i gjeldende kommuneplan for Time.

Avgrensningen på næringsområde i vest, kan variere fra næringsareal NB4 i kommuneplanen, men arealet vil ikke utfordre langsiktig grense for landbruk.

2.2 Planlagte tiltak

2.2.1 Næringsareal

Det legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet innenfor planområdet.

Næringsområdet utnyttes i tråd med kommuneplanen for Time innenfor bestemmelser for «næringskategori II». Grad av utnyttelse, utbyggingsnivå og mulige restriksjoner innenfor tiltaksområdet avklares gjennom planarbeidet med nødvendige illustrasjoner, analyser og medvirkning.

Det ønskes tilrettelagt for flate næringstomter, gjennom planering og/ eller terrassering. Alternativt kan bebyggelsen legges inn i terrenget.

2.2.2 Volum og byggehøyder

Planlagt bygningsvolum kan sammenlignes med bygningsvolum på nabotomter. Kommuneplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad legges til grunn.

Byggehøyder og endelig utnyttelsesgrad avklares i det videre planarbeidet.

2.2.3 Adkomst

Adkomst til næringsområdet innenfor NB4 er direkte fra etablert rundkjøring i fylkesveien. Adkomst til Aarbakke fra Langmyra i øst vil fortsatt være gjeldende. Utforming og plassering av avkjørsel gjøres iht. gjeldende vegnorm.

2.2.4 Overvann

Løsninger for håndtering av overvann avklares i VA-rammeplan som følger planforslaget.

2.2.5 Jordsmonn

Metode og forutsetning for avtaking, mellomlagring og evt. tilbakeføring av matjord vil vurderes i planarbeidet. Det samme vil behov for undersøkelser i forhold til forskrift om plantehelse og matloven.

2.2.6 Turdrag

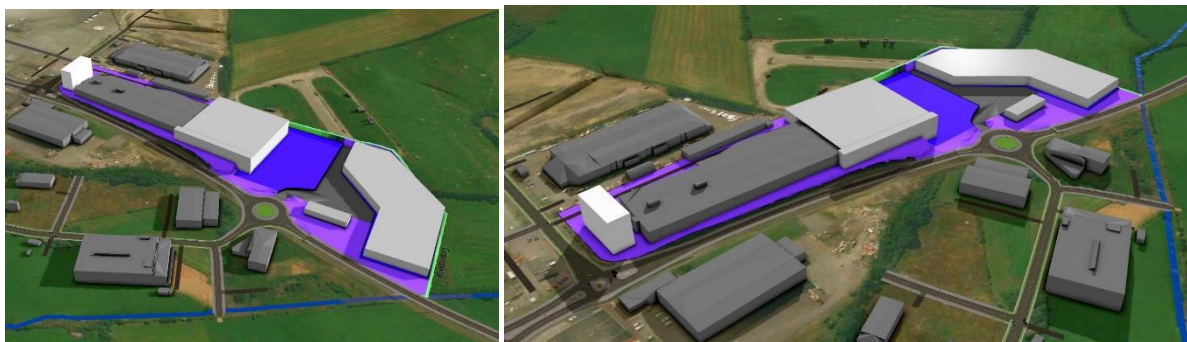
Ved nærmere ettersyn av turdrag utenfor NB4 mot landbruk, ser man at tilsvarende

turdrag er avsatt med tre meters bredde på naboliggende næringstomter. Turdrag mot landbruk på tre meter er derfor ønsket videreført i denne planen.

2.2.7 Arealregnskap

Foreløpig anslått arealregnskap for planområdet vil da være:

Næringsareal	ca. 51,5 daa
Turdrag	ca. 1,0 daa
Veiareal og tilhørende arealformål	ca. 3,2 daa
Totalt	ca. 55,7 daa



Figur 18: Mulighetsskisser som viser mulig planeringsløsning og atkomst til næringsområdet. Skissene viser ikke endelig løsning.

3 Krav til prosess og metode

3.1 Tabelloversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og konsekvensutredes

Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke temaer som skal undersøkes i planalternativene og hvilke temaer som skal konsekvensutredes i henhold til forskrift. I undersøkelsene skal det vektlegges hvilke muligheter og utfordringer de ulike alternativene gir, og hvordan disse skal håndteres. I konsekvensutredningen skal konsekvensene av planalternativene belyses og det skal vurderes og presenteres eventuelle avbøtende tiltak der det er aktuelt. Noen temaer skal både undersøkes og utredes. Det er viktig å presisere at de forskjellige alternativene gir ulike muligheter og utfordringer, som alle skal belyses i undersøkelsene og konsekvensutredningen.

Temaene i tabellen er utarbeidet med utgangspunkt i forskrift om konsekvensutredninger Vedlegg IV b samt supplert med egne temaer. Tabellen er ikke nødvendigvis uttømmende.

Planfaglig tema	Temaer som skal undersøkes	Temaer som skal konsekvensutredes
Naturmangfold jf. naturmangfoldsloven	X	
Kulturminner og kulturmiljø	X	
Friluftsliv	X	
Landskap	X	
Forurensning inkl. støy	X	
Vannmiljø	X	
Landbruk, jordressurser og jordvern		X
Infrastruktur og trafikk	X	
Beredskap og ulykkesrisiko	X	
Virking som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	X	
Folkehelse	X	
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	X	
Barn og unge	X	
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	X	

3.2 Program for undersøkelser og utredninger

I tabellen nedenfor angis det hva som skal undersøkes og utredes innenfor de aktuelle temaene i alle alternativer, og i hvilken form dette skal presenteres.

1. Naturmangfold jf. naturmangfoldsloven	
Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Evt. økning i partikkelavrenning til nærliggende vassdrag som følge av nye tiltak i området. Utbyggingens påvirkning på leveområde for arter og naturtyper nær planområdet.	Plantiltaket vurderes i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12. Eventuelle konsekvenser/påvirkning for naturmangfold skal beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

2. Kulturminner og kulturmiljø	
Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Det er registrert et automatisk fredet kulturminne rett utenfor planområdet, hvor en mindre del av sikringssonen rundt kulturminnet ligger innenfor planområdet. Behov for arkeologiske undersøkelser avgjøres av Rogaland Fylkeskommune etter befaring.	Temaet beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

3. Friluftsliv	
Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Utbyggingens evt. påvirkning på friluftsopplevelsen i nærområdet.	Temaet beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

4. Landskap	
Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Landskapsmessige konsekvenser av utbygging i området. Tiltakene kan medføre visuelle endringer i nærmiljøet og for omkringliggende arealer. Terrengtilpasning av bebyggelse og anlegg for å dempe inngrep i forhold til omgivelsene.	Landskapsbildets karakter beskrives og virkning omtales og illustreres i planbeskrivelsen.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

5. Forurensning inkl. støy

Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Utbygging av området vil kunne medføre økt trafikkmengde og dermed økte utslipp. En økning i trafikkmengde vil også kunne medføre økning i den totale veitrafikkstøyen i området. Mulig utslipp og støy fra industri undersøkes.	Temaet vurderes særskilt i ROS-analysen, samt beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen. Se også kapittel 3.1.4.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

6. Vannmiljø

Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Konsekvensene for partikkelavrenning i anleggsfasen og overvann fra ferdigstilt næringsområde som kan ende opp i kanalen undersøkes.	Temaet beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

7. Landbruk, jordressurser og jordvern

Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Matsøksområder for fugl undersøkes.	Temaet beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Utbygging vil medføre omdisponering av dyrket mark, som igjen vil medføre omdisponering av god matjord. Det skal foretas en vurdering/undersøkelse av hvordan overskuddet av matjord kan flyttes og brukes til jordforbedring andre steder i kommunen.	Temaet skal konsekvensutredes i egne rapporter. Se kapittel 3.3.

8. Infrastruktur og trafikk

Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Tiltaket vil medføre noe økt trafikk. Konsekvensen av dette undersøkes, herunder trafikkmengder, trafiksikkerhet, atkomstløsning og parkering.	Temaet beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

9. Beredskap og ulykkesrisiko

Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Planlagt virksomhet vil gi økt aktivitet og nye hendelser kan medføre risiko. Undersøke avstand fra brannstasjon og kapasitet på slukkevann. Undersøke tilrettelegging for atkomst for brann- og redningstjenesten.	Temaet vurderes særskilt i ROS-analysen, samt beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen. Se også kapittel 3.1.4.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

10. Virkning som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred

Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Undersøke konsekvensene av tetting av permeable flater sammen med økt nedbør og om dette kan medføre behov for gode overvannsløsninger.	Temaet vurderes særskilt i ROS-analysen, samt beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen. Se også kapittel 3.1.4.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

11. Folkehelse

Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Det er ingen opparbeidede turstier innenfor området i dag. Undersøke muligheter for å fremme folkehelse.	Temaet beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

12. Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Langs fylkesveien er det etablert gang- og sykkelvei. Undersøke muligheter for å tilrettelegge for bedre tilgjengelighet for alle.	Temaet beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

13. Barn og unge

Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Deler av planområdet er i dag benyttet av barn og unge i forbindelse med arrangementer hos Jæren Tractorpulling der de selv er utøvere/ brukere av	Temaet beskrives og virkning omtales i planbeskrivelsen.

anlegget. Konsekvenser og evt. tilrettelegging for barn og unge undersøkes.	
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

14. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Utbygging i området vil skape endringer i landskapet. Det vil bli utført volumstudie av planlagt bebyggelse. Fjernvirkning og landskapstilpasning visualiseres i 3D-modeller og undersøkes.	Temaet beskrives og virkning omtales i Planbeskrivelsen.
Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Temaet skal ikke konsekvensutredes.	-

Konsekvensutredningen skal belyse sannsynlige virkninger av planforslaget i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer. Forskrift om konsekvensutredning, kap. 5, § 21 angir hvilke temaer som skal vurderes utredet i en konsekvensutredning.

Konsekvensutredningen vil inngå som en del av planbeskrivelsen, og utredningsrapportene vil medfølge planen som egne vedlegg.

3.3 Metode og fremstilling

3.1.1 Arealregnskap

Planalternativene skal undersøkes og utredes til et likeverdig og sammenlignbart nivå. Dersom det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert fagtema beskrives avbøtende tiltak.

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av de metodene som er brukt for å kartlegge virkningene for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen vil i hovedsak basere seg på metodikken beskrevet i Statens vegvesens Håndbok V712 *Konsekvensanalyser* (2018), da i første rekke metodikken som brukes for ikke- prissatte konsekvenser:

1. På bakgrunn av innsamlet data gjøres en vurdering av **verdien** av et miljø/område i forhold til et gitt utredningstema.

Verdien fastsettes etter 5 kategorier:

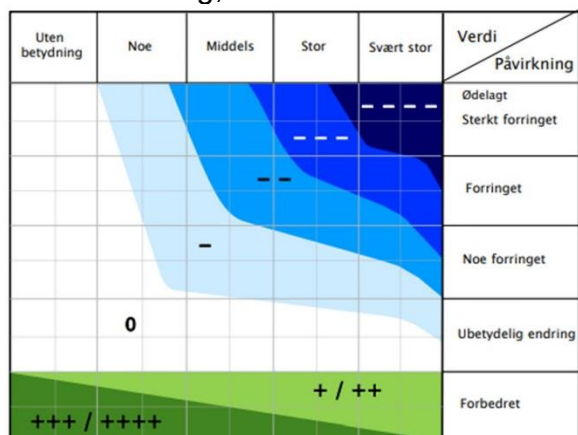
uten betydning – noe – middels – stor – svært stor

2. Deretter gjøres en vurdering av **påvirkning** av endringene et gitt tiltak vil medføre for det enkelte miljø/område.

Påvirkning fastsettes etter 5 kategorier:

ødelagt/ sterkt forringet – forringet – noe forringet – ubetydelig endring – forbedret

3. Konsekvensgraden framkommer ved å sammenstille vurderingene av verdi og påvirkning. Dette gjøres etter konsekvensvifta i figuren nedenfor. Skalaen for konsekvens går fra 4 minus til 4 pluss. De negative konsekvensgradene er knyttet til en verdiforringelse av området, mens de positive konsekvens- gradene forutsetter en verdidøkning, etter at tiltaket er realisert.



Figur 6-6 Konsekvensvifta. Konsekvensen for et delområde framkommer ved å sammenholde grad av verdi i x-aksen med grad av påvirkning i y-aksen. De to skalaene er glidende.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (----)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (---)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (--)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+/++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++/ ++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdidøkning som følge av tiltaket.

Tabell 6-3 Skala og veiledning for konsekvensvurdering av delområder.

Figur 19: Konsekvensvifte og veiledning for konsekvensutredning. Kilde: Statens vegvesens Håndbok V712 *Konsekvensanalyser* (2018)

4. Det skal deretter gjøres en samlet vurdering av plantiltakets konsekvenser for de forskjellige utredningstemaene som munner ut i drøfting og anbefaling av eventuelle avbøtende tiltak. Plantiltaket skal vurderes opp mot 0-alternativet.

Metodikken kan forenkles for enkelte utredningstema ved behov. Utredningen begrenses til et omfang som gir et godt beslutningsgrunnlag for hvert enkelt tema.

3.1.2 Temavis fremstilling av undersøkelser og utredninger

De enkelte undersøkelsene og utredningene skal fremstilles temavis i den presentasjonsformen som er angitt under hvert tema i tabellen i kapittel 3.1. Det skal utarbeides et samlet dokument for undersøkelsene og et for konsekvensutredningen. Disse dokumentene skal legges ved planforslagen når de sendes til Time kommune.

Alle planalternativene skal kunne fremmes som selvstendige planforslag, og belyses ut fra de vurderingene og resultatene som har fremkommet i undersøkelsene og utredningene.

3.1.3 Forslagsstillers anbefaling

Når forlagsstiller presenterer sitt valg av planalternativ skal de komme med en faglig begrunnet anbefaling med grunnlag i undersøkelsene og utredningen som er utført.

3.1.4 Avgrensning av omfang

I henhold til forskriften er det kun tema som er beslutningsrelevante som skal konsekvensutredes. En sammenstilling av forskjellige tema vil synliggjøre samlet konsekvens for nærmiljøet, samt løsninger som sikrer at hensynet til naboer og andre virksomheter blir ivarettatt.

Størrelsen på influensområdet vil kunne variere fra tema til tema.

3.1.5 Risiko og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet jf. plan- og bygningslovens § 4-3. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som endres som følge av planlagt tiltak. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal ta sikte på å avdekke farer, vurdere hvor alvorlig disse er, samt å foreslå tiltak for å forebygge uønskede hendelser og redusere konsekvenser dersom disse inntreffer.

Aktuelle ROS-tema er (listen er ikke uttømmende):

- Grunnstabilitet
- Flom
- Klimaendringer
- Natur- og kulturområder
- Forurensning inkl. støy
- Trafikksikkerhet
- Brannvannsdekning

Risiko- og sårbarhetsanalysen skal følge planforslaget, og eventuelle avbøtende tiltak skal innarbeides i planen.

3.4 Videre planprosess og medvirkning

3.4.1 Planprosess og medvirkning

Forslagsstiller skal utarbeide en detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning. Fremdriftsplanen er avhengig av at utredninger i forbindelse med konsekvensutredningen blir gjennomført i henhold til fremdriftsplanen. Fremdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres ett offentlig ettersyn av planprogrammet og ett offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan.

Endringer i fremdriftsplanen kan skje dersom det blir nødvendig ved flere offentlig ettersyn eller av kapasitetsmessige årsaker.

Tabellen viser forventet fremdrift:

Prosessnavn	Forventet fremdrift
Medvirkning	september og november 2021
Medvirkning i planprosessen følger av plan- og bygningslovens § 5.1 og § 5.2. Grunneiere og offentlige instanser varsles etter liste fra Time kommune. Ytterligere behov for medvirkning vurderes fortløpende i planprosessen.	
Oppstartsmøte	30. juni 2020
Varsling om oppstart planarbeid	24. november 2020
Høringsperiode for planprogram	24. november 2020 – 22. januar 2021
Nytt planprogram utarbeides	09. august 2021
Varsling om oppstart planarbeid	11. august 2021
Høringsperiode for planprogram	11. august 2021 – 22. september 2021
Oversendelse til Time kommune	24. september 2021
Planprogram fastsettes i utvalg for lokal utvikling	7. oktober 2021
Undersøkelser og konsekvensutredning utarbeides	august - november 2021
Dialogfase/ arbeidsmøter	
Planforslag med KU utarbeides for politisk behandling	august - november 2021
Dialogfase/ arbeidsmøter/ overleveringsmøte	
Oversendelse til Time kommune	
Planforslag med KU behandles i utvalg for lokal utvikling	9. desember 2021
Offentlig ettersyn	desember 2021 – januar 2022
Merknadshåndtering/ arbeidsmøter	
Planforslag med KU utarbeides for politisk behandling	februar 2022
Dialogfase/ arbeidsmøter/ overleveringsmøte	
Oversendelse til Time kommune	
Planforslag med KU behandles i utvalg for lokal utvikling	mars 2022
Planforslag med KU behandles i kommunestyret	mars 2022

Organisering av planarbeidet

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte med Time kommune er gjennomført den 30.06.20. Kravet om konsekvensutredning og planprogram som følge av dette ble klargjort etter oppstartsmøtet etter nærmere vurdering.

Etter § 6 i forskrift om konsekvensutredninger skal forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Dette er utført samtidig med

varsel om oppstart av planarbeid. Etter at forslag til planprogram har vært på høring skal ansvarlig myndighet fastsette planprogrammet. Dette legger så grunnlaget for konsekvensutredningen.

Etter fastsettelse av planprogram vil det bli utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan med konsekvensutredning. Planforslaget vil bli lagt fram for førstegangsbehandling i

Utvalg for lokal utvikling. Når planforslaget er førstegangsbehandlet legges det ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Planen annonseres da i alminnelig lest avis, samt at det sendes brev direkte til berørte parter. Berørte og andre interessenter gis da anledning til å uttale seg til planforslaget, og kan med dette påvirke utformingen.

Eventuelt behov for særmøter med offentlige eller private aktører vil bli vurdert etter varsling av planoppstart og høring av forslag til planprogram.

Høring av forslag til planprogram

Forslag til planprogram var til høring i perioden 24.11.20-22.01.21. Innenfor høringsfristen utløp er det mottatt totalt 12 innspill. Nedenfor følger en kort sammenstilling av det enkelte innspill med forslagsstillers foreløpige kommentarer til om innspillet medfører endringer i planprogrammet:

Rogaland fylkeskommune 11.01.21:

Opplyser at næringsarealet ble fastsatt ved mekling etter at det var fremmet innsigelse mot endring av LNF-område på landbrukssiden av langsiktig grense mot landbruk. Det er derfor høy terskel for endringer av meklingsresultatet.

Grønnstruktur og naturmangfold, inkl. fuktig jordbruksareal som kan være matsøks-områder for fugl, må konsekvensvurderes.

Minner ellers om retningslinjer for massehåndtering, jf. Regionalplan for massehåndtering på Jæren.

Grønnstrukturens betydning for avrenningssituasjonen ved store nedbørsmengder må klargjøres, jf. hovedprinsippet om naturbaserte løsninger for å håndtere slike situasjoner.

Kommentar: Avgrensning på planområdet begrenses til lik langsiktig grense for landbruk avsatt i kommuneplanens arealdel. Matsøksområder for fugl beskrives og vurderes. Regionalplan for massehåndtering legges til grunn for videre arbeid med massehåndtering og er opplistet i planprogrammet under 3.1.1.

Grønnstrukturens rolle i håndtering av overvann beskrives og vurderes i planen. Tatt med i planprogrammet.

Rogaland brann og redning IKS 21.12.20

Stiller krav om tilfredsstillende brann og redningstiltak i planen.

Kommentar: Risiko og beredskap beskrives og vurderes i egen ROS-analyse.

Time bondelag 13.01.21

Time Bondelag mener at opprinnelig langsiktig grense landbruk må overholdes fordi justering vil skape uforutsigbarhet for andre som driver landbruk ved denne grensen. Tenkt utvidelse av næringsområde NB4 kan øke overvannsproblemene i området.

Kommentar: Avgrensning på planområdet begrenses til lik langsiktig grense for landbruk avsatt i kommuneplanens arealdel. Håndtering av overvann beskrives og vurderes i planen. Forholdet inntas i planprogrammet, tabell i pkt. 5.2 «Vannmiljø», «Virking som følge av klimaendringer».

European Tractor Pulling Committee 21.01.21

Ønsker å beholde eksisterende anlegg slik det er i dag. Barn og unges interesse må ivaretas.

Kommentar: Barn og unges interesse beskrives og vurderes i planbeskrivelsen. Ellers ikke relevant for planprogrammet.

Jæren Traktorpulling 21.01.21

Ønsker å beholde eksisterende anlegg slik det er i dag. Opplyser at det i dag drives aktivt jordbruk innenfor foreslått omdisponeringsareal.

Kommentar: Avgrensning på planområdet begrenses til lik langsiktig grense for landbruk avsatt i kommuneplanens arealdel.

Lyse 07.01.21

Ingen relevante kommentarer til planprogrammet.

Kommentar: Tas til etterretning.

NVE 20.01.21

Forventer god overvannshåndtering og klimatilpasning ift. nedbørsfeltet.

Kommentar: Planprogrammet legger opp til ROS-analyse av overvannshåndtering ift. nedbørsfeltet i området.

Rogaland fylkeskommune, kulturarv 19.01.21

Det ligger et automatisk freda kulturminne innenfor varslet planområde. Det kan også mulig være flere automatisk fredede kulturminner på land. Det er derfor nødvendig å befare området før det kan gis endelig uttalelse. I den forbindelse må det også oversendes dyrkningsplaner i området. Konsekvensene og avbøtende tiltak ift. kulturminnet må vurderes og beskrives i reguleringsplanen. Videre må potensialet for nye funn utredes ifm. konsekvensutredningen.

Kommentar: I forbindelse med konsekvensutredningen vil kulturminnet, samt potensialet for nye kulturminner beskrives og utredes. Forholdet inntas i planprogrammet, tabell i pkt. 5.2 «Kulturminner og kulturmiljø».

Kristian Enoksen 20.01.21

Ønsker å beholde eksisterende traktorpulling-anlegg.

Kommentar: Ikke relevant for planprogrammet.

Kristian Vinningland 15.01.21

Ønsker også å beholde eksisterende traktorpulling-anlegg.

Kommentar: Ikke relevant for planprogrammet.

Statens Vegvesen 05.01.21

Viktig at nye næringsområder får god tilknytning til rundkjøringen. Ingen vesentlige merknader.

Kommentar: Tas til etterretning. Adkomst utformes i samsvar med gjeldende vegnorm.

Statsforvalteren i Rogaland 16.01.21

Anbefaler ikke å gå i gang med utvidelse/omdisponering da det kan bli konfliktfylt og muligens skape presedens for andre områder med langsiktig grens. Ved omdisponering må areal for LNF gå i pluss.

Kommentar: Avgrensning på planområdet begrenses til lik langsiktig grense for landbruk avsatt i kommuneplanens arealdel.