



Sandnes kommune
Postboks 583
4305 Sandnes

Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

Time kommune
Postboks 38
4349 Bryne

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 56 88 11
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør - høring

Oppsummering

- Fylkesmannen støtter hovedgrepene i den interkommunale kommunedelplanen for Bybåndet sør, men etterlyser en helhet som sikrer en kompakt, urban og kollektivprioritert bymessig utbygging.
- Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen ut fra manglende vurdering etter naturmangfoldloven. Det må gjennomføres en helhetlig utredning og vurdering etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven
- Fylkesmannen inviterer til en tett dialog om planinnholdet med sikte på en løsning som gir grunnlag for lokal godkjenning av planen.

Innsigelser til enkeltområder og tema:

- Manglende krav til høy nok arealutnyttelse som sikrer en urban byutvikling og kundegrunnlag for et høyverdig kollektivtilbud.
- Manglende bestemmelse som sikrer prioritert utbygging av et høyverdig kollektivtilbud. Egne kollektivfelt må være på plass før utbygging av nye byggeområder.
- Manglende langsiktig grense mellom den nye ”byen” og LNF-områdene i øst.
- Boligområde TB 12 sør mot Fjermestadvegen må tas ut slik at dette område får en varig og naturlig grense mellom byggeområder og LNF-område.

- **Ut fra hensynet til regional overordnet grøntstruktur samt manglende utredning etter Naturmangfoldloven, har vi innsigelse til næringsområde TN1.**
- **Som i kommuneplanen har vi krav til mer detaljert ROS-analyse for SB1 og SB2 ved Stokkaland. Med bakgrunn i en slik ROS-analyse vil vi ha et nødvendig og bedre beslutningsgrunnlag for å vurdere framtidig arealbruk for området på nytt.**

Faglige råd til enkeltområder og tema:

- **Bybåndet sør bør ha en planperiode fram til år 2050. I vurdering av planperiode må en legge inn en arealoversikt med omfang av både nye forslåtte byggeområder og godkjente byggeområder som ikke er utbygd. Dette gjelder særlig omfang av boligområder.**
- **Utvidelse av hensynssonen østover i delområde B for ny omkjøringsveg fylkesveg 505.**
- **Njåfjell blir vist med hensynssone på kartet som framtidig område for langsiktig byutvikling.**
- **Boligområdene TB12 og TB 13 på Lye (benevning i prinsipplanen) blir lagt inn i planen.**

Sandnes, Time og Klepp kommune har sendt kommunedelplanen for Bybåndet sør på høring. Fylkesmannen har mottatt den 01.02.13 og fått utsatt høringsfrist til 19.03.13.

Fylkesmannen viser til innspill gjennom vår deltakelse i prosjektgruppen fram til høring våren 2012 og våre tidligere uttalelser til planarbeidet.

Planforslaget er vesentlig endret i forhold til høringen i august 2011. Dette er derfor å betrakte som en ny 1. gangs behandling av planen. Nylig godkjent juridisk del (26.09.12) av kommunedelplanen er integrert i foreliggende høringsutkast både når det gjelder kart og bestemmelser.

Forutsetningene for valg av Bybåndet sør som langsiktig byutviklingsretning

En kollektivbetjent byutvikling var forutsetningen for valg av Bybåndet sør som langsiktig byutviklingsretning i Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren. Bruk av Jærbanen og utbygging av et høyverdig kollektivtilbud skal ha prioritet, ikke vegutbygging og en bilbasert byutvikling.

Bybåndet sør planen må svare på denne bestillingen. Dersom planen ikke sikrer fortrinn for kollektivtilbud og gang/sykling som reisemiddel, er forutsetningene for Bybåndet sør som byutviklingsretning brutt. Økende og tydelige kapasitetsbegrensinger i transportsystemet på Jæren, bekrefter at en bilbasert utbygging ikke er bærekraftig.

Når viktige nasjonale og regionale arealbrukshensyn skal vike for byveksten, må planen sikre en kollektivbetjent, kompakt og urban byutvikling i Bybåndet sør. Planforslaget sikrer ikke dette tilstrekkelig slik det foreligger nå.

Planperioden og arealutnyttelse

Begrunnelse i planforslaget for å korte ned planperioden fra 2050 til år 2035 er:

”at en reduksjon av planens tidsperspektiv kan innebære en løsning på de vanskeligste interessekonfliktene i området. En planperiode på 25 år vil også være bedre harmonisert med kommuneplanenes tidsperspektiv og vil kunne sikre bedre forutsigbarhet for alle parter”.

Fylkesmannen er ikke enig i denne vurderingen. Slik planen og plankartet er utformet, sammen med en vesentlig kortere planperiode, gir ikke dette tilstrekkelig varig løsning og forutsigbarhet for berørte interesser. Vi finner ikke begrunnelsen for redusert planperiode tilstrekkelig. Utbyggingshensyn, bruk og vern, har alle behov for stor forutsigbarhet. Langsiktig sikring av landbruk, natur, kulturminner og friluftsinnteresser er avgjørende viktig – også for å sikre kvaliteter i og nær den nye byen.

Tabellen i kap. ”8.3 Endring av planperioden” side 15 i planbeskrivelsen er mangelfull og ikke dekkende for konsekvensene av en redusert planperiode. Beregningene legger til grunn en arealutnyttelse på 2,5 bolig per dekar i byggeområder til bolig. Dette bryter med forutsetningen i FDP-J og gir ikke tilstrekkelig arealeffektivitet i en ny moderne by. Rogaland fylkeskommune sin areal- og boligbehovsanalyse til revidert Regionalplan Jæren foreslår en arealutnyttelse på minimum 4 boliger/dekar i område for langsiktig byutviklingsretning. Kommuneplanarbeidet for langsiktig utviklingsretning Sandnes Øst har samme forutsetning om gjennomsnittlig minimum arealutnyttelse.

Fylkesmannen legger til grunn at beregninger i tabellen i kap ”8.3 Endring av planperioden” blir rettet opp. Vi har påpekt manglende forutsetninger for arealutnyttelse undervegs i hele i planperioden, jfr vår uttale til Bybåndet sør planarbeidet 24.11.11 (”Prinsippplanen”) der vi varslet innsigelse til for lav arealutnyttelse.

Forutsatt arealutnyttelse i planforslaget vil ikke i tilstrekkelig grad bygge opp om kundegrunnlaget for et høyverdig kollektivtilbud. Tett bymessig utbygging er et premiss for realisering av Bybåndet sør som en regional langsiktig byutviklingsretning, der flere nasjonale interesser må vike for byveksten. Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til planens manglende krav til høy nok arealutnyttelse.

Fylkesmannen legger til grunn at det er tilstrekkelig areal for boligutbygging i planforslaget til å dekke behov fram til 2050. 1500 dekar vil dekke arealbehovet for 15000 nye innbyggere i en periode fram til 2050. Endring av planperioden til 2035 er i strid med planprogrammet fra 2010 for Bybåndet sør.

Planforslaget bør ha en arealoversikt som viser summen av foreslåtte byggeområder innenfor planområdet. Denne må vise omfang av både foreslåtte nye byggeområder og de byggeområder som allerede er godkjent, og som ennå ikke er utbygd. Dette gjelder særlig omfang av boligområder.

Manglende arealoversikt gjør at diskusjonen om lengden på planperioden ikke er kunnskaps-, - og faktabasert. Dette er en vesentlig mangel ved planen.

Vi har vesentlige innvendinger til at planperioden blir kortere og endret til år 2035, både ut fra hensyn til kollektivutbygging, redusert transportarbeid og klimautslipp, en tilstrekkelig urban utbygging og gode nok avklaring for jordvern og grøntstruktur inkludert jordvern, natur- og andre

landskapsverdier. Formelt er det ikke grunnlag for å fremme innsigelse til omfang av planperioden. Fylkesmannen gir **faglig råd** om at år 2050 blir opprettholdt som planperioden.

Uavhengig av planperioden må planforslaget endres slik at det blir langt inn en langsiktig grense mellom byggeområder og LNF-områder som gir forutsigbarhet både for byen og de ”grønne” områdene. Store areal av regional og nasjonal verdi vil bli omdisponert og nedbygd som følge av planforslaget. Andre hensyn må derfor samtidig sikres gjennom en slik grense. Det er å regne som en **innsigelse** til planen dersom slik grense ikke blir tatt inn i planen. Fylkesmannen inviterer til dialog om dette.

Fylkesmannen gir **faglig råd** om at Njåfjell blir vist som hensynssone på kartet som framtidig retning og område for langsiktig byutvikling.

Om kjøringsveg ny fylkesveg 505 Foss-Eikeland-Kverneland

Vi viser til vår vurdering av vegforslaget fram til nå og til vår siste tilbakemelding datert 14.12.12:

Under kap ”11.3 Bestemmelser og retningslinjer for KDP Bybåndet sør”
”Pkt 4.2 Omkjøringsveg 505” står det:

”Omkjøringsvei 505 er plankartet vist med hensynssone. Endelig veilinje lokaliseres innenfor hensynssonen. Det skal ikke gjennomføres bygg eller anlegg som kan vanskeliggjøre eller fordyre planlegging og utbygging av veien innenfor 65 fra senterlinjen.”

Fylkesmannen viser til vårt siste brev i saken angående Fv 505, datert 14.12.12. Vi viser til befarings i område i forkant av dette 22.10.12 der Dimensjon AS, Time og Klepp kommune og Fylkesmannen deltok. Befaringen viste at foreslåtte trase innenfor delområdene B og C har høyt konfliktnivå med jordvern, - landskaps, - og naturverninteresser. Det ble samtidig konstatert at en optimalisering og grundigere vurdering av trasevalgene kan redusere dette konfliktnivået. I område C gjelder dette særlig for nordre og midtre del. Foreslåtte vestre trase bør derfor flyttes noe lenger øst.

Et slikt østre alternativ i område B, vil gå over mindre produktive jordbruksareal enn vestre. Vestre trase vil i nord i tillegg gi store inngrep i et ”smalt” område med flere gardsbruk/tun. Østre trase vil tydelegare framstå som en omkjøringsveg enn vestre.

Foreslåtte bestemmelse vil kunne sikre en slik senere justering for område C. Vi gir **faglig råd** om at det i område B legges inn en bredere hensynssone østover for å sikre mulighet til et best mulig linjevalg og redusert konfliktnivå.

Vi inviterer til dialog om dette i en sak som vi finner løsning på.

Kollektivutbygging – rekkefølgekrav

Utbygging av et høyverdig kollektivtilbud er et premiss for byutvikling i Bybåndet sør. Dette må derfor sikres gjennom bestemmelse, ikke gjennom retningslinje.

Kravene i planforslaget er at områdene ikke kan bygges ut før det er et busstilbud med frekvens 4 avganger i timen, men at maksimalt 25 % kan bygges ut før egne kollektivfelt i hovedkollektivakse er på plass.

Dette må endres til at egne kollektivfelt må være på plass før utbygging av nye område og retningslinjen må bli bestemmelse. Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til manglende bestemmelse om dette i planforslaget.

Bolig

Orstad

Fylkesmannen støtter forslaget om at Orstad vest blir prioritert til boligformål. Vi legger til grunn at endelig omfang og plassering av grøntkorridorer ved Orstad vest og sørøst, og langs Figgjoelva i nord, blir optimalisert og endelig avklart gjennom senere detaljregulering.

Fylkesmannen støtter valg gjort i planprosessen om å endre tidligere senterområde nord for Ormadalen til boligområde. Dette, sammen med å prioritere Orstad vest til bolig, er et godt eksempel på at en krevende planprosess har gitt bedre løsninger og optimaliserer utbyggingen til økt volum på bolig, økt kundegrunnlag til høyverdig kollektivtilbud og en bedre og mer kompakt avgrensning og lokalisering av senterområde (Øksnevadporten) for Bybåndet sør.

Frøyland

TB 9 og TB 10 er godkjent til boligbygging i gjeldende kommunedelplan for Frøyland/Kverneland 2008-2020. Områdene TB 8, 11 og 12 på til sammen 87 dekar LNF-område og jordbruksområde av nasjonal verdi, er foreslått omdisponert til nye boligområder.

Fylkesmannen aksepterer omdisponering av TB 8 og 11 som foreslått.

TB 12 ligger på østsiden av grøntstruktur i planforslaget og i gjeldende kommunedelplan for Frøyland/Kverneland 2008-2020. Foreslåtte boligområde blir liggende opp mot planlagte omkjøringsveg i øst og vil omdisponere jordbruksareal av nasjonal verdi (dyrka i sør, innmarksbeite i nord). Arealene er i jordsmonnkartlegging registrert som svært god og god jordkvalitet.

TB 12 har marginal betydning for kollektivutbygging i området og ligger i ytre sone av Bybåndet sør. Området vil ikke bidra til en kompakt og bymessig utbygging og vil ikke gi noe måloppnåelse i forhold til nasjonale og regionale mål reduserte klimautslipp og redusert transportarbeid. Videre utbygging her vil ikke gi kundegrunnlag for et høyfrekvent kollektivtilbud.

Fylkesmannen fremmer av disse hensyn og av hensyn til å etablere en varig og naturlig grense mellom byggeområder og LNF-område, **innsigelse** til omdisponering av TB 12.

Lye

Fylkesmannen støtter ikke forslaget om å ta ut boligområde "Lye nord" av planen.

Lye er etablert som et tettsted og er et utbyggingsområde med lavt konfliktnivå med andre hensyn, særlig jordvern. Lye har i dag et akseptabelt kollektivtilbud mot Bryne og videre bruk av Jærbanen. Kollektivtilbudet vil kunne bli ytterligere styrket med økt volum og tempo på boligproduksjon ved Lye.

Fylkesmannen gir **faglig råd** om at tidligere planlagte TB12 og TB 13 (benevning i prinsipplanen) blir tatt inn i planen.

Dersom dette ikke blir tatt til følge, har Fylkesmannen en klar forventning om at Time kommune i sin rullering av kommuneplanen likevel legger inn disse arealene til bolig.

Stokkeland

Fylkesmannen hadde innsigelse til omdisponering av LNF-område til boligområde ved Stokkeland i kommuneplan Sandnes 2011-2025. Utklipp fra meklingsprotokoll 11.08.11:

”Fylkesmannen har fremmet innsigelse til Ga18 Stokkeland grunnet at omdisponeringen vil være konfliktfylt ift. realisering av Sandnes øst, samt at området ligger i Bybåndet sør hvor planarbeidet ikke er ferdig. Høyverdig kollektivtilbud er ikke regionalt planlagt før etter 2030. Videre er det manglende avklaringer i ROS ift. viktig regional infrastruktur.”

Sandnes tok innsigelsen fra Fylkesmannen til følge i meklingsmøte.

Ut fra hensyn til kollektivutbygging, er Fylkesmannen innstilt på å akseptere omdisponering av LNF-område på Stokkeland til framtidig boligbygging når avgrensning og volum er nøye vurdert opp mot behovet for beskyttelse av transformatorstasjonen som regionalt viktig ledd i energiforsyningen.

Fylkesmannen legger ellers til grunn at Regional Jæren sine retningslinjer om rekkefølgeprioritering for transportsystem sikrer fortrinn for en hovedutbygging av Sandnes øst før Bybåndet sør.

Samfunnssikkerhet

Stokkeland - boligområde

Fylkesmannen hadde innsigelse til omdisponering av LNF-område til boligområde ved Stokkeland i kommuneplan Sandnes 2011-2025. Utklipp fra meklingsprotokoll 11.08.11:

” Fylkesmannen har fremmet innsigelse til Ga18 Stokkeland grunnet at omdisponeringen vil være konfliktfylt ift. realisering av Sandnes øst, samt at området ligger i Bybåndet sør hvor planarbeidet ikke er ferdig. Høyverdig kollektivtilbud er ikke regionalt planlagt før etter 2030. Videre er det manglende avklaringer i ROS ift. viktig regional infrastruktur. [...] Møte med Lyse og diskusjon i meklingsmøtet viste at det er behov for en grundig utredning for å avklare hensynet til infrastrukturen i området vs. hvilke områder som eventuelt kan bygges ut i henhold til kravene om å ivareta helse og samfunnssikkerhet. ”

Sandnes tok innsigelsen fra Fylkesmannen til følge i meklingsmøte.

Som det går fram over under ”bolig”, er Fylkesmannen innstilt på å akseptere omdisponering av LNF-område på Stokkeland til framtidig boligbygging med avgrensning og volum nøye vurdert mot behovet for beskyttelse av transformatorstasjonen som regionalt viktig ledd i energiforsyningen. Forutsetningen for en slik avklaring og avgrensning av aktuelt byggeareal, er at en grundig utredning som beskrevet i meklingsprotokollen er foretatt og legges til grunn i ROS analysen.

Næring

Fylkesmannen er positiv til at kategoriseringen av næringsområdene er gjennomgått på ny, og at større andel nå blir næring II. Dette vil styrke kundegrunnlaget for kollektivtilbud og gi en bedre arealutnyttelse av omdisponerte areal.

Fylkesmannen legger til grunn at retningslinjer for næringsområder i Regionalplan Jæren, går foran foreslåtte bestemmelser i pkt 3.4 i Bybåndet sør, ved motstrid. Krav til arealutnyttelse må være i

tråd med nasjonale mål om effektiv arealbruk, økt kollektivreiseandel, redusert transportarbeid og reduserte klimautslipp.

TN1 Kalberg

Fylkesmannen fremmet innsigelse til masseuttak på Møgedal og Stutafjell 28.09.2009 pga. de negative konsekvensene dette masseuttaket vil få på natur- og kulturlandskap, friluftsliv og naturverdier og kulturminner. Innsigelsen står enda uløst for dette området. I Bybåndet sør er deler av masseuttaket lagt inn i TN1, noe som i praksis vil bety en todeling av høydedraget, noe som igjen vil gi omfattende skjæringer og irreversible inngrep i landskapet. Fylkesmannen holder fast på innsigelsen til reguleringsplanen for masseuttaket, noe som gir **innsigelse** til næringsområde TN1 i Bybåndet sør planen.

I uttalelse til Bybåndet sør planen fra 24.11.2011 var Fylkesmannen åpen for å vurdere om vestre deler av TN1 kunne legges ut som næringskategori III, men med forbehold om at dette kan tilpasses et helhetlig grep for grøntstrukturer og friluftsområde og med tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag i bunnen. Fylkesmannens vurdering etter befaring i området, er at hele TN1 hører naturlig til en overordna grøntstruktur mellom Bybåndet sør og Ålgård/Figgjo. Fylkesmannen har derfor **innsigelse** til hele TN1. Slik TN1 ligger i planen gir den en oppsplitting av dette store sammenhengende grøntområdet/LNF-området. Det er lite sammenhengende grøntstruktur igjen på Jæren med slike kvaliteter som Åslandsnuten-Stutafjell/Møgedalområdet. Dette vil bli et svært viktig rekreasjonsområde i framtiden for store befolkningstettheter.

Fylkesmannen ser det også som viktig at det blir trekt en klar og tydelig grense mellom det som skal være overordna grøntstruktur og det som blir byggeområder. Næringsareal kategori III bør søkes lokalisert opp i mot eksisterende byggeområder og gjennom mer effektiv bruk av de arealene som allerede er lagt ut.

Etter vurderinger etter NML, vil vi vurdere å finne en samlet løsning som bidrar til tilstrekkelig næringsreal av ulike kategorier.

Naturmangfoldloven

Fylkesmannen opprettholder **innsigelsen** fra 24.11.2011 til planen i forhold til at det ikke er gjennomført en tilstrekkelig vurdering etter naturmangfoldloven. For en plan med dette omfanget er det viktig å få fram de totalvirkninger og sumvirkninger som de utlagte byggeområdene/veiprosjektene vil få på naturmangfoldet.

Flere av de utlagte nærings-, bolig og veiprosjektene vil få store negative konsekvenser for naturmangfold, landskap og friluftsliv. Utredningene til planen mangler en helhetlig gjennomgang av hvordan de utlagte prosjektene virker inn på prinsippene i naturmangfoldloven for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12. Før det kan tas endelig stilling til de innlagte byggeområdene i planen, må det gjennomføres en helhetlig utredning og vurdering etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Fylkesmannen vil gi veiledning om dette.

Overordnet grøntstruktur

I uttalelse fra 24.11.2011 viste Fylkesmannen til at Bybåndet sør mangler store sammenhengende grøntstrukturer som bygger opp rundt by- og tettstedsstrukturen i planen, og at grøntstrukturen har

mer preg av korridorer der muligheten for friluftsfoldelse er begrenset. Fylkesmannen vurderer nytt planforslag på samme måte som det forrige planforslaget; dvs. at planen mangler et helhetlig grep for grøntstrukturen.

Området som peker seg ut som overordna grøntstruktur er høydedragene Åslandsnuten, Stutafjell/Møgedal som ligger mellom byområdene i Bybåndet sør og Ålgård/Figgjo. Høgdedraga ligger som naturlig bymark for bystrukturene på hver side og sikrer også sammenhengen til Figgjo-vassdraget, som en annen viktig overordna grøntområde. Bare deler av denne grøntstrukturen ligger innenfor plangrensen. Disse områdene har viktige landskapskvaliteter, både fordi det inneholder flere høydedrag med fine landskapsrom, men også fordi området inneholder viktige friluftsfold- og natur verdier, samt er et landbruksområde med viktige kulturlandskapskvaliteter.

Folkehelse og barn og unge

Tilstrekkelig skole og barnehagekapasitet må sikres ved utbygging av nye boligområder. Tett, god og variert bymessig boligbygging, sosial boligbygging, tilstrekkelige areal til offentlige formål, særlig skole og barnehage og eldre, samt idrettsområder og overordna grøntstruktur og nærfriluftsområder, er viktig hensyn som må sikres i detaljplanleggingen.

Fylkesmannen synes det er positivt at det er satt av områder til skole og barnehager i planen, og støtter Sandnes kommune i at byggefelt innenfor Bybåndet ikke bygges ut raskere enn at skolene i Ganddal skolekrets har kapasitet til veksten. Ellers vil vi peke på at Kunnskapsdepartementet nylig hadde et forslag om felles skolekretser mellom kommuner på høring. Forslaget innebærer at nabokommuner får hjemmel til å vedta felles kommunale skolekretser, noe som vil kunne være til nytte i samarbeidet mellom Time og Klepp.

Med hilsen

Tora Aasland
fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent av Fylkesmannen i Rogaland og krever derfor ikke signatur.

Saksbehandler: Dagfinn Hatløy
Saksbehandler telefon: 51 56 89 79
E-post: dagfinn.hatløy@fmro.no

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune, Regionalutviklingsavdelingen
Gjesdal kommune Tjenesteområde areal-, naturressurs- og miljøforvaltning.
Jernebaneverket Bane Sør/Vest
Statens Vegvesen Sør-Rogaland distrikt

Sentrum Postboks 130	4001	Stavanger
Rittedalen 1	4330	Ålgård
postboks 4350	2308	HAMAR
Askedalen 4	6863	Leikanger

Dokumentet er elektronisk godkjent av Fylkesmannen i Rogaland og krever derfor ikke signatur.