



Time kommune

Postboks 38

4349 Bryne

Kontakt saksbehandlar

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

Uttale - varsel om oppstart planarbeid og høyring planprogram plan-ID 0527.00 NB1, NB2 og NB3 Svertingstad

Me syner til oppstartsvarsel om planarbeid og planprogram for områdeplan for områda NB1, NB2 og NB3 på Svertingstad, Bryne i Time kommune.

Det vart opphavelig varsla planoppstart i brev av 20.01.21. Etter innspel frå offentlege styresmakter har kommunen funne å varsla planarbeidet på nytt, av di det er krav om KU og planprogram på grunn av storleiken på bygningsmassen (over 15 000 m² BRA). Planområdet er det same, og det gjeld områda NB1, NB2 og NB3 kor det i kommuneplanen er sett krav om felles områdeplan.

Frå oppstartsvarsel og planprogram

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for næringsverksemd, kategori 2. Planen skal legge til rette for arealføremåla industri, lager, kontor, service og sal av plasskrevjande varer. Det er synt til at sistnemnde inkluderer sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevare. Området er markert med omsynssone H810-2 i kommuneplanen, og føresegn § 21.8.1 opnar for sal av desse varegruppene. Det skal også regulerast tilhøyrande føremål innanfor grønt-areal og samferdsle.

Det er oppgitt to ulike tal for planområdet sin storleik i dei oversende dokumenta, både 150 dekar og 200 dekar. Me tek utgangspunkt i planprogrammet dagsett 02.12.21, kor det går fram at planområdet er om lag 200 dekar.

Det følgjer av kommuneplanen at delfelta NB1 og NB2 først kan byggjast ut etter 2030, medan NB3 kan byggjast ut etter at områdeplanen er vedteken. Det er ikkje avklart kva verksemder som skal inn i området, og det går fram av planprogrammet at planen må ta høgde for ulike typar næring.

Utredningstema

Det er i planprogrammet sett opp ein tabell over planfaglege tema som skal undersøkast og konsekvensutgreiast. Vidare skal det lagast ROS-analyse, der det er presisert at kapasitet på sløkkevatn, tilkomst for brann- og redningsetatar med vidare skal inngå med tanke på eventuelle hendingar. Det er mange og viktige tema som skal sjåast nærare på i det vidare planarbeidet. Me legg til grunn at alle desse tema blir følgd opp og utgreidd slik det er skissert.



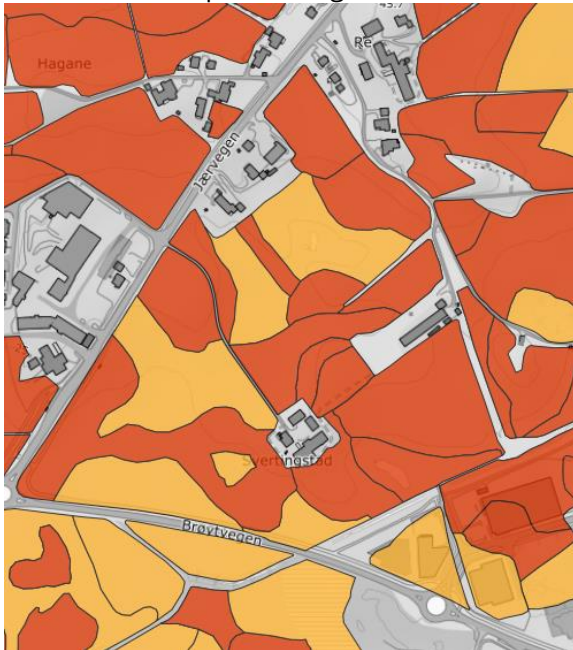
Statsforvaltaren sine innspel

Me syner til våre innspel til det opphavelige oppstartsvarselet i brev av 23.02.21. Her gjekk det fram at me på bakgrunn av vesentlege arealreserve i kommuneplanar i regionen og i lys av skjerpa nasjonale og regionale jordvernmål, oppmoda kommunen om å vurdere om det planlagde næringsområdet heller skal tilbakeførast til LNF-føremål. Me oppfattar at planprogrammet no i punkt «2.1.1 0-alternativet» også skal utgreie konsekvensane av ikkje å regulere området.

Ut i frå våre sektorinteresser har me følgjande innspel til oppstartsvarselet og planprogrammet:

Særskild om jordverninteressene

Landbruksareala på Svertingstad er landbruksareal av ypparste kvalitet. I følgje jordsmonns-



Frå Kilden, NIBIO: oransje «God jordkvalitet», raud «Svært god jordkvalitet»

kartlegging gjort av NIBIO, som ein finn i kartportalen Kilden, er landbruksareala innanfor planområdet definert med svært god og god jordkvalitet, med overvekt av svært god. I dette ligg at det er lett drivne areal som normalt gir gode og årvisse avlingar. Veksts sesongen er anslått til over 200 dagar. Heile arealet er godt eigna for grasproduksjon, men det går også fram av Kilden at så godt som heile området er godt eigna for grønsaksproduksjon for ei rekkje grønsaker, som til dømes fleire kål-variantar, rotgrønsaker, lauk, gulrøter, betar, salat mv.

Å regulere om lag 150 dekar samanhengande fulldyrka jord med desse kvalitetane til næringskategori 2, med middels arbeidsplass- og arealintensive verksemdar og sal av plasskrevjande varer, vil me på det sterkaste be kommunen om å revurdere. Det er i denne samanheng positivt at kommunen som del av planarbeidet, skal utgreie eit 0-alternativ.

Det har vist seg at det er meir arealreservar i godkjende planar enn det me kunne sjå for oss når dette arealet i 1999/2000 blei vist som framtidig utbyggingsområde i fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren, på utbyggingsida av langsiktig grense for landbruk. Det har og kome klarare fram dei siste åra at me må tenke nytt om arealutnytting og lokaliseringsstyring på areal som dette, særleg gjeld dette for handel som, i tillegg til å ta verdifull matjord, også fører til ei større auke i transportarbeid. Me vil difor primært rå kommunen om ikkje å gå vidare med desse utbyggingsplanane.

Kommunen har høve til å konkludere med 0-alternativet, og ikkje gå vidare med områdeplanen, for seinare å vurdere å ta området ut av kommuneplanen ved neste kommuneplanrevisjon. Som me har gitt uttrykk for tidlegare, er tida over for å nytte fulldyrka jord til plasskrevjande varer, med dårleg utnyttat areal og parkering på bakkeplan. Det nasjonale jordvernmålet har blitt innskjerpa frå 6000 dekar årleg til 4000 dekar, i 2020 reduserte Stortinget målet til 3000 dekar årleg, og no sist, ved Hurdals-plattformen, har det kome signal om innskjerping ned til 2000 dekar årleg. Her har Time kommune, som ein av Noregs viktigaste jordbrukskommunar, høve til å sette jordvernet i fokus, slik til dømes Randaberg kommune gjorde på Grødem for nokre år sidan.



Massehandtering – særskild om matjord

Dersom det blir utbygging i dette området, vil det generere eit stort volum med matjord som må handterast. Som det går fram av planprogrammet følgjer det føringar i Regional plan for massehandtering på Jæren. Det blir skissert at det skal utarbeidast ein eigen «Jordflyttingsplan» som følgjer planforslaget. Det følgjer av retningslinene til regionalplanen at areal for massehandtering og mellomagring bør inngå i planskildringa, ROS-analyse og eventuell konsekvensutgreiing. Vidare er det egne føringar knytt til handtering av matjord. Me må anerkjenne at matjord er ein levande ressurs og eit heilt økosystem, og flytting må skje på ein måte som i størst mogleg grad tek i vare jorda si produksjonsevne.

Det er i kommunestyremøte den 15.09.20 gjort følgjande vedtak:

«Time kommunestyre godkjenner vedlagde samarbeidsavtale, datert 11.08.2020, mellom Svertingstad Næringspark AS og Time kommune, under føresetnad av at overskot av matjord flyttast og brukast til jordforbetring anna stad i kommunen».

Sett i lys av den gode jordkvaliteten det er tale om, og at det nesten berre er fulldyrka areal innanfor planområdet (utanom det som er bygd areal), må det reknast med eit betydeleg volum med matjord som skal fjernast. Det er ikkje utenkeleg at det kan vere tale om 2 meter djupne, noko som kan gje eit volum med matjord på opp mot 300 000 m³. Det må i planarbeidet og som del av konsekvensutgreiinga gjerast grunnundersøkingar som gjer gode tal på kor stort volum det er tale om. Det må vidare lagast ein massedisponeringsplan, og det må kome fram kor desse massane er tenkt nytta. Dersom bruken av massane krev løyver etter plan- og bygningslova, eigen reguleringsplan eller løyve til dømes etter nydyrkingsforskrift der bruken skal skje, må dette også kome fram. Me viser til forskrift om konsekvensutgreiingar vedlegg II punkt 11, bokstav k, som seier at deponi på land større enn 50 dekar eller med meir enn 50 000 m³ kan falle inn under forskrifta. Det må sikrast at planområdet for plan 0527.00 ikkje kan byggast ut utan at konfliktavklarte mottaksområde for matjord er avklarte etter relevant lovverk.

KOSTRA

Det følgjer av rettleiinga til KOSTRA-rapportering at areal i områderegulering ikkje skal registrerast som omdisponert i KOSTRA dersom det i planen er krav om seinare detaljregulering. I så tilfelle skal planen då fyrst rapporterast det året detaljreguleringa skjer. Dette er det viktig at det er rutine for i kommunen. Det står ikkje noko i planprogrammet om kor vidt det er aktuelt med krav til seinare detaljregulering for til dømes NB1 og NB2, men om det er tilfelle, gitt den lange tidshorisonten, må kommunen vere merksam på dette.

Flaum/overvatn

Det går fram av planprogrammet at flaum og overvatn skal sjåast på i konsekvensutgreiinga og at det skal lagast ein eigen rapport som skal innlemast i planen knyt til eventuelle avbøtande tiltak, både permanent og i anleggsfasen. Det er ifølgje Temakart Rogaland eit modellert lågpunkt sør i planområdet, samt sør for planområdet. Vidare går aktsemdssoona for 200-årsflaum dels inn i vestre og sørlege delar av planområdet. Dette må det takast omsyn til i planlegginga og det må inngå i utgreiingane. Det må lagast gode flaumkart og utgreiingar, og det vil vere viktig at det kjem fram kva kostnader det er tale om på eventuelle avbøtande tiltak som del av avgjerdsgrunnlaget for ei eventuell utbygging. Konsekvensane for Re-/ Salte-kanalen og områder nedstrøms må utgreiast.

Å erstatte 150 dekar fulldyrka jord som tek opp mykje vatn, med harde og bygde flater må reknast å få verknad på kringliggande infrastruktur og jordbruksareal. Eventuelle avbøtande tiltak som kjem fram gjennom KU og ROS-analyse må sikrast gjennomført gjennom rekkefølgjeføresegner til planen.



Me syner til Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing samt Regionalplan for klimatilpassing, spesielt til fokuset på overvatn, aukande ekstremvêr og blågrøne strukturar. Det skal fortrinnsvis planleggjast for opne og naturbaserte løysningar. Dette kan gjerne kombinerast med til dømes parkbelte eller grønstruktur som legg til rette for ferdsle og opphald.

Energi- og klimatilpassing

Føresegn 21.1.2 i kommuneplanen stiller krav om at *"Alle nye bygg med samla bruksareal over 1000 m² skal ha lagt til rette for bruk av fornybare energiformer til oppvarming av bygga."* Vidare følgjer det av retningsline til område for bygg og anleggsføremål at alle nye bygg i kommunen bør planleggjast og byggast som lågenergibygg eller betre, og bør kunne nytte fornybare energikjelder. Når dette store området no vert planlagd gjennom felles områdeplan, gjer det gode føresetnader for å fasilitere naudsynt teknisk infrastruktur som sikrar bruk av fornybare energiformer. Noreg har forplikta seg gjennom FN sine berekraftsmål og Klimaloven, samt tidlegare nemnde føringar i statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, til å redusere klimagassutslepp med mellom 50-55 %. Ved planlegging av eit så stort område med eit langsiktig perspektiv, bør det setjast høge krav.

Det bør kome fram av planarbeidet kva betydning det vil ha i eit klimaperspektiv at arealet med den fulldyrka jorda, som i dag bind store mengder karbon, blir fjerna.

Utnytting med vidare

Me viser her til uttalen vår av 23.02.21 der me hadde følgjande merknad: *«Dersom kommunen går vidare med ein områdeplan for området, vil vi understreke at krav til effektiv arealutnytting ved bygging på jordbruksjord er ein viktig del av jordvernet, mellom anna for å unngå press på utbygging av nye landbruksareal. Vi føreset at det i føresegner til planen blir konkrete minstekrav til utnytting (TU) i planen og krav om at det ikkje skal planleggast for parkering på bakkeplan.»* Det følgjer av føresegn § 9.2.3 i kommuneplanen at grad av utnytting skal ligge på mellom min. 70 %-BRA og maks 140 %-BRA. Me legg til grunn at utnytting vil ligge i øvre sjikt her om kommunen går vidare med utbyggingsplanar, samt at det ikkje blir planlagd for parkering på bakkenivå.

Me tek atterhald om eventuelt fleire merknader når sjølve planforslaget kjem på høyring.

Med helsing

Marit Sundsvik Bendixen
fylkesmiljøvern sjef

Helene Medhus Skedsmo
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstuen	0301	Oslo
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger