

Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Planinitiativ

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

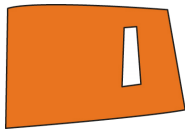
Planinitiativ for Del av Gnr. 5 Bnr. 2. mfl., Håland, Time kommune

Utarbeidet av Kristiansen og Selmer-Olsen Sivilarkitekter

Datert 17.06.2020, sist rev. 02.07.2020

Ansvarlige

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



Informasjon om planinitiativet

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

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

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for næringsområde på del av eiendom 5/2 på Håland.

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

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er på ca. 37 daa, og ligger på Håland, sør for Bryne, i et område som inneholder eksisterende næringsbygninger med tilhørende infrastruktur.



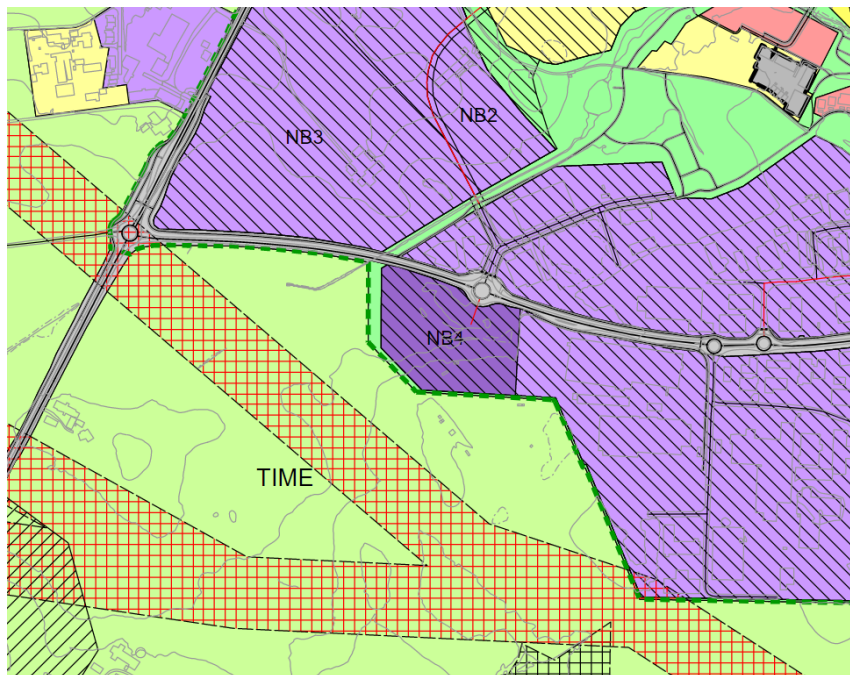
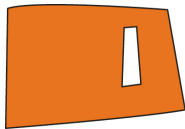
Figur 1: Oversiktsfoto som viser dagens situasjon.

Omsøkte tomt 5/2 er i dag ubebygd innenfor planområdet. Terrenget på tomten er hellende ned mot rundkjøringen. Det er i kulturminnedatabasen Askeladden ikke registrert automatisk fredet kulturminne, kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planlagt plangrense, men reguleringsplanen vil grense til et automatisk fredet gårdsanlegg sørvest for området. Det er ikke registrert trua, nært trua eller rødlista arter innenfor planområdet jf. artsdatabasen.

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

Forholdet til kommuneplan

Området er i kommuneplanen for Time 2018-2030 vist som nytt arealformål for næringsbygninger.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanen for Time 2018-2030

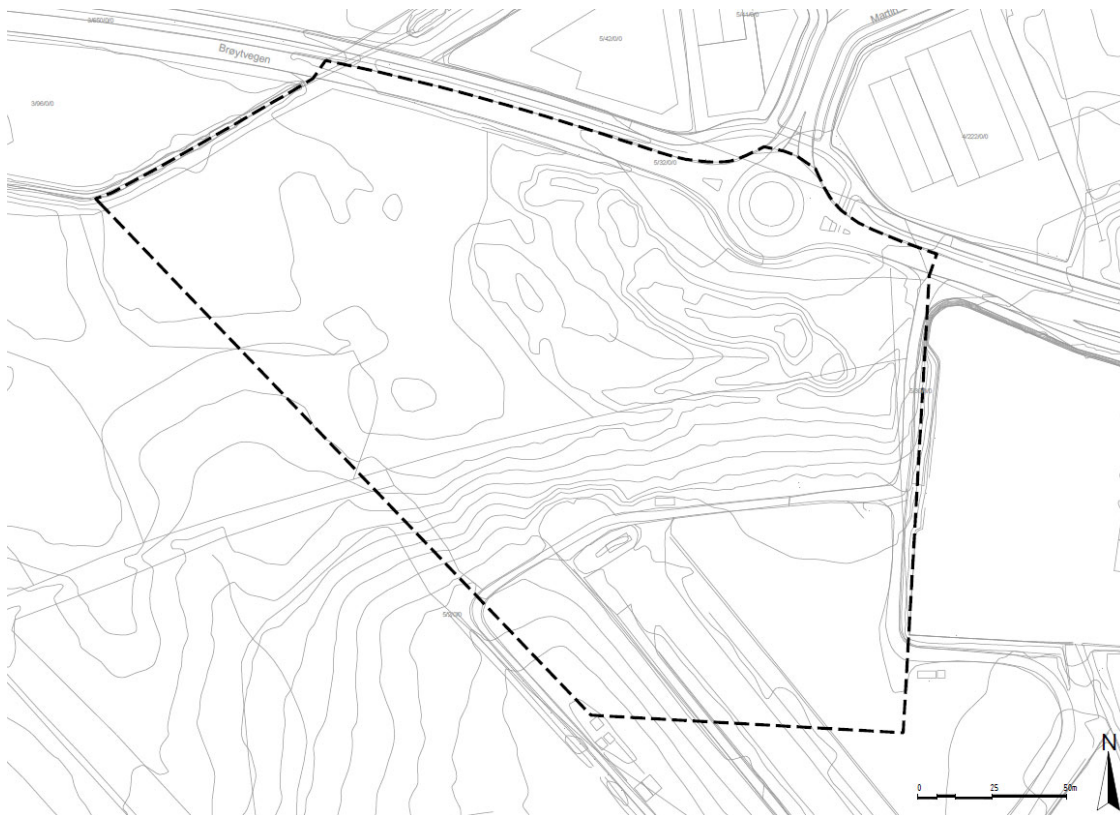
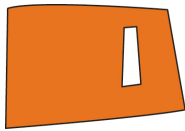
Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Omsøkte område er delvis regulert ved eldre reguleringsplan fra 1984, *Reguleringsplan for Håland Sør, del av gnr. 4 bnr. 2*. Her strider formålet med kommuneplanen. Kommuneplanen er den planen som ble vedtatt sist og vil da trumfe eldre plan der hvor arealformålet strider.

Området grenser til følgende reguleringsplaner:

- *Områderegulering for bolig, næring og friområde på Re og Svertingstad*, plan 404, vedtatt 2010.
- *Reguleringsplan for industriområdet Håland sørvest, Bryne*, plan 0243, vedtatt 2010.
- *Reguleringsplan for ny hovedstasjon for Bryne FKB, Håland, Bryne*, plan 299, vedtatt 2007.s
- *Reguleringsplan for Håland Sør, del av gnr. 4 bnr. 2*, vedtatt 1984.

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

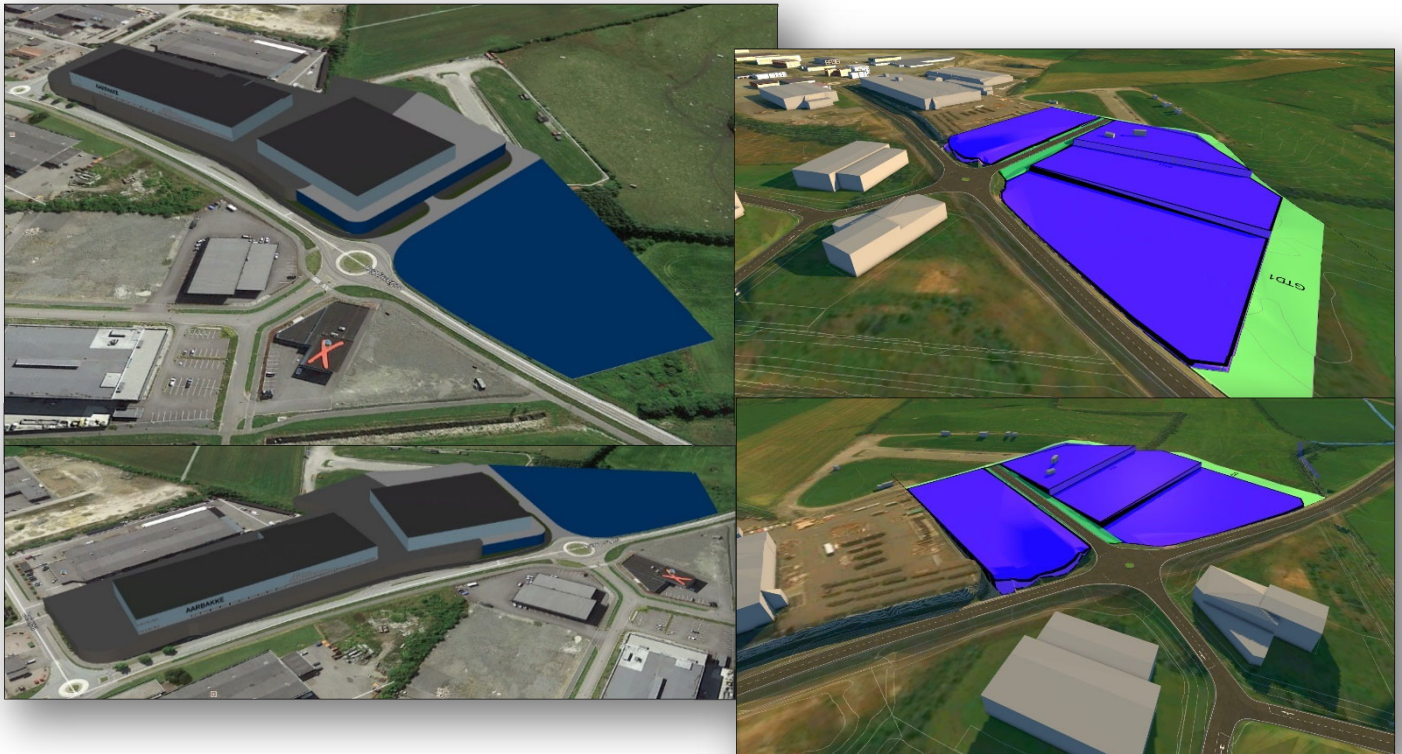
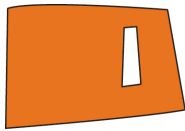


Figur 3: Foreslått planavgrensning

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

På deler av eiendom 5/2 er det ønskelig å opparbeide ca. 30 daa næringsareal iht. kommuneplanen. Planlagt bygningsvolumet kan sammenlignes med bygningsvolum på nabotomter. Det legges opp til kjøreatkomst fra rundkjøringen. Deler av fylkesveien og rundkjøringen er tatt med for å legge inn sone for frisikt i endelig reguleringsplanforslag. Planavgrensning vil være mindre enn varslet plangrense etter at endelig plassering av næringsareal og vegkryss er avklart.

Planavgrensningen strider mot grense for «Langsiktig grense landbruk» i «Kommuneplan for Time kommune 2018-2030». Begrunnelsen for dette er at grensen i kommuneplanen ikke er justert ut ifra faktiske grunnforhold i området. Sør for planområdet er det et eksisterende anlegg for traktortrekking, og grunnen i nord langs fylkesvegen består for det meste av myr og sump. Planavgrensning avviker fra areal i kommuneplanen for å kunne justere endelig plassering av 30 daa med næringsareal etter innkomne merknader under melding om oppstart. Endelig plassering er vanskelig å avklare på dette tidspunktet da Aarbakke AS mulig kan være en kunde. De holder til på nabotomta i øst og kan muligens utvide inn i det nye planområdet. Endelig avgrensning vil være mer nøyaktig ift. hvor man finner dyrbar jord i rundt planlagt næringsområde.

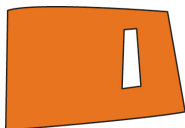


Figur 4: Skisser, mulige alternativer.

Høyder vil være nærmest lik andre bygninger i området. Dette kan variere fra 1-3 etasjehøyder. Endelig høyde avklares senere etter behov. Tomtene planlegges å planeres i avtrappende høyder. Dette vil avklares etter kundenes behov og etter innkomne ønsker under melding om oppstart av planarbeid. Eiendomsstrukturen i området vil legges opp slik at nye tomter skilles ut som egne eiendommer. Eksempelvis kan Aarbakke kjøpe tomt og bygge ut selv når området er ferdigregulert. Hovedfokuset vil ligge på fortetting i området slik kommunen ønsker.

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

Miljøsituasjonen i området på nåværende tidspunkt er et større ubebygde område med en del av traktortrekkingen i sør. Området har trafikk på fylkesveien og støy/luftforurensning fra produksjonsbedrifter på nabo-tomtene. Miljøsituasjonen vil være nærmest lik nabo-tomtene når området er ferdig utbygde. Det kan forekomme støy/luftforurensning fra næringsområdet, samt økt tungtrafikk i krysset ned til rundkjøringen og på fylkesveien.



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

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

Som nevnt over, kan næringstomtene plasseres enten i forskjellige nivåer eller ved planert terreng på lik høyde med tilgrensede veg. Ved plassering av næringstomtene vil terrenginngrepene begrenses ift. behov i området. Grunnet topografien og naboliggende næring i området vil nye næringsbygg ikke fremstå i uheldig silhuett.

Langsiktig grense for landbruk i kommunedelplanen utfordres, men dette er gjort for å gi rom for endelig plassering av 30daa med næringsareal. Endelig plassering vil avgjøres etter vurdering av grunnforholdene i området. Her vil faktisk avgrensning for dyrkbar jord være avgjørende.

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

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

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

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

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

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

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

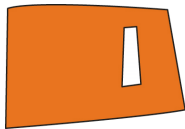
8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Vi vil se på muligheter for etablering av forrøyningsbasseng knyttet til «saltkanalen». Denne kan knyttes til kanalen gjennom et overløp til øvre delen av kanalen. Her vil elveeierlaget i området involveres. Det er ikke oppdaget andre vesentlige interesser som berøres av planinitiativet som ikke allerede er nevnt.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

- Fylkesmannen i Rogaland
- Rogaland Fylkeskommune
- IVAR IKS
- Statens vegvesen
- Lyse Elnett AS
- Norges Vassdrags- og Energidirektorat
- Time kommune
- Mattilsynet
- Time kommune v/kommuneoverlegen
- Rogaland Brann og redning



- Berørte grunneiere og naboer/gjenboere.
- Elveeierlag

Listen er ikke uttømmende.

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

Da planinitiativet legger opp til en plangrense som strider mot langsiktig grense for landbruk, ble det avklart med kommunen at planinitiativet sendes til Fylkesmannen av kommunen til forhåndsuttalelse før det meldes oppstart av planarbeid.

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

9 Forslag til overordnet fremdriftsplan

Aktivitet	Tid/dato
Oppstartsmøte	uke 27
Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram. Minst 6 uker høringsfrist.	uke 34-40
Fastsettelse av planprogram i ULK, 19. november 2020	uke 47
Innsending av komplett planforslag	uke 3
Videre saksbehandling:	
1. gangs behandling i ULK, mars 2021	
Offentlig ettersyn av planforslaget med KU, 6 uker høringsfrist.	
Gjennomgang av høringsuttalelser. Ev. revisjon av planforslaget etter høringsuttalelsene.	
2. gangs behandling i ULK.	
Sluttbehandling i Kommunestyret.	
Plandokumentene revideres iht. kommunestyrevedtak.	
Planen kunngjøres og berørte parter tilskrives. Klagefrist 3 uker.	

Fremdriftsplanen kan endres underveis i planprosessen