



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.:

Vår dato: 04.08.2014
Vår ref.: 2008/5000
Arkivnr.: 421.3

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Oversending for endeleg avgjerd av motsegn etter § 5-6 i plan og bygningslova

Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør - Klepp, Time og Sandnes kommune

Bybåndet sør er ei regional utviklingsretning for byutvikling. Kommunedelplanen sikrar både gode bustader i framtidig byområde, varige grenser for jordvern og viktig regional grønstruktur. Etter ein grundig og utfordrande prosess, er det funne regionalt aksepterte løysingar på alle interesseavvegingar, unntatt utbygging av 350 dekar jordbruksareal på Frøyland.

Fylkesmannen rår departementet til å ta motsegn til bustadbygging på Frøyland til følgje. Ei utbygging der er i strid med mål om kompakt byutvikling, redusert transportarbeid og jordvern- og kulturlandskapsinteresser av nasjonal verdi. Frøyland må varig sikrast som LNF-område.

Bakgrunn

Planprosessen for Bybåndet sør kom i gang som oppfølging av mekling om Sandnes kommuneplan i 2007. Dette planarbeidet er eit pilotarbeid, og var i gang før reglar for interkommunalt planarbeid kom inn i § 9 i plan og bygningslova. Dei aller fleste utfordringane i planarbeidet er løyste. Sjå og Time kommune sitt oversendingsbrev; «Kort om planprosessen».

Planen er vedtatt og eigendokkjend med unntak av TB6 og TB7 på Frøyland i Time kommune. Fylkesmannen har motsegn til at TB6 og TB7, fulldyrka jord av nasjonal verdi, er lagt ut til bustadforemål. Området er om lag 350 dekar. Ved mekling 28.10.13 blei det ikkje oppnådd semje om TB6 og TB7. Som følgje av dette, er det heller ikkje semje om kvar kollektivtraseane skal leggjast inn i denne delen av planen. Planen blir difor sendt over til Kommunal- og moderniseringsdepartementet til endeleg avgjerd.

Regionale og lokale vurderingar over tid om Frøyland som utbyggingsområde

I 2000 vart Frøyland definert innanfor «langiktig utviklingretning» for Orstadbyen i FDP-J med vist hovedtrasè for buss gjennom området. I den departementale godkjenninga er vektlagt hushalding med jordbruksareal, jordvern og grønstruktur i detaljplanlegging av utbyggingsområde.

I forslag til interkommunal kommunedelplan frå 2012 var Frøyland ikkje inne i den juridiske delen. Då prinsippdelen vart omarbeidd til juridisk bindande del, var det først foreslått ein plan med redusert tidshorisont, der Frøyland ikkje var inne. Det vart semje om at horisonten skulle vera 2040 som for den tidlegare planen. Kommunen og fylkeskommunen ville ha Frøyland inne som utbyggingsområde. Dette vart sendt på avgrensa høyring og Fylkesmannen gav motsegn som varsla til Frøyland som utbyggingsområde.

I meklingsmøte 20.10.2013, jamfør vedlagt protokoll, vart følgjande moment lagt fram for og imot Frøyland som utbyggingsområde:

For:

- inne som langiktig utbyggingsretning i regionalplan
- ligg inn mot eksisterande tettstad med etablert infrastruktur
- sikrar kundegrunnlag inn mot kollektivtrase
- vil balansere utbygging mellom kommunane Klepp og Time
- er i avstand og kvalitet som område i Klepp som er lagt inn for utbygging

Mot:

- høgverdig jordbruksområde
- bustadbehov kan dekkast ved å byggje tettare nærare etablert kollektivtilbod
- utbygging her gir mindre kompakt utbygging og større avstand til tog
- Frøyland som jordbruksområde er i tråd med nasjonale føringar på jordvern, ATP og klima
- det skal ikkje omdisponerast meir dyrka jord enn naudsynt ut frå andre behov

Fylkesmannen sine vurderingar ut frå regionale planar og nasjonale forventningar

Fylkesdelplan langiktig byutvikling på Jæren/Regionalplan Jæren

I godkjenninga av Fylkesdelplan for langiktig byutvikling på Jæren uttrykte departementet (Kgl. Res. 04.05.01) at jordvern skal vege tungt ved detaljplanlegginga og at utbygging av dyrka mark innan område definert som «langiktig utviklingsretning», må skuvast ut i tid for å strekke til i heile 40 årsperioden. Sjå fylkesdelplanen frå 2001, side 41. I nyleg revidert regionalplan er både det rettleiande arealkartet og planhorisonten uendra (2013-2040).

Planlegging over kommunegrensene

Viktige arbeidsmål med regionalplanar og interkommunale planar, er å finne gode løysingar på tvers av gjeldande kommunegrensar. Dette er viktig for å spare arealressursar, fremje effektiv og miljøvennleg transport og utvikle attraktive og vitale senterområde. Som det går fram av meklingsprotokollen, er forslag om utbygging av Frøyland delmotivert av å «dele» utbygging mellom to kommunar, Klepp og Time. For sterk vektlegging av dette, hindrar dei beste regionale løysingane på tvers av kommunegrensar.

Utfordrande kollektivdekning

Utbygging på Frøyland vil svekke utnytting av eksisterande infrastruktur og samtidig bygge ned noko av den mest produktive matjorda på Jæren. Utviding av by- og tettstadgrensa i Frøylandsområdet forsterkar ein utflytande bystruktur i området.

Rogaland fylkeskommune skreiv om bustadutbygging på Frøyland i si saksutgreiing til Rogaland fylkesutval 12.03.13 ved høyring av Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør:

«Selv om alternativ 1 er klart bedre enn alternativ 2 når det gjelder samordnet areal og transportplanlegging, er det fylkesrådmannens vurdering at ingen av traséene vil gi kundegrunnlag for et høyfrekvent kollektivtilbud.»

NTP-strategiar for kollektiv, sykkel og gange

Revisjonsarbeidet med Regionalplan Jæren har vist låg måloppnåing for kollektiv, sykkel og gange. Dårleg utbygd kollektivtilbod gjev store utfordringar i dagleg trafikkavvikling. Det er stort behov for ei meir kompakt byutvikling på Jæren. Utbygging på Frøyland svarer ikkje på eit slikt behov.

Urbant tyngdepunkt i Orstad ved Jærbanen

Orstad-området nord i Bybåndet sør, vil ha god tilgang til Jærbanen (haldeplass Øksnevadporten) og buss. Dette i motsetnad til Frøyland som vil gje byutvikling som i vesentlig grad blir bilbasert. Busstrase ved Frøyland er ikkje del av prioriterte utbyggingsplanar for samferdselstiltak i regionen.

Jordvern for auka matproduksjon

Nasjonale jordvernpolitikker er tydeleggjort sidan 2001 då Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling for Jæren ble vedtatt. Den regionale satsinga på Matfylket Rogaland er stor. Dei nasjonale forventningane til Rogaland som matprodusent, ikkje minst på volumproduksjon, er nasjonalt forankra og forsterka i landbruksmeldinga (Meld. St. 9 (2011-2012)). Det nasjonale målet om 20 % auke i matproduksjonen fram til 2030 er avhengig av auka produksjon i Rogaland. Det tilseier at vi varig sikrar dei beste jordbruksareala på Jæren og i fylket elles, for framtidig matproduksjon.

Målet om auka berekraftig matproduksjon er vidareført av noverande regjering.

Profesjonelle bønder over lang tid

Frøyland har av dei mest verdifulle jordbruksareala i regionen og eigarar som er sterkt motiverte for halde fram med eit effektivt og moderne landbruk. Området har nasjonal verdi for matproduksjon og stor kulturlandskapsverdi med historisk dokumentasjon på særleg tidleg busetting og jordbruksdrift. Stadnamnet Frøyland kjem av den norrøne guden Frøy som er guden for grøde og vokster.

Solid kunnskapsgrunnlag

Kunnskapsgrunnlaget om jordkvalitetane på Frøyland er godt oppdaterte. Skog og Landskap gjennomførte jordsmonnkartlegging av området våren 2010. Arealane er i all hovudsak dyrka jord og matjord av svært god og god jordkvalitet. I den landbruksfaglege utgreiinga til Bybåndet sør planen er dei klassifisert som «1. prioritet» og «Svært verdifull.»

Omsynet til bustadproduksjon

Krav til arealutnytting er auka i revidert Regionalplan Jæren. Med høgare arealutnytting vil ein i Orstadbyen få fleire bustader nær kollektivtilbod og ein bustadmengde innanfor det som var bestillinga for planarbeidet, utan at Frøyland blir omdisponert frå LNF til bustadområde.

Tilråding

Fylkesmannen i Rogaland rår KMD til å ta motsegn til utbygging av Frøyland til følge. Frøyland bør sikrast som varig jordbruksområde ut frå omsynet til jordvern, kulturlandskapsvern, regional grønstruktur, redusert transportarbeid, klima og kompakt tettstadsutvikling nær jernbane.

Med helsing

Magnhild Meltveit Kleppa
fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift

Saksbehandlarar: Dagfinn Hatløy/Morten Sageidet
Saksbehandlar telefon: 51 56 89 79 /51568911
E-post: fmrodha@fylkesmannen.no/fmromos@fylkesmannen.no

Vedlegg:

1. Kommunen si oversending med dokument i saka
2. Fylkesmannen sin presentasjon i meklingsmøte 28.10.13

Kopi til:

Landbruks- og matdepartementet	Postboks 8007 Dep	0030	Oslo
Sandnes kommune	Postboks 583	4305	Sandnes
Jernbaneverket	Postboks 4350	2308	HAMAR
Statens Vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
Landbruksdirektoratet	Postboks 8140 dep.	0033	OSLO
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Klepp kommune	Postboks 25	4358	Kleppe
Time kommune	Postboks 38	4349	Bryne