



Time kommune

Postboks 38

4349 Bryne

Kontakt saksbehandlar

Rune Lian, tlf. 51 56 87 54

Fråsegn – revisjon av kommuneplanen sin arealdel for Time 2018-2030

Vi saknar ei sterkare prioritering med tilrettelegging for vekst og kompakt utbygging rundt Bryne, som vil vere eit viktig jordverngrep og positivt ut frå klimaperspektivet. Ein del arealforslag er i konflikt med nasjonale og regionale føringar knytt til samordna areal- og transportplanlegging, jordvern, samt natur- og landskapsinteresser. Vi har derfor motsegner og faglege råd til kommuneplanforslaget, sjå oppsummering side 12.

Motsegner til arealdelen

- BK5 – Bustadområde på Frøyland
- BL1 – Bustadområde på Lye
- BL3 – Bustadområde på Lye
- BU3 – Bustadområde på Undheim
- BH1 – Bustadområde på Hognestad
- Gnr. /bnr. 38/32 – «Spredte tiltak i LNF»
- NB4 – Næringsområde på Bryne
- NK3 og NK4 – Næringsområde på Kverneland
- NU1 – Næringsområde utafor Undheim
- R1 – Masseuttak på Kalberg
- R3 – Masseuttak på Kalberg
- R11 – Masseuttak sør for Undheim
- R15 – Masseuttak på Gausland
- FB1, FB2 og FB3 – Forretning på Håland

Faglege råd til arealdelen

- BK1, BK2 og BK10 – Bustadområde i Kalbergskogen
- BK4 – Bustadområde på Kverneland
- BU2 – Bustadområde på Undheim
- BFB4 – Reiselivsanlegg på Bryne
- NK2 – Næringsområde på Kverneland
- FB1, FB2 og FB3 – Forretning på Håland

Bakgrunn



Vi viser til oversending den 14. mai med revisjon av kommuneplanen for Time kommune. Saka gjeld endring av kommuneplanen sin arealdel med tilhøyrande kommuneplanføresegner.

Vi er blitt merksame på at det ikkje er samsvar mellom plankartet og planskildringa med konsekvensutgreiing (KU) og ROS-analyse (ROS) kor enkelte arealinnspel berre visast i plankartet men ikkje er nærare omtala. Fylkesmannen har tatt utgangspunkt i planskildringa med KU og ROS, og ber om oppklaring dersom fleire arealinnspel er lagde inn i arealdelen utover dette.

Helse

I arealplanforslaget har kommunen følgd opp intensjonane frå kommuneplanens samfunnsdel om å legge vekt på ei helsefremjande samfunnsutvikling med særskilt fokus på barn og unge. Det er positivt at det klart blir halde fram at arealdisponeringa skal legge til rette for gode lokalsamfunn og bustadområde. I omtalen av dei seks fokusområda i planen vert strategiar og målsettingar gjennomgåande vurdert opp mot folkehelse og barn og unge.

Som vi peikte på i vår uttale til planprogrammet, vil er det viktig å synleggjere korleis målsettingane for dei identifiserte folkehelseutfordringane (jf. planstrategi s. 9) skal følgjast opp i arealdelen. Til dømes kan dette gå tydelegare fram med å vise til kor avgjerande gode og trygge lokalsamfunn og bustadmiljø er for den einskilde si psykiske helse. Utvikling av sosiale nettverk som bidrar til trivsel, bidrar til livskvalitet og god helse. Etter vår oppfatning kan koplinga mellom kommuneplanen sin samfunnsdel og arealdel bli endå tydelegare på dette området. Dette vil gjere kommuneplanen til eit betre styringsverktøy for å sikre langsiktig og helsefremjande utvikling av kommunen.

Det er elles god samanheng mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Som til dømes der det i planforslaget vert vist til samanhengen mellom befolkningsvekst, tettstadsutvikling, bustadmiljø og strategiar for arealdisponeringa.

Bustadbygging

Kommunen legg til grunn at gjeldande arealplan dekker venta utbyggingsbehov innafor planperioden fram til 2030. I planforslaget er det likevel lagt inn nye, og til dels store, utbyggingsområde bl.a. på Lyefjell, Undheim og Hognestad. Dette ut frå eit ønske om å styrke tettstadsstrukturane og for å visa utbyggingsretning i eit lengre perspektiv. Med bakgrunn i kommunens rekkefølgjekrav skal dei fleste av dei nye utbyggingsområda ikkje byggast ut før etter denne planperioden.

Dei arealbruksvurderingane som kommunen gjer i kommuneplanen skal først og fremst vere knytt til arealbehovet innafor planperioden. Fylkesmannen er derfor i utgangspunktet kritisk til at kommunen vel å leggje til grunn ein så lang tidshorisont for bustadplanlegginga. I Time heng dette også tett saman med omsyn til jordvern ettersom tettstadane/grendene utafor kommunesenteret ligg i landbruksområde. Nasjonal jordvernstrategi har skjerpa målet om at den årlege omdisponeringa av dyrka jord skal vere under 4000 dekar. Dette målet er også følgd opp i ein nyleg vedteken regional jordvernstrategi. Time er ein svært viktig landbrukskommune som derfor også bør sette seg eit eige jordvernmål i tråd med desse nasjonale og regionale føringane. Skjerpa jordvern inneber uansett at plan- og bygningsstyresmaktene skal vere kritiske til nedbygging av jordbruksjord, inkludert beiteressursar, og spesielt dersom ønske om nye bustadareal ikkje er knytt til eit aktuelt og nærliggande behov. Dette ligg til grunn som eit viktig premiss i Fylkesmannen sin vurdering av forslag til nye bustadområde i Time.



Kverneland

I bybandet sør-planen er areal innanfor Kalbergskogen allereie avsett til bustadføremål. Areala blir no føreslått endra, der noko areal går ut og noko nytt areal kjem inn. Området er omtala BK1, BK2 og BK 10. Endringsforslaga ligg i Kalbergskogen med funksjon som turområde og trekkroute for dyr. Sør-austleg del av skogen inngår i eit svært viktig leveområde for rådyr (Søre Kalberg-Høgaleitet), og området grensar i aust mot eit regionalt viktig område for sporvefugl (Reveholenområdet) og eit regionalt viktig viltområde (Kalberg, bla. hekkeplass for vade-, sporv- og hønsfuglar). Dei nemnde viltområda er svært fragmenterte grunna bl.a. masseuttak og landbruk, og skogen som grensar inn i viltområda, vil derfor ha ein aukande verdi for å ivareta viltartane i området. Med bakgrunn i at kommunen i gjeldande plan har tilstrekkeleg bustadareal for kommande planperiode, menier vi det er uheldig at desse areala blir lagde ut allereie no. På bakgrunn av natur- og friluftinteressar har vi **fagleg råd** om at innspelet blir tatt ut av planen.

Område BK4 blir føreslege endra frå næring til bustad. Området er i dag i bruk til næring. Kommunen bør vurdere om endringa er eit godt plangrep med omsyn til samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Området ligg i utkanten av eksisterande bustadområde på Frøyland og Orstad med over 2 km til togstasjonen Øksnavadporten. Med bakgrunn i at kommunen har tilstrekkeleg bustadareal i gjeldande kommuneplan har vi **fagleg råd** om at kommunen bør vurdere å ta ut arealforslaget. Dersom kommunen vil behalde innspelet, må det innarbeidast føresegn om undersøkingar om forureina grunn i reguleringsplan.

Same føresetnad om undersøking av forureina grunn må innarbeidast for arealforslaget BK11, ved omdisponering frå næring til bustadføremål.

Område BK5 les vi som ei flytting og utviding av bustadareal som ligg inne i bybandet sør-planen, slik at noko areal blir ført tilbake til LNF-areal (LNFK1). Endringa fører til omdisponering av om lag 15,5 dekar fulldyrka jord, medan areal som blir ført tilbake til LNF, utgjer om lag 10,5 dekar fulldyrka jord. I tillegg til at meir viktig jordbruksareal blir omdisponert til anna enn landbruk, fører endringa også til at det oppstår ein uheldig struktur med fragmentering av samanhengande jordbruksareal. Endringa fører også til ei bustadspreiing i uheldig retning slik at situasjonen i gjeldande plan i utgangspunktet er ei betre løysing. Ettersom kommunen har betydelege bustadreservar i tettstaden frå før, er det viktig å verne om jorda også her. Utbygging innafor allereie avklarte område på Kverneland bør prioriterast før dyrka jord blir omdisponert. Med bakgrunn i nasjonale og regionale jordverninteressar fremjar Fylkesmannen **motsegn** til føreslått område BK5.

Lyefjell

Vi har forståing for kommunens ønske om vekst og vidare utvikling av Lye. Vidareutvikling av Lye må samstundes vurderast opp mot statlege retningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, kollektivdekning og jordvern. Med bakgrunn i dette saknar vi ei tydelegare prioritering knytt til utvikling av Bryne framfor ytterlegare satellitt-utbygging utafor kommunesenteret. Det vil vere utfordrande å få til eit høgverdig kollektivtilbod til Lye, noko som gjer at busetnad der framleis i stor grad vil vere bilbasert. I tillegg til klimaperspektivet, kan også omfattande utbygging på Lye kome i konflikt med landbruksinteressene. Lye blei i si tid etablert som eit positivt jordverngrep. Det er derfor også viktig at vidare utvikling av tettstaden skjer på ein måte som framleis tar i vare jordverninteressene på ein god måte, og som balanserer ønske om vidareutvikling opp mot omsyn til klima og miljø. Ny utbygging på Lye bør derfor begrensast til ein høveleg «vedlikehaldsvekst» samstundes som dette området ikkje blir prioritert som noko hovudsatsingsområde for bustadbygginga i framtida.



Vi vil elles vise til at det allereie i dag er utfordringar med flaum og erosjon nedstrøms Lye. Meir tette flater vil auke behovet for areal til fordrøying. Meir og raskare avrenning frå Lye vil kunne ha negativ verknad på store landbruksareal med svært god jordkvalitet.

Område BL1 inkluderer rundt 10 dekar fulldyrka jord. Arealet ligg tett opp til eksisterande busetnad, og vi kan slik sett ikkje sjå bort frå at det blir aktuelt med utbygging her i framtida. Ettersom kommunen har betydelege bustadreservar i tettstaden frå før, er det viktig å verne om jorda også her. Utbygging innafor allereie avklarte område på Lye bør prioriterast før dyrka jord blir omdisponert. Med bakgrunn i nasjonale og regionale jordverninteresser fremjar Fylkesmannen derfor **motsegn** til føreslått område BL1.

Føreslått bustadområde BL3 på Lye legg beslag på store beiteareal. Vern av innmarksbeite er også omfatta av den nasjonale jordvernstrategien, noko som også blei presisert i jordvern brevet frå tidlegare landbruks- og matminister Hoksrud den 01.10.18. Grundige alternativvurderingar er alltid viktig når kommunen vurderer nedbygging av landbruksjord. Ei slik omfattande omdisponering som BL3 legg opp til, er derfor endå meir konfliktfylt i høve til landbruk og jordvern i ein situasjon som den aktuelle, der arealbehovet er dekt gjennom gjeldande planar.

Bustadområdet ligg tett opp til Salvatnet og grip inn i registrert viltområde kring vatnet. Vatnet er også registrert med supplerande vern som naturreservat. Viltområdet Salvatnet er regionalt viktig og blir brukt både som raste- og yngleområde. Vekslande kantvegetasjon, stadvis med myr, beita fuktmark eller takrørsump, lauvskog/kysthei. Fleire raudlista arter har tilhald her (f.eks. vipe (EN), storspove (VU), bergand (VU), sivhøne (VU), vannrikse (VU), sanglerke (VU), og lappfiskand (VU)). Utbygging innanfor BL3 vil kunne ha særleg uheldige konsekvensar for Salvatnet-området slik som til dømes avrenning til Salvatnet, drenering av grunn og ikkje minst påverknad på fauna. Med bakgrunn i nasjonale og regionale interesser til jordvern og rundskriv T-2/16 «Nasjonale og vesentlege regionale interesser på miljøområdet», fremjar Fylkesmannen derfor **motsegn** til område BL3 på Lye.

Undheim

I tettstadane inne i landbruksområda skal omsynet til landbruk vere førande for vidare tettstadsutvikling. Det betyr at planlegging av nye bustadareal innafor kjerneområde landbruk må knytast til ei avgrensa lokal utvikling, tilpassa staden sin etablerte storleik og struktur. BU1 består av eit større areal med fulldyrka jord. Området er av ein slik storleik at det er lett drivverdig og det er derfor ikkje gitt at det skal byggast ut i framtida, sjølv om det ligg tett opptil den etablerte tettstadstrukturen. Med bakgrunn i nasjonale og regionale interesser til jordvern, fremjar Fylkesmannen **motsegn** til område BU1.

Området BU2 inneber endring frå grøntdrag til bustad. Vi har **fagleg råd** om at kommunen tar ut innspelet og opparbeider området som grøntområde. Arealet ligg i eit eksisterande større bustadfelt, og ei slik opparbeiding vil vere i tråd med rikspolitiske retningsliner for barn og unge. Dersom kommunen gjennomfører arealendringa, må det ved bustadføremål takast stilling til om det er tilstrekkeleg felles- og uteareal, samt støyproblematikk.

Hognestad

Fylkesmannen fremja motsegn til bustadbygging på areal BH1 i samband med førre kommuneplanrevisjon. Vår motsegn blei tatt til følgje i avgjerd frå Miljøverndepartementet i brev datert 19.12.12. Departementet la avgjerande vekt på omsynet til langsiktig vern av landbruket sitt produksjonsareal og kulturlandskapet. Sidan den gong har dei nasjonale føringane knytt til jordvern blitt skjerpa. Vi viser til vår tidlegare argumentasjon i saka og departementet si avgjerd frå 2012.



Fylkesmannen fremjar **motsegn** til område BH1 med bakgrunn i omsynet til landbruk og nasjonale og regionale interesser til jordvern.

Gnr. /bnr. 38/32

Kommunen ønsker å bruksendre eigedom med ein eldre skulebygning frå offentleg føremål til «spredte tiltak i LNF». Føremålet med arealforslaget skal vere å nytte den aktuelle bygningen til bustadføremål. Eigedommen ligg langt utanfor den etablerte tettstadsstrukturen og langt frå viktige målpunkt i kvardagen som arbeidsplass, skule, butikk o.a. Busetnad her vil i all hovudsak vere bilbasert og forslaget kjem i konflikt med statlege planretningslinjer for ei samordna areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen har derfor **motsegn** til tilrettelegging for busetnad på gnr. /bnr. 38/32.

Næringsområde

Bryne

Forslaget om å etablere næring innafor det føreslegne området NB4 inneber bruksendring av eit LNF-areal på rundt 27 dekar. I NIBIO si kartlegging er store deler av arealet registrert som fulldyrka. Flyfoto viser derimot, truleg som ein følge av den faktiske bruken, at arealet har avgrensa verdi som jordbruksareal. Fylkesmannen er likevel skeptisk til ei så omfattande justering av langsiktig grense landbruk. Den langsiktige grensa skal i utgangspunktet ligge fast ettersom den er meint som ei avklaring på forholdet mellom landbruk og anna arealbruk i eit langsiktig perspektiv. Endring av langsiktig grense landbruk kan også rokke ved den generelle lojaliteten til grensa, noko som vil vere uheldig ettersom landbruksareala sentralt på Jæren er under sterkt press. Lojalitet til dei regionale avklaringane som er gjort i samband med langsiktig grense landbruk er særleg viktig no med tanke på oppfølging av skjerpa nasjonale og regionale føringar knytt til jordvern. Ei utviding av næringsområdet som føreslått, vil også kunne ha ein uheldig strukturerande effekt ved at det kan leggja ytterlegare press på jordbruksareala innafor. Vi vil elles vise til at det tilgrensande bebygde næringsområde stadvis ikkje er teke i bruk eller har lav utnytting. Med bakgrunn i nasjonale og regionale interesser til jordvern, fremjar Fylkesmannen **motsegn** til at det føreslegne næringsområde NB4.

Når det gjeld «makebytte» mot areal på Tangen vil vi i den samanhengen påpeike at kommunen uansett vil ha høve til å gjere ei slik arealbruksendring uavhengig av om næringsområde sør for Bryne skal utvidast eller ikkje. Dette vil vere eit godt jordverngrep i planen. Vi vil samstundes vise til at området ligg nært til område for fuglefreding. Omdisponering frå idrett til LNF vil såleis i utgangspunktet vere betre. Etablering av tursti slik det kjem fram i saksdokumenta må vurderast konkret ut frå naturomsyn og verneforskrifter. Særleg viktige naturinteresser i området kan føre til at turtrase er konfliktfylt.

Området BFB 4 ligg nært opp til fuglevernområdet Frøylandsvatnet. Dersom kommunen ønsker å legge til rette for slik verksemd, må naturinteressene i området vere sentrale og prioriterast i det vidare planarbeidet og utviklinga av området. Vi vil blant anna vise til at vannsport ikke er tillatt i fuglefredningsområde. Bruk til oppstilling av bubil kan føre til ytterlegare forsøpling av kantsone i særleg del av Frøylandsvatnet, som er ei utfordring i dag. Det er elles bekk med restaureringspotensial innanfor området. Vi vil her vise til naturmangfaldslova § 49:

«Kan virksomhet som trenger tillatelse etter annen lov, innvirke på verneverdiene i et verneområde, skal hensynet til disse verneverdiene tillegges vekt ved avgjørelsen av om tillatelse bør gis, og ved fastsetting av vilkår. For annen virksomhet gjelder aktsomhetsplikten etter § 6.»



Dersom kommunen vurderer å legge inn området, har vi **fagleg råd** om at verneinteressene blir tillagt betydeleg vekt i utarbeiding av reguleringsplan.

Vi fremjar også motsegn til endringane innanfor områda FB1-FB3. Desse er omtala under Føresegnar i avsnittet «Varehandel på Håland» på side 12.

Kverneland

Området NK2 er føreslått endra frå næring til arealkrevjande næring og regionalt massehandteringsanlegg. Vi meiner det er positivt at kommunen følgjer opp regionalplan for massehandtering på Jæren ved å vurdere å leggje inn område for massehandtering. Slik verksemd fører til mye tungtrafikk og eit slikt anlegg må derfor ligge sentralt plassert i forhold til ulike byggeprosjekt. Som rådmannen kommenterer er det fleire infrastrukturprosjekt i området som kan nytte seg av dette anlegget. Vi kan likevel ikkje sjå at det er vurdert om eksisterande infrastruktur i området er egna for slik verksemd. Vi vil elles peike på at infrastrukturtiltaka nord for Kalberg er i planprosess kor trasé eller omfang ikkje er avklara. Vidare er det registrert viktig naturtype i området (Stutafjell) og viltområde innanfor NK2. På denne bakgrunn meiner vi at det førebels er for tidleg å leggje inn eit område for massehandtering her. Vi har derfor **fagleg råd** om at NK2 blir tatt ut, eventuelt at området blir vist med omsynssone for vidare regulering og føresegn om at storleik og bruk skal løysast i reguleringsplan, på bakgrunn av avklaringar knytt til infrastrukturprosjekt i området og naturverdiar i området. Vidare har vi **fagleg råd** om at arealkrevjande næringsverksemd innanfor området i størst mogleg grad blir knytt opp til at området skal nyttast til massehandtering utan handel eller større bygningar.

Forslaget om etablering av nytt næringsområde på Kverneland på NK3 og NK4 inneber bruksendring av eit LNF-areal med ein storleik på 550 dekar. Området er føreslått nytta til regionalt anlegg for handtering av massar og etablering av næringsverksemder innanfor kategori 3. Kommunen har utover dette ikkje grunnleggjande behovet for ei slik omfattande næringsetablering. Arealforslaget kjem i vesentleg konflikt med våre sektorinteresser knytt til jordvern og natur. Området består dels av dyrka jord medan resten av arealet er eit fint ugjødsla fuktmarksområde. Store delar av arealinnspelet ligg i eit område foreslått for supplerande vern, grunna stor intakt beitemyr. Ekstensivt beite held lokaliteten i god hevd, men området er trua av oppgjødsling, nydyrking og arealendringar. Området er del av eit nettverk av våtmarksområde (Jæren våtmarkssystem) kor nokre er RAMSAR-områder. Det går ein tilførselsbekk til Frøylandsvatnet gjennom området. Frøylandsvatnet toler ikkje auka tilførsel av næringsstoff. Det er mogleg semi-naturleg myr i området som er raudlista naturtype. Arealet har i alle tilfelle stor flaumdempingskapasitet og er viktig i samband med nedstrøms bustadområde. Området er og mogleg hekkeplass/levestad for jordugle, vipe (EN), storspove (VU), enkeltbekkasin, sanglerke (NT) og stær (NT). Det er derfor knytt store naturverdiar til området. Området ligg i tillegg utanfor den planlagde næringsstrukturen, og forslaget er slik sett også i konflikt med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Med bakgrunn i nasjonale og regionale interesser til jordvern og rundskriv T-2/16 «Nasjonale og vesentlege regionale interesser på miljøområdet» fremjar Fylkesmannen **motsegn** til næringsområde på NK3 og NK4.

Industri utafor Undheim

Det ligg føre forslag om å etablere industri på område NU1 som utgjer eit areal på rundt 70 dekar. Det består dels av fulldyrka jord og dels av beite. Forslagsstillar viser til at det ikkje er næringsareal på Undheim, og at spreidde næringsverksemder kan samlast på den føreslegne staden. Forslaget inneber ei relativt omfattande omdisponering av landbruksjord og kjem derfor i konflikt med statlege og regionale føringar knytt til jordvern. Forslaget kjem også i konflikt med viktige interesser



knytt til natur og landskap. Vi viser i den sammenhengen til at arealet ligg i grensa mot, og rett aust for, landskapsområde «Heilandskap Høg-Jæren» av nasjonal verdi og «nasjonalt viktig landskap Synesvarden – Hellandsmyra». Området er svært fuglerikt der både åkerrikse (CR) og vipe (EN) er registrert. Området ligger også opp til Håelva (verna vassdrag). Med bakgrunn i nasjonale og regionale interesser til jordvern og rundskriv T-2/16 «Nasjonale og vesentlege regionale interesser på miljøområdet» fremjar Fylkesmannen **motsegn** til industriområde NU1.

Masseuttak

Kverneland

Forslaget gjeld utviding av eksisterande masseuttak på Kalberg innanfor område R3. Arealet består i dag dels av beite og dels av open fastmark, og er slik sett i strid med jordverninteresser i området. Området er del av eit kulturlandskap med stor verdi. Området består av myr, bekk, kystlynghei og mange kvartær-geologiske avsetningar. Området ligg i nær tilknytning til dei verna vassdraga Figgjo og Kalbergbekken/Frøylandsbekken, som er del av Orrevassdraget. Det er elvemusling (VU) i Frøylandsbekken som allereie i dag får betydeleg avrenning frå masseuttak i området. Anlegget ligg også innanfor nedbørsfeltet til Figgjovassdraget, eit verna vassdrag og nasjonalt laksevassdrag. Figgjoelva har ein reproduserande bestand av elvemusling, med Foss-Eikeland som eitt av to kjerneområde for arten. Utviding av masseuttak vil kunne komme i vesentleg konflikt med dei to verna vassdraga. Det er og registrert viltområde i tilknytning til uttaket. Østre avgrensing som inkluderer rygg (truleg berg), er spesielt uheldig i forhold til inngrep i høgda og opning mot landskapet austover. Utvidinga er dermed i vesentleg konflikt med regionalt viktige landskaps- og miljøinteresser. Med bakgrunn i rundskriv T-2/16, «Nasjonale og vesentlege regionale interesser på miljøområdet», fremjar Fylkesmannen **motsegn** til området for masseuttak innanfor R3.

Området for lausmasseuttak, deponering og dyrking innanfor område R1 må vurderast i samanheng med tilgrensande område for masseuttak og framtidig R3. Som for området R3, er det betydeleg konfliktpotensiale med vassdragsinteresser. Tiltaket er elles i konflikt med regionalt viktig (verdi B) naturtype bjørkesumpskog som inngår i eit mosaikkprega landskap med dyrka mark, fuktmark. Med bakgrunn i rundskriv T-2/16, «Nasjonale og vesentlege regionale interesser på miljøområdet», fremjar derfor Fylkesmannen **motsegn** til området for masseuttak innanfor R1.

Vi viser også til at det for eksisterande drift i dag er utfordringar knytt til naturomsyn. I tråd med naturmangfaldlova § 10 vurderer vi at ytterlegare utviding vil vere konfliktfylt ut frå den samla belastning området vil bli utsett for.

Undheim

Kommunen vil legge til rette for masseuttak på 310 dekar som ligg rundt 2,5 km sør for Undheim. Arealet består i dag dels av beite og dels av dyrka mark, og føremålet med tiltaket å heve kvaliteten på område med tanke på landbruksdrift.

Arealet kjem likevel i konflikt med natur- og landskapsinteressene i området. Uttaket ligg aust for landskapsområdet «Heilandskap Høg-Jæren» med nasjonal verdi, samt registrert som «nasjonalt viktig landskap Synesvarden – Hellandsmyra». Tiltaket vil medføre store endringar i landskapet med senking av terrenget, og såleis vere i konflikt med dei nasjonale landskapsinteressene. Uttaksområdet ligg også nært Håelva som er verna vassdrag. Uttaket kan føre til støyproblematikk og avrenning til elva. Spesielt partikkelavrenning kan vere øydeleggande for gyte- og oppvekstområde for aure, samt leveområde for elvemusling. Med bakgrunn i nasjonale og regionale



interesser til jordvern og rundskriv T-2/16 «Nasjonale og vesentlege regionale interesser å miljøområdet», fremjar Fylkesmannen **motsegn** til masseuttak på område R11 sør for Undheim.

Gausland

Vi viser til vår ståande motsegn i plan 0444. Vi fremjar derfor likelydande **motsegn** til område R15 som i vår høyringsbrev av 11.03.2019 til plan 0444.

Føresegner

Fylkesmannen meiner at det er gjort eit godt arbeid med å gjere føresegnene enkelt lesbare, med god struktur og temavise område. Det er også positivt at det blir tydeleg vist skilje mellom juridisk bindande føresegner og retningsliner. Vi har kommentarar til enkelte føresegn kor kommunen bør vurdere å endre ordlyd eller presisere innhaldet. Dette er meint som ein styrking av føresegna som forvaltningsverktøy.

Av omsyn til nasjonale og regionale interesser har vi óg motsegn og faglege råd til enkelte av føresegnene. Vi viser elles til oppsummering av motsegn og faglege råd sist i dokumentet.

Føresegn 3.2, 3.3, 3.4 og 3.5

Etter føresegna 3.2-3.5 «kan» kommunen vike frå plankravet. Med ei slik utforming får teksten meir karakter av retningsline framfor føresegn.

I føresegna blir det brukt omgrep som «mindre byggetiltak», «ombygging», «nokre mindre vesentlege terrenginngrep» og «med meir». Disse inneheld ein vag ordlyd og det er ikkje nærmare definert rekkevidda av innhaldet. Vi har **fagleg råd** om at dette blir presisert ytterlegare.

Når det gjeld føresegn 3.2 har vi derfor **fagleg råd** om at kommunen bør vurdere å ta ut den siste setninga og eventuelt lage eit eige punkt som presiserer kva som er unntatt plankravet. Vi vil elles vise til at plan- og bygningslova sjølv regulerer kva tiltak som krev plan. Når det gjeld «bruksendringar» så er det ikkje nærmare avgrensa og opnar for eit svært omfattande unntak frå plankravet. Kommunen kan etter dette punktet bruksendre til eit kvart føremål midt i LNF-område utan plan. Av omsyn til nasjonale og regionale jordverninteresser fremjar vi derfor **motsegn** til føresegna slik den nå er utforma.

Føresegna i avsnitt 3.3 legg opp til ei utvikling som bør avklarast i plan. Dette gjeld særleg første kulepunkt som kan føre til uheldig bustadutvikling som kan gjere det vanskeleg å oppnå ein arealeffektiv fortetting og transformasjon i by- og tettstadsnære område. Vi har derfor **fagleg råd** om at kommunen må definere i kva bustadområde denne føresegna er aktuell og ikkje kommer i konflikt med føringar om tettleik i Regionalplan Jæren.

Vidare er føresegn 3.4 særleg uheldig da denne kan føre til ei utgliding av næringsverksemdar i strid med handelslokalisering og samordna BATP. Vi har derfor **fagleg råd** om at føresegna tas ut.

Føresegna i 3.5 er uheldig då slike tiltak kan kome i konflikt med bustad-, miljø-, kultur- og landbruksinteresser. Slike tiltak bør i all hovudsak avklarast gjennom plan. Ordlyden i føresegna er elles uheldig da «vesentleg terrenginngrep» er tiltak som har krav om ansvarleg føretak etter plan- og bygningslova § 20-3 jf. § 20-1 første ledd bokstav k. Vi kan derfor vanskeleg sjå at overskrifta «mindre byggetiltak» vil vere passande. Vi har derfor **fagleg råd** om at føresegn 3.5 går ut.



Føresegn 4.1.4

Vi har **fagleg råd** om at dersom det gjeld tilførsel av overvann til sårbar resipient, skal det som del av reguleringsplan/byggesøknad gjerast ein konkret vurdering av moglege konsekvensar som følge av økt overvasstilførsel opp mot resipientens sårbarheit og valt reinsekraft.

Føresegn 4.1.6 og 4.2

Det er svært positivt at kommunen har innarbeida ei slikt føresegn. Dette vil ha svært positiv effekt på vassmiljø. Vi har likevel **fagleg råd** om at det i føresegn 4.2.6 kommer tydeleg krav til dokumentasjon og kva som skal reknast som negative konsekvensar.

Føresegn 5.3

Med omsyn til utbyggingsrekkefølge vil vi her vise til dei enkelte motsegnene vi har til arealforslaga på plankartet.

Føresegn 5.4

Det er positivt at kommunen har innarbeida slike overordna føringar for å sikre ulike interesser under bygge- og anleggsfasen, både med tanke på støy, natur osv.

Føresegn 6

Overskrifta for avsnittet bør endrast til «Utbyggingsavtalar (jf. pbl. kapittel 17)».

Vi har **fagleg råd** om at prinsippvedtaket det er vist til i føresegn 6.2 skal gjerast lett tilgjengeleg på kommunens nettsider, og eventuelt som eit vedlegg til kommuneplanen.

Slik vi les føresegn 6.5 er utbygger pliktig til å drifte og vedlikehalde kommunaltekniske anlegg som utbygger fører opp som følge av opparbeidingsplikten i kapittel 18 (jf. tredje setning i 6.5). Slik vi vurderer det, er det ikkje heimel for å sette eit slikt krav etter plan- og bygningslova § 11-9. Denne setninga er derfor i strid med plan- og bygningslova § 18-1, 5. Det er i utgangspunktet ikkje mogleg å inngå utbyggingsavtale om drift og vedlikehald, jf. også nødvendighets- og forholdsmessighetsvilkåra i § 17-3. Plikten kan eventuelt tolkast til å vere så omfattande at det i praksis blir det same som å krevje utbyggingsavtale, noko det ikkje er anledning til å gjere. Som eit minimum børplikten avgrensast til eigedommen eller til planområdet slik atplikten får ein sakleg tilknytning til tiltaket. Det bør presiserast kva kommunaltekniske anlegg det gjeld.

Føresegn 6.8 bør endrast i tråd med vårt innspel til overskrifta for avsnittet.

Føresegn 8

Det er positivt at overordna føringar for å sikre barn og unge i arealplanarbeidet er lagt inn, og at det er gitt konkrete krav som skal oppfyllest. Dette er også i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Føresegn 9.1

Fortettingskrav med tabell er innanfor intervallet til gjeldande regionalplan, og regionalplanen er nå under revisjon. Vi har likevel **fagleg råd** om at det blir innarbeida ei retningsline om at kommunen skal i reguleringsplan vurdere høgare fortettingskrav der det er mogleg, der ein også kan sikre tilstrekkelege ute- og leikeareal med god kvalitet.

I føresegn 9.1.3.1 er det satt grense for byggehøgde som etasjetal. Det er ikkje mogleg å gi føresegn om bygghøgde som etasjetal. Vi legg til grunn at kommunen endrar føresegna i tråd med



byggteknisk forskrift §§ 5-9 jf. §§ 6-2. Det er elles positivt at kommunen legg vekt på landskapsverknad i føresegn 9.1.3.2.

Føresegn 10

Vi viser til byggteknisk forskrift §§ 5-6, og føresegna om minste uteopphaldsareal bør utformast i tråd med denne.

I føresegn 10.2.10 er ordlyden i strid med plan- og bygningslova §§ 21-10. Kommunen kan gi midlertidig bruksløyve eller ferdigattest. Kommunen bør endre føresegna i tråd med ordlyden i plan- og bygningslova §§ 21-10. Dette gjeld også føresegn 17.2 om nedgravne avfallsløysingar.

Føresegn 11.2.1

Parkeringsføresegna for bil og sykkel avviker frå parkeringsnorm i nyleg vedteken Regionalplan for Jæren. Vi vil her vise til at spesielt bilparkering avviker frå parkeringsnorma i regionalplanen. Sjølv om ikkje Time er med i bymiljøpakken for Nord-Jæren er det viktig at kommunen følger opp viktige nasjonale og regionale omsyn knytt til klima og samordna bustad, areal og transportplanlegging. Med bakgrunn i statlege planretningsliner for samordna bustad, areal- og transportplanlegging og føremålet med statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing fremjar vi derfor **motsegn** til parkeringsføresegna 11.2.1.

For å løyse motsegna har vi forslag til at kommunen i større grad differensierer parkeringsføresegna til dei ulike delane av kommunen. I sentrale område kring Bryne og Kverneland bør kommunen ha føresegner som i større grad bygger opp om kollektiv, sykkel og gå, mens det i mindre sentrale område utan/lav kollektivdekning kan ha noko høgare parkeringsdekning.

Føresegn 14.2

Etter føresegn 14.2.10 er det ikkje søknadsplikt for enkelte reklameskilt ved eksponering kortare enn 2 veker. Det er ikkje angitt kva heimel i plan- og bygningslova som opnar for at eit slik unntak kan gis, men vi antar det er tale om plan- og bygningslova § 20-5 første ledd bokstav g. Kommunen kan ikkje i ei generell føresegn gi slikt unntak frå søknadsplikt, men må vurdere dette konkret. Vi legg til grunn at kommunen endrar føresegna. Føresegna kan til dømes endrast ved å skrive «kan vurderast unntatt» i staden for «er unntatt».

Føresegn 20

Føresegn 20 er heimla i plan- og bygningslova § 11-9 fyrste ledd nr. 7. Heimel for omsynssone er plan- og bygningslova § 11-8 tredje ledd bokstav c. Føresegn 20.1.2 om omsynssone viser derfor til feil lovheimel.

I føresegn 20.2.4 bør det visast til plan- og bygningslova § 21-5, jf. SAK § 6-2 og til ein heimel for at byggesakene skal leggest fram for Kulturminnenemnda og regional kulturminnemyndigheit.

Føresegn 21.9

Vi viser til motsegn vi har til dei enkelte områda for næring.

Føresegn 21.11.2

Vi finn ikkje nærare skildring av område BAK 2 og 3 i KU og ROS eller kor desse er lokalisert i plankartet. Vi legg til grunn at desse er teke ut av planen.

Føresegn 21.12

Vi vil her vise til motsegn vi har til dei enkelte områda for råstoffutvinning.



Føresegn 24.2

Fylkesmannen vurderer føresegna som overflødig ved sida av plan- og bygningslova. Dersom føresegna skal bli ståande har vi **fagleg råd** om at den får tydelegare fram at det i utgangspunktet gjeld eit generelt bygge- og deleforbod i alle LNF-områda og ikkje berre i område med særleg tunge landbruksinteresser.

Føresegn 24.3 og 24.4 og 24.4.1

Desse føresegnene har meir karakter av å vere retningsliner enn absolutte føresegner. Ut frå jordvernomsyn støttar vi uansett dei gode intensjonane bak desse føringane og rår til at kommunen også viser til pbl. § 29-4.

Føresegn 24.10

Vi legg til grunn at føresegna er knytt til eigedommen på gnr. /bnr. 38/32 og viser i den samanhengen til vår motsegn ovanfor.

Føresegn 25

Ei opning for flaum- og erosjonssikringstiltak i vassdrag slik § 25.1 gjer er uheldig, då denne type tiltak krev ei konkret vurdering og vedtak etter vassdragsregelverket. Her er Fylkesmannen og fylkeskommunen myndigheit etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, avhengig av om det er laks og/eller sjøaure på strekninga. Vidare er Fylkesmannen myndigheit for inngrep i kantvegetasjonsbeltet, jf. vassressurslova § 11. Ordlyden i kommuneplanføresegna må derfor endrast, slik at det går frem at denne type tiltak krev avklaring med vassdragsmyndigheita. Med bakgrunn i rundskriv T-2/16 «Nasjonale og vesentlege regionale interesser på miljøområdet» har vi **motsegn** til føresegna slik den no ligg føre, og legg til grunn at kommunen endrar føresegna i tråd med sektorloververket.

Jf. forslag til § 25.2 er det satt minimumskrav for bevaring av eksisterande naturlege kantsone på 3 meter. Fylkesmannen vurderer at denne føresegna er i konflikt med viktige omsyn knytt til biologisk mangfald, friluftsliv, vassmiljø, flaum og erosjonsrisiko. Føresegna er derfor i direkte strid med føremålet bak vassressurslova § 11 første ledd første punktum: «Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr». Med bakgrunn i rundskriv T-2/16 «Nasjonale og vesentlege regionale interesser på miljøområdet» har Fylkesmannen **motsegn** til § 25.2. Minstekrav til vegetasjonsbelte langs vassdrag med årssikker vassføring må setjast til minimum 6 meter for ivaretaking av miljøinteressene og slik at føresegna blir i samsvar med nydyrkingsforskrifta § 6. Kommunen må også innarbeide ei retningsline om at det langs hovudløp langs verna vassdrag skal vurderast ei breiare vegetasjonssone utover kommuneplanens minstekrav, jf. Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag. Ei slik retningsline bør også gjelde andre vassdrag med vesentlege naturverdiar, jf. vassressurslova § 11.

Føresegn 33.8

Jf. punkt 33.8 følg det at i område med særlege vernereglar, skal tiltak godkjennast av miljøstyremakta i Rogaland fylkeskommune. Vi minner om at Fylkesmannen er rett myndigheit for verneforskrifter og legg til grunn at føresegna blir endra i tråd med dette.

Føresegn 36

Kva som ligg i «større plan- og byggesaker» er uklart og bør i større grad presiserast.

Varehandel på Håland



I delområde på Håland legg kommuneplanen til rette for arealkrevjande varehandel (verksemder som er større enn 1500m²). Bakgrunnen er at kommunen konkret ønskjer å sette av areal til varehandelskonseptet det ikkje er plass til i Bryne sentrum og som ikkje bidrar til sentrumets funksjon for opplevingar/møteplass. Det er gjort endringar i arealkartet (FB1-FB3) frå næring til forretning samt laga to føresegner (21.2.2 og 21.7.1) og omsynssone (H810_5) med tilhøyrande føresegner (34.3.5) som skal styre dette.

I nyleg vedteken Regionalplan for Jæren (fase 1) er det ei regional planføresegn (5.3.11) som seier at nyetablering eller utviding av eksisterande varehandelsverksemd berre er tillate i områder som er sett av til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrensa i kommuneplanen, med nokre unntak. Det aktuelle området på Håland er ikkje sett av til sentrumsformål, og handel som foreslått kjem heller ikkje inn under nokre av unntaka. Dermed er føresegnene i kommuneplanen klart i strid med Regionalplan Jæren, som følgjer opp dei statlege planretningslinene for samordna bustad-, areal og transportplanlegging. Vi viser spesielt til følgjande punkt i retningslinene:

«4.1 Rammer for utbyggingsmønster og transportsystem bør fastsettes i regionale planer i tråd med disse retningslinjene. Planene bør avklare utbyggingsmønster, lokalisering av regionale handels- og servicefunksjoner og hovedtrekkene i transportsystemet, herunder knutepunkter for kollektivtrafikken.»

Og:

«4.5 Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Dette gjelder også for besøks- og arbeidsplassintensive statlige virksomheter. Virksomhetene må tilpasses omgivelsene med hensyn til størrelse og utforming.»

Fylkesmannen fremjar **motsegn** mot endringa i arealkartet frå næring til forretning innanfor FB1-FB3, føresegnene 21.2.2 og 21.7.1 og føremålsendringane innanfor FB1-FB3 samt omsynssona H810_5 med føresegner 34.3.5 då desse er i strid med regional planføresegn og statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging.

Innanfor planområde FB1-FB3 ligg et lite myrområde. Slike myrområde bør i størst mogleg grad bevarast. Sjølv om det ikkje er registrerte miljøverdiar, kan myra vere mogleg salamanderbiotop. Vidare kan slike område ha ein viktig funksjon som restareal med verdi for naturmangfald og handtering av overvatn. Vi her derfor **fagleg råd** om at så mykje som mogleg av myrområdet blir tatt vare på, og i eventuell reguleringsplan og byggetiltak.

Oppsummering

Motsegner til arealdelen

- BK5 – Bustadområde på Frøyland
- BL1 – Bustadområde på Lye
- BL3 – Bustadområde på Lye
- BU3 – Bustadområde på Undheim
- BH1 – Bustadområde på Hognestad
- Gnr. /bnr. 38/32 – «Spredte tiltak i LNF»
- NB4 – Næringsområde på Bryne
- NK3 og NK4 – Næringsområde på Kverneland
- NU1 – Næringsområde utafor Undheim



- R1 – Masseuttak på Kalberg
- R3 – Masseuttak på Kalberg
- R11 – Masseuttak sør for Undheim
- R15 – Masseuttak på Gausland
- FB1, FB2 og FB3 – Forretning på Håland

Faglege råd til arealdelen

- BK1, BK2 og BK10 – Bustadområde i Kalbergskogen
- BK4 – Bustadområde på Kverneland
- BU2 – Bustadområde på Undheim
- BFB4 – Reiselivsanlegg på Bryne
- NK2 – Næringsområde på Kverneland
- FB1, FB2 og FB3 – Forretning på Håland

Motsegner til føresegner

- 3.2 – Krav om detaljregulering
- 11.2.1 – Parkering
- 25.1 – Bruk av verna vassdrag
- 25.2 – Bruk av verna vassdrag
- 21.2.2 – Handel
- 21.7.1 – Forretningar
- 34.3.5 – Føresegner for omsynssone H_810

Faglege råd til føresegner

- 3.2, 3.3, 3.4 og 3.5 – Krav om detaljregulering
- 4.1.4 – Vatn og klimatilpassing
- 4.2.6 – Vatn og klimatilpassing
- 6.2 – Utbyggingsavtalar
- 9.1 – Fortettingsstrategier
- 24.2 – LNF-føremål

Vi ønskjer Time kommune lukke til vidare i planprosessen, og ser fram til gode drøftingar for å finne løysingar i saka.

Med helsing

Lone Merethe Solheim
fylkesmann

Mariann Størksen
fung. fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:



Rogaland fylkeskommune
NVE Norges vassdrags- og
energidirektorat
Statens vegvesen, Region Vest

Postboks 130	4001	Stavanger
Postboks 5091 Majorstuen	0301	Oslo
Askedalen 4	6863	Leikanger