

Areal- og fortettingsstrategi

2018-2040

Befolkningstal, arealbruk og –behov



**Etter godkjenning av kommuneplanens arealdel
i møte KS 17.12.2019**

Innhald

1. Innleiing og oppsummering	3
2. Historisk utvikling.....	6
3. Framskriving	9
4. Barnehage- og skulebruksplanane.....	10
5. Folkehelseprofilen	10
6. Mål	12
7. Arealstrategi for Time kommune	12
a. Bustadbygging.....	12
Overordna strategi	12
Bryne	13
Kvernaland (Omtalast i fase 2).....	18
Lyefjell	18
*) Inkludert omtrentlege tal for området vist med pil	23
Undheim	25
Hognestad.....	28
b. Næring	29

1. Innleiing og oppsummering

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

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

Sidan kommuneplan 2011-2022 vart vedtatt har interkommunal kommunedelplan Bybandet sør (BBS) vorte vedtatt, mens kommunedelplan Frøyland/Kvernaland framleis gjeld kor der det ikkje er motstrid med BBS. Usikkerhet rundt framtidig infrastruktur på Kvernaland og Kalberg etter at Utbyggingspakke for Jæren vart stemt ned, har gjort at ein har valt å dela planprosessen opp i 2 fasar. Denne arealstrategien handlar berre om fase 1, det vil seia heile kommunen sitt område, utanom området kor BBS gjeld. Arealstrategien vil verta oppdatert parallelt med planarbeidet i fase 2, slik at også Kvernaland vert med her.

Bustadformål

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

Rekneskapen viser overkapasitet for Bryne og andre tettstadar. Det vert vurdert å vera nødvendig å leggja inn fleire areal enn behovet strengt tatt vil tilseia. Dette er nødvendig av to hovudgrunnar. For det første for å kunna realisera ein gjennomført planlegging (gjennom områdereguleringar) og initiering av utbygging i to viktige, store utbyggingsområde på Bryne, nemleg områda BB1-BB4 og BB8-BB10. For det andre gjeld det for fleire område at ein ikkje veit når dei ulike grunneigarane/utbyggerane ønsker å starta reguleringsprosessar. Særleg i Bryne sentrum viser det seg å vera krevjande å få til fortetting, og det er svært usikkert kor mykje av potensialet som vil verta tatt ut i planperioden. Kommunen eig ikkje areal og er avhengig av at private utbyggerar bygger bustadane som trengs for å dekkja bustadbehovet som ligg i denne arealstrategien.

Arealstrategien viser nye utbyggingsområde og utviklingsretningar på Lyefjell og Undheim og ut frå eit ønske om å styrka tettstadstrukturane og visa utbyggingsretning i eit lengre perspektiv. Utbyggingsområda og utviklingsretningar har i all hovudsak rekkefølgekrav om utbygging etter 2030. For å styrka Hognestad noko, men særleg Lyefjell, er det derimot lagt inn to nye område utan rekkefølgekrav. For å bidra til ein kompakt tettstad er eit stort, framtidig område BL 1 jf. KP 2011-2022 nord for Lyefjell, tatt ut av planforslaget.

Arealstrategien viser potensialet som ligg i planforslaget, dvs. areal som kan omdisponerast til bustadformål i planperioden, utan å ta omsyn til om det er sannsynlig at utbygginga vil skje. Bustadbyggeprogrammet 2018-2030, som bygger på høyringsutkastet til arealdelen og godkjende reguleringsplanar, viser derimot kva ein etter rekkefølgjekrava og lokalkunnskap forventar og i kva tempo områda vil verta bygde ut. Høyringsutkastet til bustadbyggeprogrammet vil verta justert i fase 2.

Vedtatt areldel 2018-2030 har følgjande arealrekneskap for planperioden:

Arealregnskap ved prognose med 1,5 % vekst/år	Prognose befolkningsvekst 2018-2030 (1)	Boligbehov (2)	Reserve i godkjente planer (delvis fortetting) (3) Tall pr 1.3.2019	Fortettings-/transformasjons-potensial i planperioden (antall boliger) (5)	Sum reserve + fortettingspotensial	Behov antall boliger i nye utbyggingsområder (6)	Behov areal til Boligformål (i dekar) (7)	Forslag KP 2018-2030 (8)	Over/-underkapasitet utbyggingsområder I KP 18-30 (9)
Bryne	2228	1130	705 (4)	545 (inkl plan 0482)	1250	-127	0 daa	138 daa	138 daa
Lye	113	65	143	-	143	-53	0	92	92 daa
Undheim	-56	-28	74	-		-102	0	2	2 daa

Grunnlag for arealregnskapet:

- (1) Vekst: Gjennomsnittleg 1,5 %/år i perioden 2018-2030
- (2) ca. 2 personar per bueining
- (3) Reserve i godkjende planar (vedtatt per 01.01.2019). Områdeplan Vardheia (plan 0489) ikkje inkludert. Plan 0489 er med i kolonne (8).
- (4) Av potensialet på 705 bueiningar ligge 305 bueiningar i planområdet for Kommunedelplan Bryne sentrum.
- (5) Fortettingspotensial, jf. sentrumsplanen og siste versjon av bustadbyggeprogrammet:
 - Bryne sentrum: 240 av resterande 700 bueiningar i sentrum+ ca. 240 (=20/år i resten av Bryne)
 - 0482: Detaljregulering for bustadar i Remarka; Bryne
- (6) Behov tall på bustadar = (2)-(3)-(4)-(5)
- (7) Behov areal = behov tall på bustadar/arealutnytting
Arealutnytting:
 - Bryne: 5 bustadar/daa
 - Lyefjell: 3,5 bustadar/daa
- (8) Bustadområda med rekkefølgjekrav etter 2030 er ikkje inkluderte her.

Tal for Kvernaland kjem i fase 2.

Spreidde tiltak i LNF-område

Det har kome inn fleire ønske om spreidde tiltak i LNF-område, men ingen av desse har vorte lagt inn.

Næring

Bryne

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

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

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

Lye

Det vert vurdert som lite ønskeleg med meir næring ved inngangen til tettstaden Lyefjell. Områda NL3 og NL4 vert derfor omdisponerte til bustadformål og inngår i ny BL2.

Undheim

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

Masseuttak

Mellom anna på grunn av større infrastrukturprosjekt i regionen dei komande åra vil det vera behov for nye masseuttak og massedeponi. Utvidinga av masseuttaket på Litla Undheim (R26 i KP 2011-2022) er tatt ut av planforslaget mellom anna på grunn av høgt konfliktnivå i forhold til tilkomst, mens eit anna område på ca 310 dekar, ca. 2,5 km sør for Undheim, er

vurdert som mindre konfliktfylt og er lagt inn. På Gausland vert det lagt til rette for eit anlegg for massehandtering.

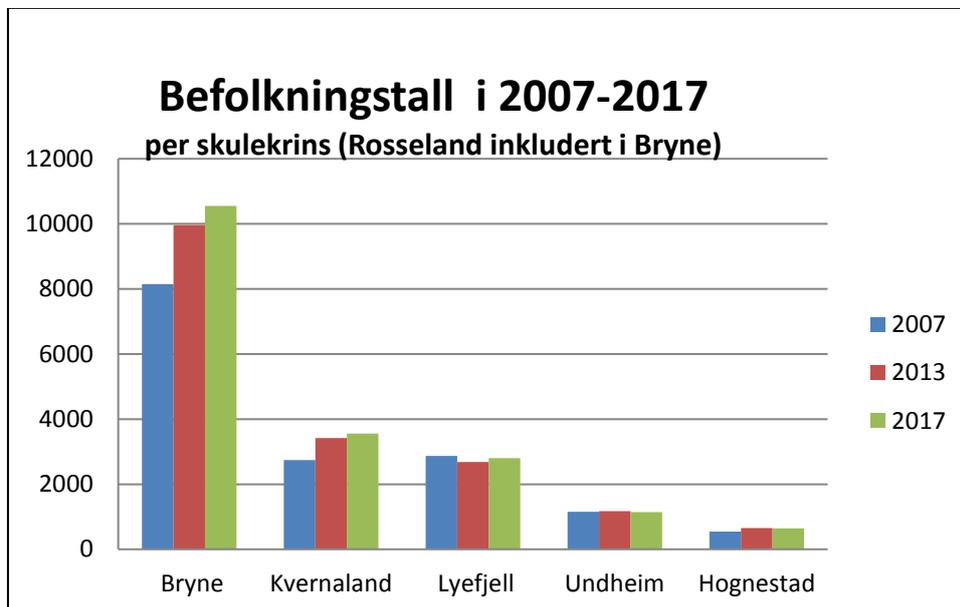
2. Historisk utvikling

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

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

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

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



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

Data frå SSB viser at 88 % av befolkinga bur innanfor sjølve tettstadane/tettbygde strøk (den same verdi som for heile Rogaland). SSB sine tettstads-avgrensingar følger ikkje kommunegrensa. I Bryne inngår både Tu, Kåsen og Tjøtta, mens i SSB si avgrensing av

tettstaden Kvernaland inngår både Orstad og Klepp stasjon. Dette skaper eit noko forvirrende bilde i forhold til kva ein til vanleg forstår under Bryne og Kvernaland:

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

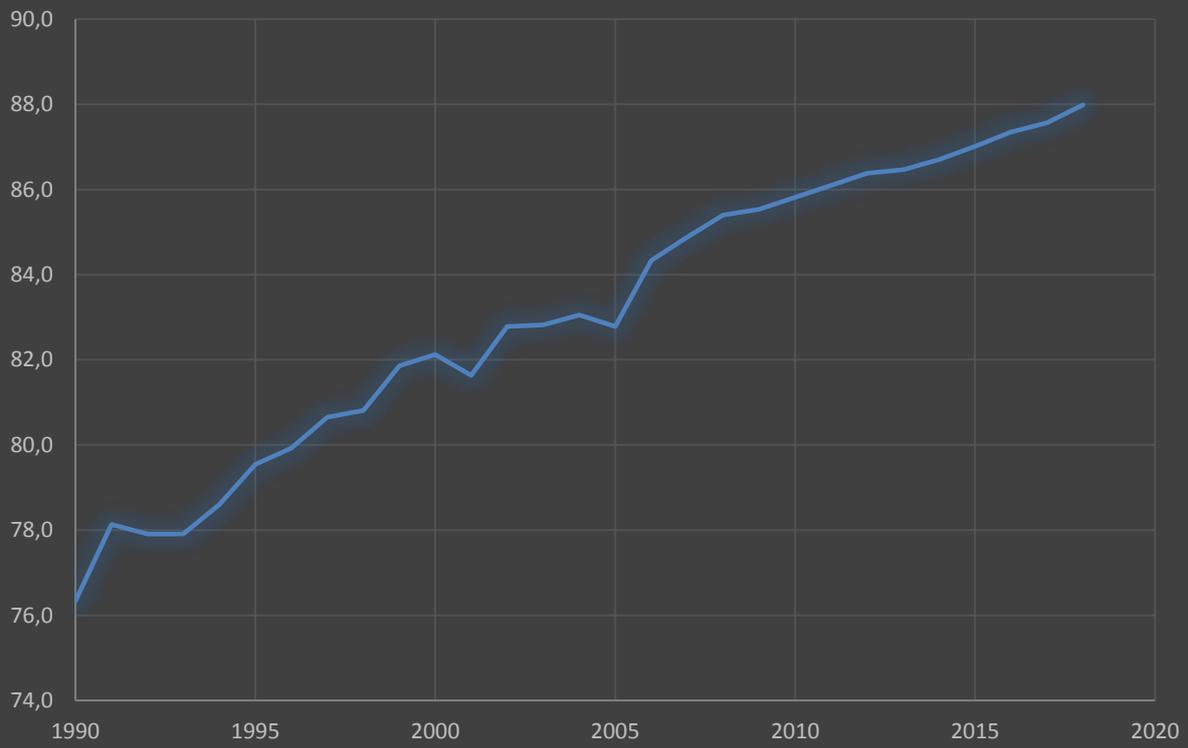
Tabellen viser at av 18 699 innbyggjarar bur det 16 453 innbyggjarar (88 %) i tettbygde strøk.

Nabokommunar:

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

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

% befolkningen som bur i tettbygde strøk



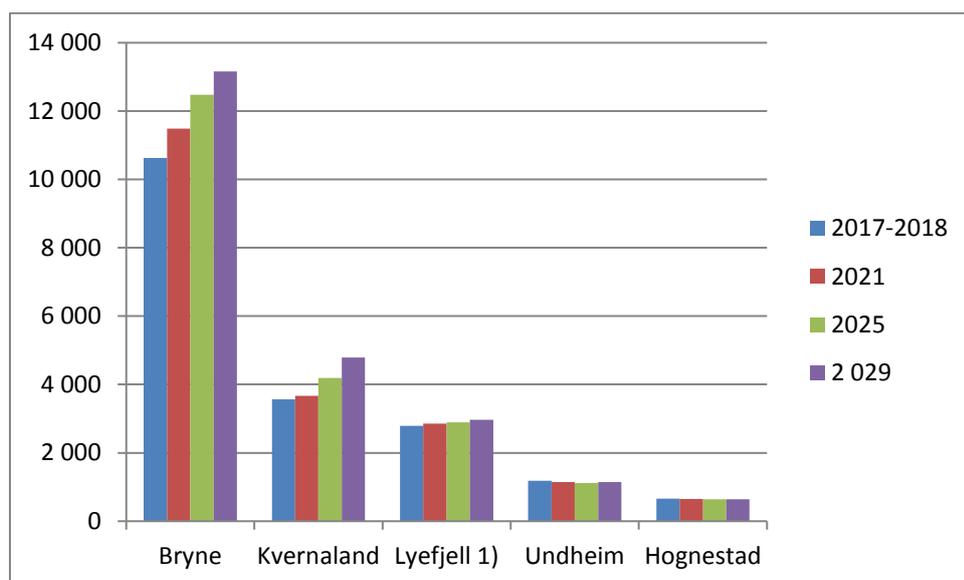
3. Framskriving

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

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

¹⁾ Inkludert Vestly

Kjelde: Kommunane sitt plan- og analysesystem (KOMPAS)



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

Det er stor usikkerheit ved prognosane. Befolkningsveksten i 2012 var på over 4 %, mens befolkningstalet i 2017 og 2018 har vore nokså konstant og har lege på rundt 18 800 innbyggjarar.

I planprogrammet, som er bygd på økonomiplanen 2018-2021, vart ein vekst på 1,7 % lagt til grunn, noko som per i dag kan virka for høgt. Konjunktoren tar seg derimot opp, og etter planforslaget til Regionalplan for Jæren 2050 skal befolkningsveksten, i tillegg til bybandet Stavanger-Sandnes, prioriterast i Bryne sentrum. Deretter skal områda rundt Bryne prioriterast før dei andre kommune- og lokalsentra på Jæren, og då gjennom prinsippet

«innanfrå og ut». Det er derfor valt å legga til rette for ein befolkningsvekst på i gjennomsnitt 1,5 % per år for heile planperioden 2018-2030, Dette er noko høgre befolkningsvekst enn kommunen har hatt dei siste 2-3 åra.

4. Barnehage- og skulebruksplanane

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

Barnehageplanen viser at det er god kapasitet i heile kommunen.

Skulebruksplanen viser at det er rimelig god kapasitet. På Lye og Undheim er det overkapasitet på stort sett alle trinn.

5. Folkehelseprofilen

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

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

Tilgang til nærturterreng (%)

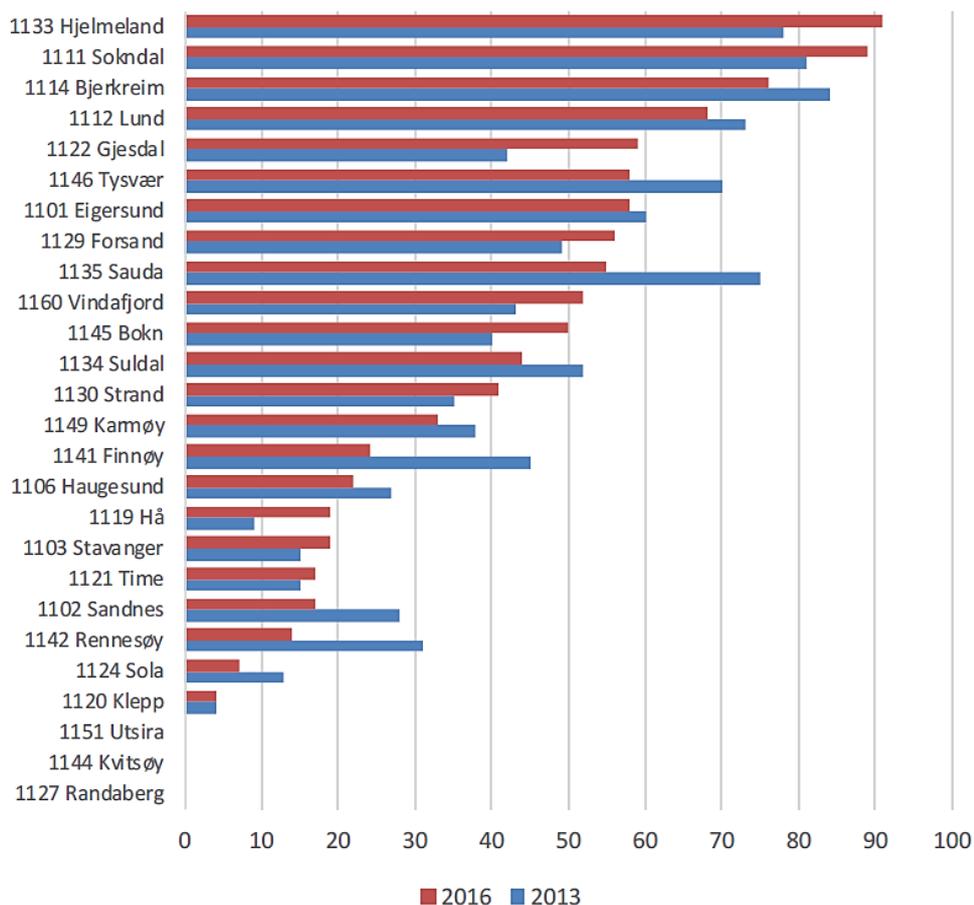


Fig: Tilgang til nærturterreng: naturområde (minst 5 dekar) i tettstadar eller som grenser til tettstadar. Parkar og dei fleste idrettsanlegg er inkluderte. Kjelde: SSB. (Regionale utviklingstrekk 2017).

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

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

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

6. Mål

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

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

Konkrete delmål (jf. forslag til Regionalplan for Jæren 2050):

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

Som viktige kriterier i regionalplanen kan nemnast:

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

7. Arealstrategi for Time kommune

Dei konkrete delmåla og vurderingskriteria frå forslag til Regionalplan for Jæren 2050 er tekne med som vurderingsmoment i forslag til kommunens areal- og fortettingsstrategi.

a. Bustadbygging

Overordna strategi

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

Gjeldande arealdel (KP 2011-2022) legg til rette for ein avgrensa vekst på Undheim. Gjennom behandling av motsegn av KMDep vart det vedtatt at det ikkje skulle leggjast til rette for vekst på Hognestad.

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

Samla arealskap når det gjeld bustadformål ser slikt ut:

Bustadformål				
	Ingen rekkefølgekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030	SUM
Bryne	41	98	164	303
Lyefjell	92	0		92
Undheim	2	0		2
SUM	135	98	164	397

Tal for Kvernaland kjem i fase 2.

Bryne

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

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

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

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

Bryne bustadformål (i dekar)	Ingen rekkefølgekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Fulldyrka	21	70	105
Innmark	6	4	3
Skog	0	0	0

Bryne bustadformål (i dekar)	Ingen rekkefølgekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Klasse 1)	18	51	197
Klasse 2	3	24	40
Klasse 3	3	1	1

Kilde databaser AR5 og jordsmonn (Nibio) og Time kommune. Samansett av Time kommune

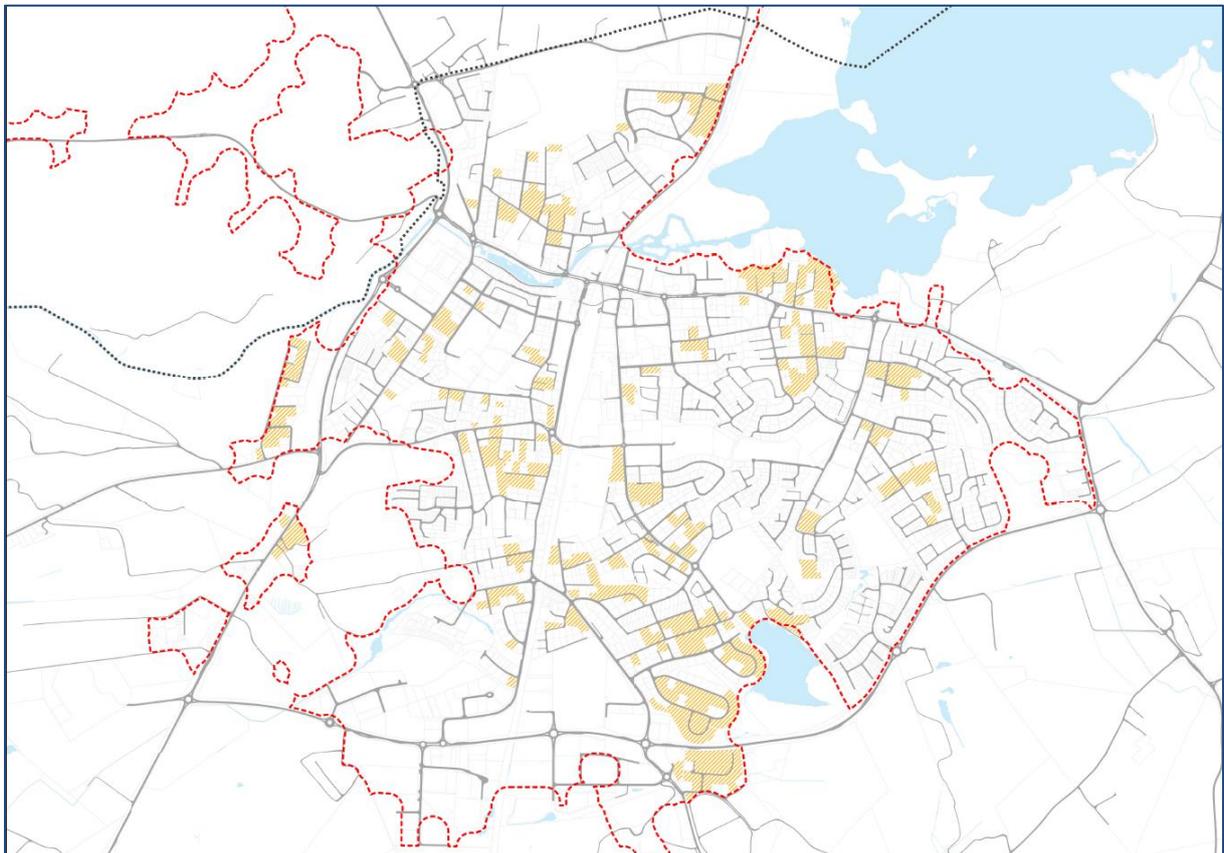
Definisjonar: Klasse 1: jordbruksareal utan avgrensingar for val av vekstar, jordbruksareal i klasse 2 har små avgrensingar, mens klasse 3 har moderate avgrensingar.

Kommuneplanen for Time 2011-2022 viser at alt areal på bysida av langsiktig grense landbruk er disponert til utbyggingsformål, med unntak av eit mindre område sør for Brøytvegen. Dette området har i nåverande planperiode vorte regulert (plan 0458), slik at kommunen ikkje har meir areal på Bryne som kan omdisponerast til utbyggingsformål.

Fortetting

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

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

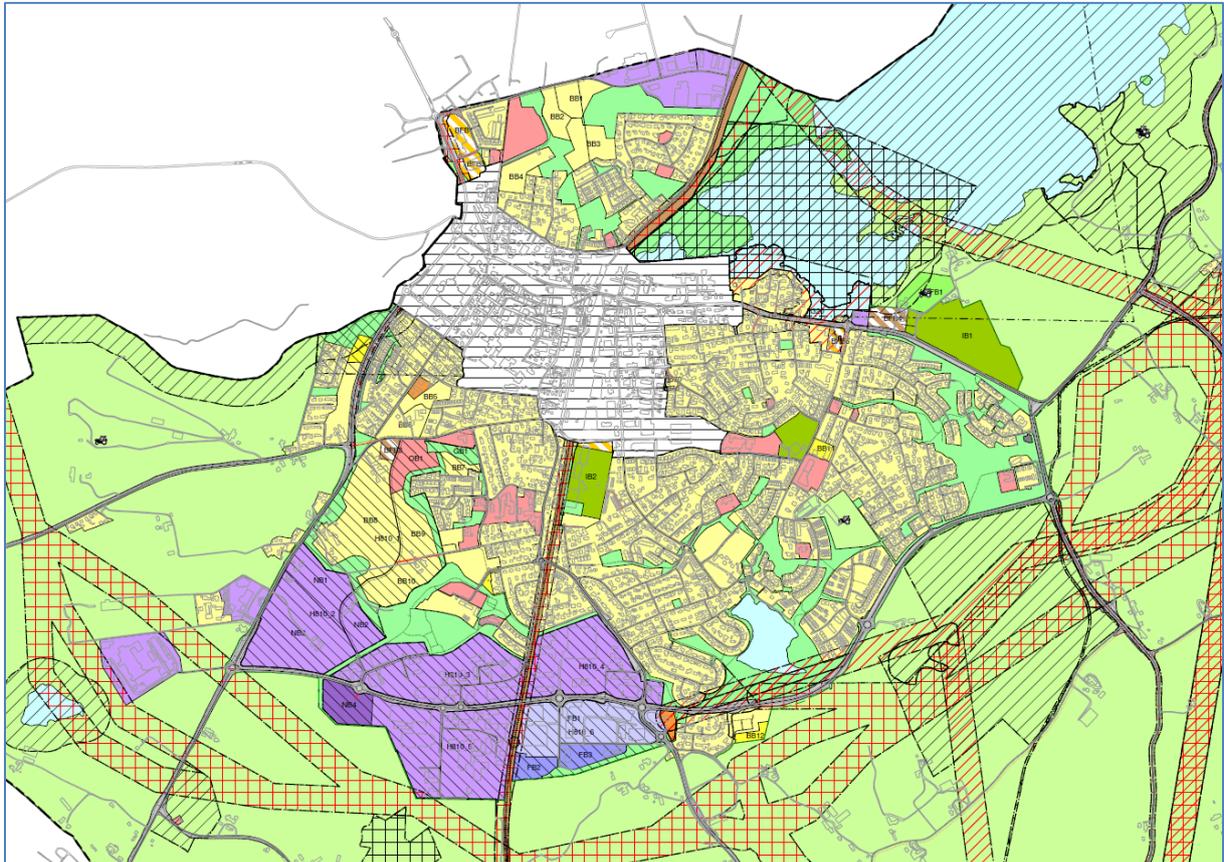


Kommunen ønsker å behalda fokuset på transformasjon og fortetting på Bryne, særleg i sentrum, samt å leggja til rette for noko utbygging «innanfrå og ut». Prinsippet «innanfrå og ut» vil, når det gjeld dei framtidige bustadområda på Bryne, innebera å prioritera områda BB5-BB7 og BB9 og BFB3. For områda BB1-BB3 er det utarbeidd ein heilskapleg områdeplan, og det same er planlagt for områda BB6-BB9. For å kunna planlegga og etablera den nødvendige offentlege kommunaltekniske infrastrukturen ut frå ei god løysing i ein heilskap

er det heilt nødvendig at minst eitt av desse delområda i kvart område vert prioritert. Derfor er det ikkje stilt rekkefølgjekrav til områda BB4 og BB10.

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

Overnemnde vurderingar gjev følgjande planforslag for perioden 2018-2030:



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

Utbyggingsrekkefølgjekrav	Kommuneplan 2011-2022	Kommuneplan 2018-2030
Bryne		
BB1	Etter 2018	Utbygging etter 2028
BB2	Etter 2018	Utbygging etter 2025
BB3	-/2022	Utbygging etter 2030
BB4	-/2022	-

BB5	-	-
BB6	2015	Utbygging etter 2025
BB7	2015	Utbygging etter 2030
BB8	2030	Utbygging etter 2030
BB9	2030	Utbygging etter 2030
BB10	2030	Utbygging etter 2025
BB11	x	-
BB12	x	-
OB1	-	Etter 2025
BFB3	-	Utbygging etter 2030
BFB4	-	Utbygging etter 2025
<ul style="list-style-type: none"> • BB7-BB10, BFB3, OB1 • NB1-NB33 		<p>Det er krav om felles planlegging for fleire eigedommar,</p> <ul style="list-style-type: none"> • jf. omsynssone H_810_1 (bustad og grønt) pkt. 34.2.1 • jf. Omsynssone H810_2 (næring) jf pkt 34.2.2. <p>Ved planlegging av områda NB1-NB3, BB7-BB10 og OB1 skal det lagast plan for fordrøying av overvatn til Rekanalen og Roslandsåna. Rundkjøring Orrevegen/fv.44 skal vera etablert før utbygging av bustadområda</p>

Samla sett er dei framtidige utbyggingsområda på Bryne vurderte slik:

Vurderingskriterium	Måloppnåing		
	Positiv	Både positiv	Negativ

		og negativ		
• Transportbehov	++			
• Potensiale for gange og sykkel	++			
• Kollektiv transport	++			
• Omdisponering av landbruksjord, betydning for natur- og kulturverdiar			--	I all hovudsak fulldyrka jord av beste kvalitet, sjølv om dei ligg på bysida av langsiktig grense landbruk
• Investeringsbehov		+/-		Dobbeltsporet
• Føreseielegheit for grunneigarar/marknadsaktørar	++			

Kvernaland (Omtalast i fase 2)

Lyefjell

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

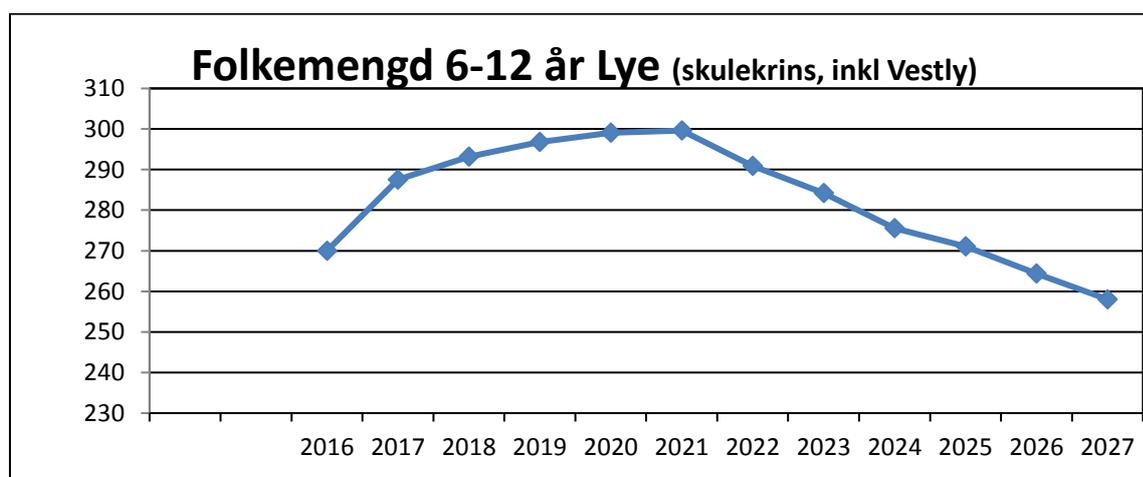
Kommunen har i fleire år hatt fokus på jordvern. På slutten av 1970-talet vart Lyefjell planlagt etablert som eit jordverngrep. Langsiktig grense landbruk vart for første gong innarbeidd i kommuneplanen sin arealdel 2003-2014. Den vart i KP 2011-2018 justert noko og lukka rundt Bryne, men elles uendra.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

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

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

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

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

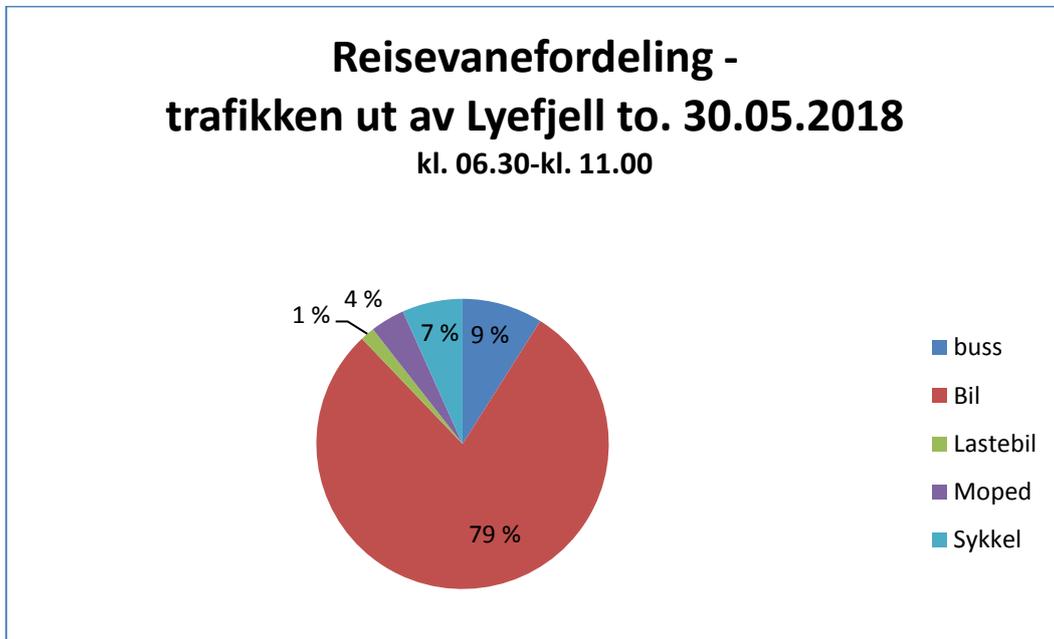


Prognose tall barn mellom 6-12 år i perioden 2016-2027 basert på befolkningsprognosen jf. økonomiplan 2018-2021)

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

Kommunen har derfor begynt å sjå nærare på kva tiltak som kan vera aktuelle for å styrka tettstaden Lyefjell, og har starta ein samskapingsprosess med innbyggjarane på Lyefjell. Også Kolumbus har delteke på ein workshop og har kome med forslag korleis kollektiv tilbodet kan forbedrast, inkl kostnadsoverslag. Målet er å koma fram til ei styrking av tettstaden utan at utbygginga vil føra med seg auka bilbasert, klimauvennleg transport. Kommunen har

gjennom ei enkel kartlegging (mai 2018) fått innsikt i dagens transportmønster. (trafikktelegjingar av ulike transportmidlar mellom kl. 06.30 og kl. 11.00), dette for å talfesta i kva grad transporten til og frå Lyefjell er bilbasert. Kartlegginga viser reisevanane og gjev oss eit referansepunkt for seinare å kunna måla effekten av tiltaka.



Kafedialog og workshop 2017-2018

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

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

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

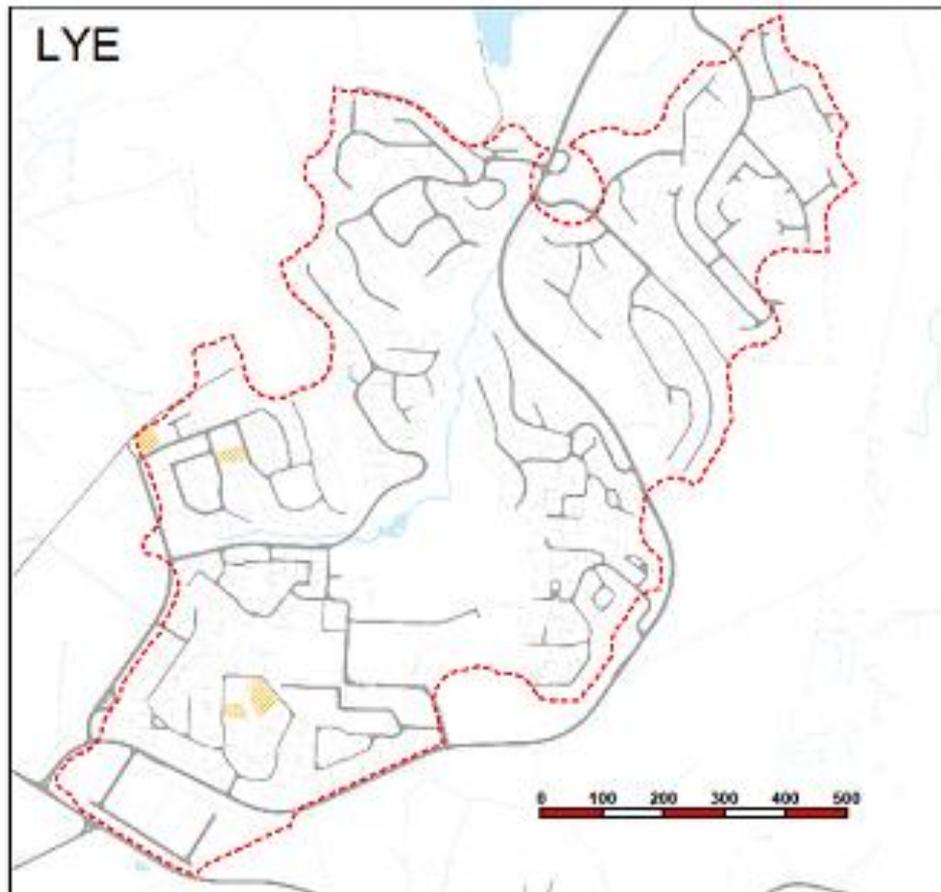
Ut frå ønsket om å styrka tettstaden Lyefjell ønsker kommunen å leggja til rette for utbygging «innanfrå og ut», dvs. i planperioden område BL1,



BL2 og BL3, og etter planperioden høvesvis den framtidige utviklingsretningane vist med pilene i illustrasjonen på s.22.

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

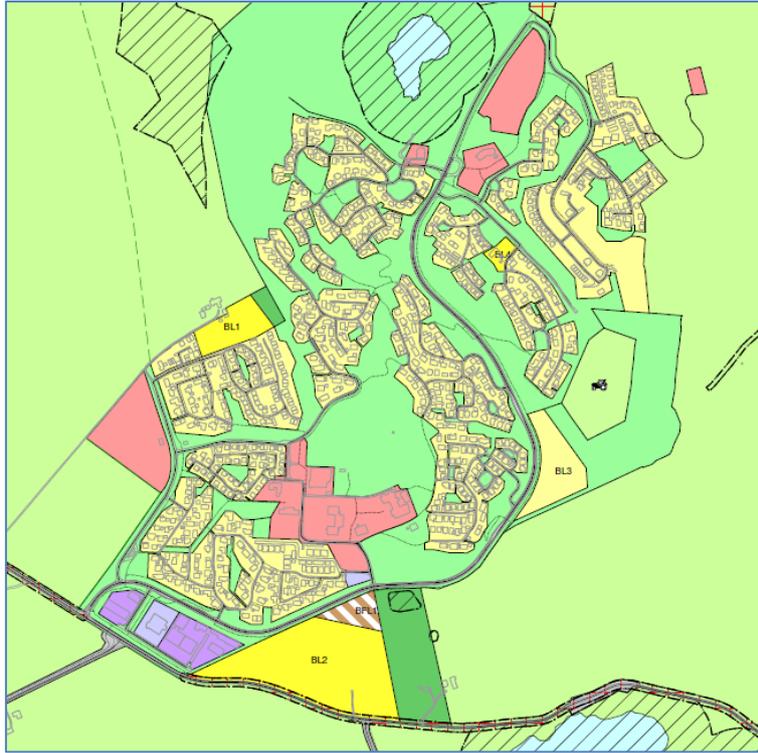
Stadanalysen viser at Lyefjell ikkje har særleg potensiale for transformasjon og fortetting:



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

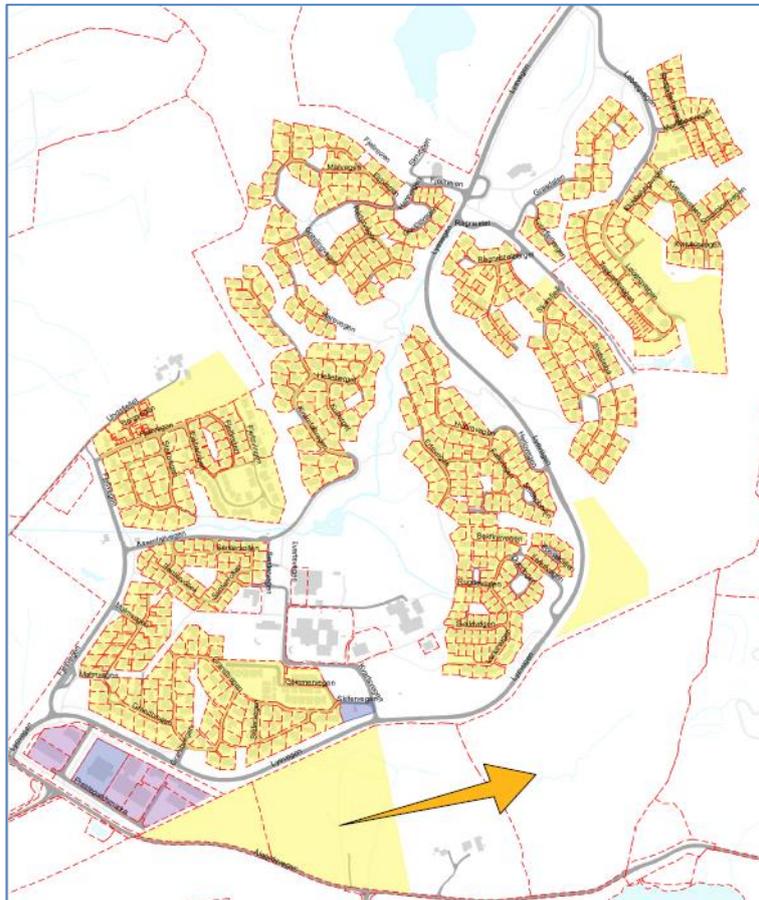
Som utbyggingsstrategi vert det vurdert ei utbygging som gjev ein kompakt tettstad, med korte avstandar til dei sosiale funksjonane, samt som tek omsyn til dei betydelege høgdeforskjellane på Lyefjell (+ 110m). Dette vil vera den beste strategien for å styrka tettstaden. Området BL4 frå Kommuneplan 2011-2022, nord for Lyefjell, bidreg ikkje til ei kompakt utbygging av Lyefjell, og er derfor foreslått å tta ut av planen.

Dette gjev følgjande utbyggingsmønster for planperioden:



Nytt kartutsnitt

I eit lengre tidsperspektiv ser ønska utviklingsretning slikt ut:



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

Lyefjell bustadformål (i dekar)*)	Ingen rekkefølgjekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Fulldyrka	13	0	10*)
Innmark	54*)	0	125*)
Skog	17	0	12*)
Open fastmark	0	0	31*)

*) Inkludert omtrentleg tal for området vist med pil

Bustadformål (i dekar) *)	Ingen rekkefølgjekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Klasse 1	13	0	25*)
Klasse 2	0	0	0
Klasse 3	0	0	0

*) Inkludert omtrentlege tal for området vist med pil

Tabell: Rekkefølgjekrav Lyefjell

Lye		
BL1		
BL2		
BL3		-
Framtidig utviklingsretning jf.illustrasjonen		Utbygging etter 2013
BFL1		-

Vurderingskriterier	Måloppnåing			
	Positiv	Både positiv og negativ	Negativ	
<ul style="list-style-type: none"> • Transportbehov 		+/-		Krev ein anna type kollektivtilbod enn dagens (behovstilpassa) At tidl. BL1 jf. KP 2011-2022, er teke ut vil bidra til utviklinga av ein kompakt tettstad, korte avstandar til sosiale funksjonar mm, og mindre bilkøyring opp mot toppen.
<ul style="list-style-type: none"> • Potensiale for gange og sykkel 				Sykkelavstand til Bryne, via eksisterande, godt tilrettelagt sykkelveg. sykkelveg. Ny sykkelveg langs fv. 506 ligg framleis inne, jf. utbyggingspakke Jæren, sjøv om utbyggingspakka vart stemd ned, men slik at ny sykkelveg ein gong i framtida kan realiserast. Nedre del av Lyefjell har liten høgdeforskjell mot Bryne og gjev ei betydeleg betre utvikling enn med det store nordlege området.
<ul style="list-style-type: none"> • Kollektiv transport 	++			Krev eit justert, behovstilpassa tilbod
<ul style="list-style-type: none"> • Omdisponering av landbruksjord, betydning for natur- og kulturverdiar 			--	BL1 i all hovudsak fulldyrka jord, BL2: I all hovudsak innmarksbeite (langs fv. 506), ikkje av beste kvalitet
<ul style="list-style-type: none"> • Investeringsbehov 		+/-		Langs fv. 506 med god kapasitet. Å få etablert jernbane med dobbeltspor er viktig for

				å reisa vidare til Nord-Jæren
<ul style="list-style-type: none"> Føreseielegheit for grunneigarar/marknadsaktørar 	++			

Undheim

Når det gjeld Undheim, så viser me ønska utvikling i eit lengre tidsperspektiv.

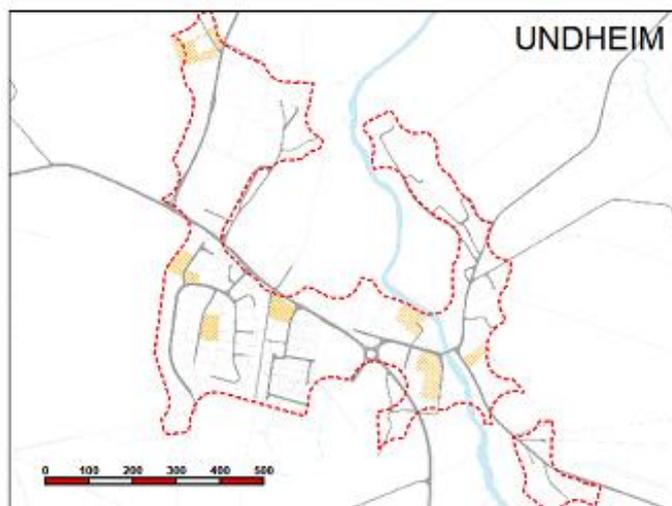
Vidareutviklinga er ein strategi som bidreg til ein gradvis styrking. Strategien vil bidra til noko meir attraktive og livskraftige nabolag, og eit noko meir levande sentrumsområde.

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

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

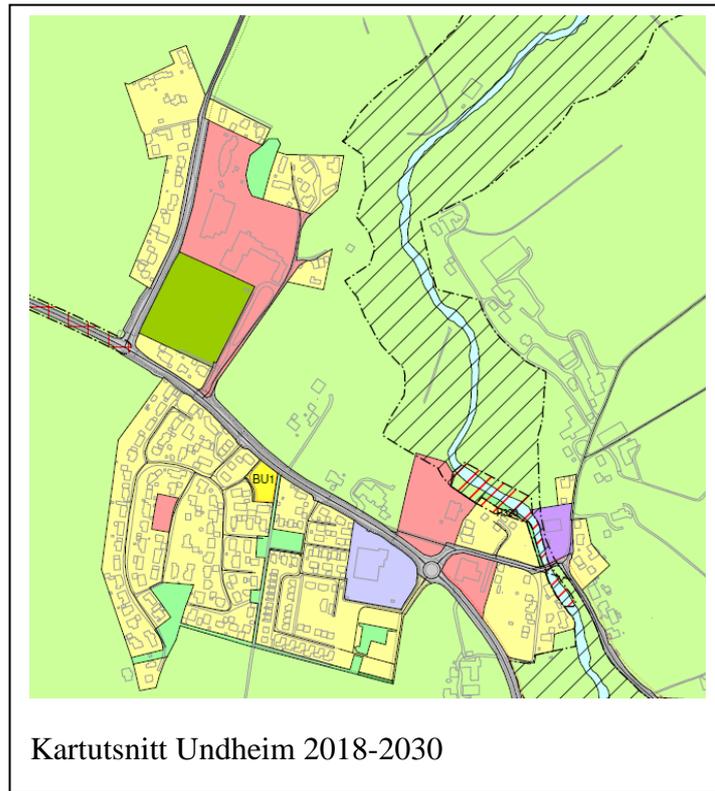
Det bør vurderast om reguleringsplanane i områda kor det er potensial for fortetting bør reviderast med tanke på å kunna sikra ei fortetting med estetiske kvalitetar, god stadtilpassing m.m.

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

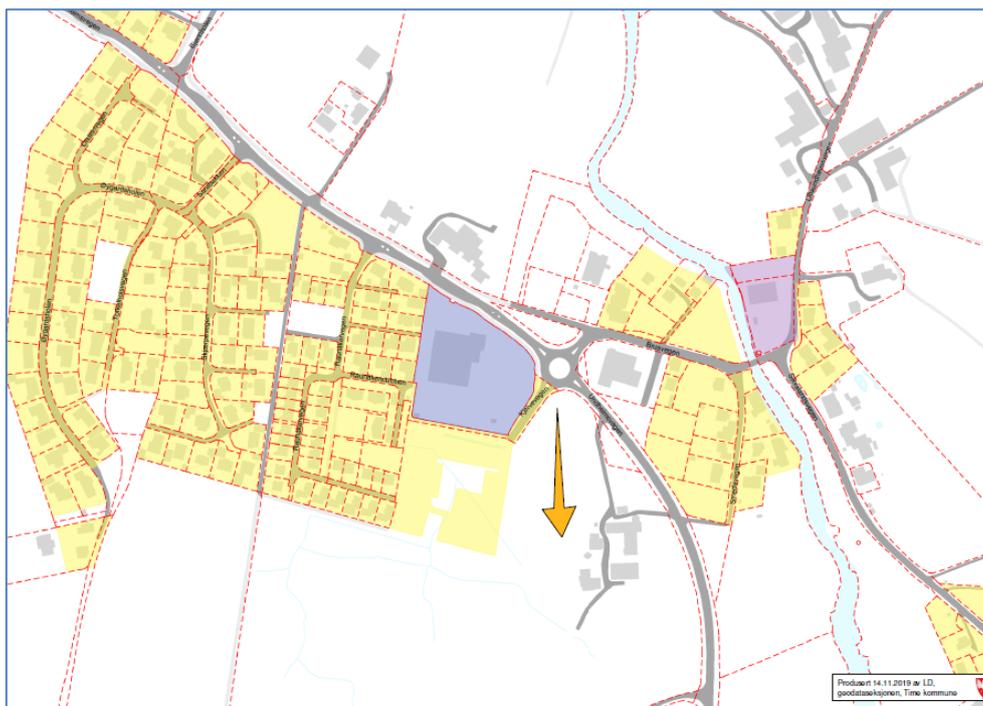


Eit anna innspel gjaldt eit ønske om å omdisponera eit areal aust for Hå-elva frå LNF – til bustadformål. Dette innspelet vert vurdert til å ikkje støtta opp under ønsket om å få ein kompakt tettstad, og vert ikkje anbefalt. BU2 er ein grusplass som gjev moglegheit for fortetting og vert anbefalt omdisponert til bustadformål. Lekeplassen rett søraust for dette området dekkjer krav om leikeplassar.

Vurderingane over gjev følgande ønska utviklingsretning:



I eit lengre tidsperspektiv ser ønska utviklingsretning slikt ut:



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

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

*) Omtrentleg storleik for området vist med pil

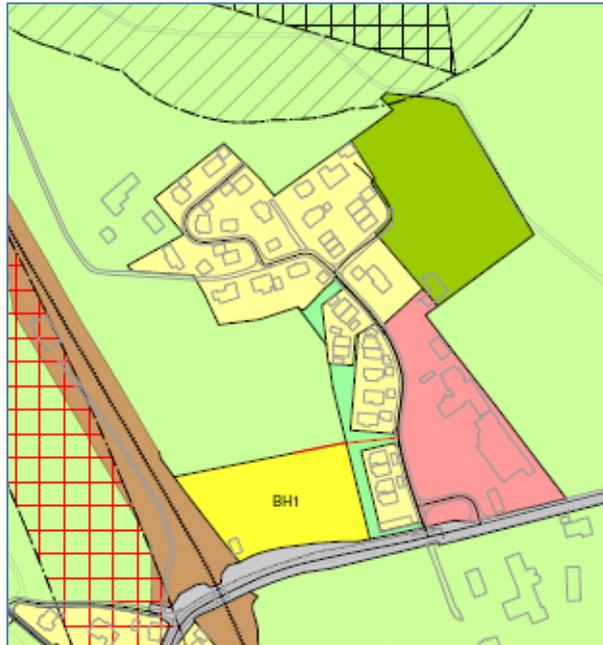
Bustadformål (i dekar)	Ingen rekkefølgekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Klasse 1	0	0	10*)
Klasse 2	0	0	0
Klasse 3	0	0	0

*) Omtrentleg storleik for området vist med pil

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

Hognestad

For å oppretthalda eit minimum av sosial struktur ønsket kommunen å leggja til rette for ei avgrensa utbygging på Hognestad. Området er ved førre revisjon av arealdelen også forsøkt omdisponert til bustadformål, men møtte motsegn. Heile området på 8 daa er fulldyrka jord, kor halvparten har jordkvalitet klasse 1 (ingen avgrensingar) og den andre halvparten klasse 2 (moderate avgrensingar). Etter nytt motsegn vart området teken ut av planforslaget som vart godkjent av kommunestyret.



Nytt kartutsnitt

Bustadformål (i dekar)	Ingen rekkefølgekav	etter 2025	etter 2030
Fulldyrka	0	0	0
Innmark	0	0	0

Bustadformål (i dekar)	Ingen rekkefølgekav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Klasse 1	0	0	0
Klasse 2	0	0	0
Klasse 3	0	0	0

b. Næring

Per i dag ligg kommunen sine viktigaste, etablerte næringsområde på Bryne (Håland og Vardheia), og eit mindre på Lyefjell. I gjeldande kommuneplan 2011-2022 og i BBS ligg det inne næringsområde på Bryne (Re, ca. 160 daa) og Kvernaland (Kalberg, til saman ca. 600 daa) som ikkje er regulert enno. Næringsområda på Kvernaland vil verta omtalte nærmare i fase 2. Det er gjort ein stadanalyse for Håland som viser at området har eit betydeleg transformasjons- og fortettingspotensial. Det er i arealdelen lagt inn omsynsoner med krav om felles planlegging i dei fire delområda på Håland med mål om å henta ut potensialet og ha fokus på felles løysingar mm. Eit av 4 delområde vert foreslått med formål «Forretning» for plasskrevjande handelskonsept (> 1500m²).

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

Lye

Ut fra tettstads- og sentrumsstrukturen er det vurdert som lite ønskeleg med meir næring ved inngangen til Lyefjell. Områda NL3 og NL4 vert derfor føreslått omdisponert til bustadformål og arealet inngår i nytt bustadområde BL1.

Undheim

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

Arealrekneskap næringsområda

	Ingen rekkefølgekrav (i daa)	Utbygging etter 2025 (i daa)	Utbygging etter 2030 (i daa)
Bryne	124	0	58
Lye	0	0	0

Undheim	63	0	0
Hognestad	0	0	0
SUM	187	0	58

Tabell: Oversikt over arealreserven etter rekkefølgekrav

Næringsformål Fulldyrka jord	Ingen rekkefølgekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Bryne	107	0	45
Lye	6	0	0
Undheim	39	0	0
Hognestad	0	0	0

Næringsformål Innmarksbeite	Ingen Rekkefølgekrav	Utbygging etter 2025	Utbygging etter 2030
Bryne	0	0	0
Lye	0	0	0
Undheim	21	0	0
Hognestad	0	0	0

Tabell: Oversikt over arealreserven fordelt etter arealtype og etter rekkefølgekrav

Næring		Klasse 1	Klasse 2	klasse 3
Bryne	Ingen	59	38	0
	Etter 2025	0	0	0
	Etter 2030	33	10	0
Lye	-	-	-	-
Undheim	Ingen	19	19	0
	Etter 2025	0	0	0
	Etter 2030	0	0	0
Hognestad	-	-	-	-

Tabell: Oversikt over arealreserven fordelt etter jordkvalitet og etter rekkefølgekrav.