



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.:

Vår dato: 26.10.2017
Vår ref.: 2017/3133
Arkivnr.: 421.4

Time kommune
Postboks 38
4349 Bryne

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

Fråsegn til offentlig ettersyn av områdeplan 0489.00, felles ungdomsskule med Klepp, bustad- og friområde, Morenefaret gnr./bnr. 1/1 Vardheia, Bryne, Time

Plan for ny ungdomsskule m.m. er godt i tråd med hovudmål i Regionalplan og kommuneplan. Særleg positivt er det at den nye skulen styrkjer sentrum. Fylkesmannen har merknader med motsegner og faglege råd for å få planen betre i samsvar med nasjonale og viktige regionale føringar.

Merknadane våre går i all hovudsak på å sikre kvalitet i bygg og anleggsutforming gjennom meir presise reguleringsføresegner.

Me viser til kommunen si oversending, datert 04.09.17. Saka gjeld offentlig ettersyn av områdeplan 0489.00, Time kommune.

Føremålet med planen er å legge til rette for offentlig tenesteyting med skule, fleirbrukshall og tilhøyrande anlegg, samt bustad- og friområde. I kommuneplanen for Time 2011-2022 er planområdet sett av til bustad, skule og turdrag/friområde.

Fylkesmannen har følgjande merknader til planforslaget:

Omsynet til uteareal

Regionalplan for Jæren punkt 6.3 gir føringar for privat og felles uteareal i bustadområde. Minste felles uteareal (MUA) skal vere 30 m² per bueining, og minimum 50 % av utearealet skal ha sol ved 21.mars kl. 15. Utearealet skal ha trafikksikker tilkomst frå bustadene, samt vere skjermja mot forureining og støy. Felles uteareal bør vere mest mogleg samanhengande for å auke bruksverdien av fellesområda.

I områdeplanen er det sett krav om detaljregulering for kvart nye bustadområde, jf. forslag til § 2. Tema knytt til uteareal er vurdert i planomtalen, men ikkje sikra i planføresegnene. Fylkesmannen vurderer at føringane om tilstrekkeleg storleik og kvalitet på uteareal som nemnt ovanfor, må innarbeidast og sikrast som føresegnar til områdeplanen. Dette for å sikre juridisk forankring og gjennomføring med god kvalitet på uteareala som gjeld for heile planområdet samla sett.

Med bakgrunn i vurderinga ovanfor, fremjar me **motsegn** til manglande krav til uteareal i planforslaget, i strid med Regionalplan for Jæren.

Leikeareal

For dei nye bustadområda (BK1-BK4) skal kvartalsleikeplass og ballfelt løysast innanfor skuletomta, jf. forslag til § 5.3.3.

Det er positivt at planen legg opp til sambruk mellom skuletomta og bustadfelta. Det er likevel ikkje lagt inn føresegnar om kor mange leikeplassar som skal innregulerast i forhold til talet på bustader, storleik og kvalitet på leikeareal, eller avstandskrav frå bustad til leikeplass.

I regionalplanen og kommuneplanen for Time er det utarbeida krav til leikeareal i bustadområde, jf. regionalplanen punkt. 6.3.7. Me viser også til rikspolitiske retningsliner for barn og unge i arealplanlegginga, jf. T/2-08. Retningslinene punkt 5 a og b slår fast at leikeareal skal utformast med tilstrekkeleg storleik og kvalitet, og til forskjellige typar leik som gir høve til samhandling mellom barn, unge og vaksne. Leikeareala må vere trafikksikre og ha gode solforhold. Regionalplanen punkt 6.3.7 og dei rikspolitiske retningslinene må innarbeidast i føresegnene til områdeplanen, for å sikre juridisk forankring og gjennomføring.

Fylkesmannen har med dette **motsegn** til manglande krav i områdeplanen om leikeplassar, i strid med regional- og kommuneplan, samt rikspolitiske retningsliner for barn og unge i arealplanlegginga, jf. § T/2-08 punkt 5 a og b.

Offentleg tenesteyting med skule

Forslag til § 5.1 gjeld offentlig tenesteyting med skuletomt. Føresegna set ikkje krav til blant anna trafikksikker tilkomst, krav til uteareal med tilstrekkeleg storleik og kvalitet, samt sol/skyggeforhold. Ein del av disse forholda skal avklarast ved rammeløyve. Dette er sentrale forhold som må avklarast i juridiske bindande føresegnar enten i områdeplanen, eller med detaljplan. Det er ikkje lagt inn krav om detaljregulering for skulen, jf. § 2.

Ut i frå dette vurderer me at områdeplanen for skulearealet ikkje i tilstrekkeleg grad sikrar føresegnar om uteareal og kvalitet for skuletomta. Dette må enten innarbeidast som utfyllande føresegnar til § 5.1, alternativt at det vert utarbeida eit plankrav om detaljplan. Fylkesmannen har på denne bakgrunn **motsegn** til § 5.1, slik den no ligg føre.

Fastsetting av utnyttingsgrad og sikring av bustadkvalitet

I planføresegnene er det ikkje fastsett krav om utnyttingsgrad i bustadområda. Det går fram av planomtalen at det er opna for maks 320 bustader innanfor planområdet, med ei utnytting på ca. 4,5 (+-) bustader per dekar.

Me viser til nasjonale føringar til regional og kommunal planlegging, samt regionalplan for Jæren som gir retningslinjer for utnyttingsgrad. Planområdet ligg sentrumsnært, om lag 1 km frå Bryne sentrum. Planen gjeld eit stort og samanhengande område med god moglegheit for høgare arealutnytting enn kva regionalplanen legg som minstekrav.

Ut i frå dette er det derfor særleg viktig å sikre utnyttingsgrad i områdeplanen, der ein legg føringar for området samla sett. Vidare at det blir lagt føringar i områdeplanen som gir krav til bustadkvalitet, samt variasjon i storleik og bustadtype.

Fylkesmannen har med dette **motsegn** til manglande føringar i områdeplanen for grad av utnytting og føresegnar som sikrar forskjellige typar bustad og storleik.

Parkeringsdekning

Parkeringsdekning i § 4.4 er i tråd med gjeldande kommuneplanføresegn for parkering, jf. 6. Fylkesmannen viser til nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging om at transportveksten skal takast med kollektivtransport, sykkel og gonge. Det er derfor viktig at det blir lagt til rette for god dekning til sykkelparkering i bustadplanlegginga.

Me har på denne bakgrunn **fagleg råd** om at Time vurderer redusert parkeringsdekning i § 4.4, som i større grad tek omsyn til dei nemnte føringane. Me har også **fagleg råd** om at det vert innarbeida føresegn om å samle større delar av parkeringsareal under bakkenivå, som vil vere meir arealeffektivt. Vidare at det blir lagt til rette for 2-3 sykkelparkeringar per bustad. Det må også leggst inn føresegn om sykkelparkering i nær tilknytning til inngangsparti, og med takoverbygg.

Støy

Det er ikkje lagt inn føresegnar om støynivå på inne- og uteareal. Me viser til retningslinjene for handsaming av støy i arealplanlegginga, jf. T-1442. Støyretningslinjene må innarbeidast som juridiske føresegnar i områdeplanen. Fylkesmannen har **fagleg råd** om at dette vert innarbeida i planføresegnene.

Vassdrag

Det går fram av forslag til § 8.4 at planen skal sikre ei kantsone på 3 meter langs vassdrag.

Området grensar til det verna Orrevassdraget, samt Søndre Frøyland landskapsvern- og fuglefredingsområde. Sidan området er eit populært friluftsområde, talar dette for å oppretthalde den naturlege kantsona som er i dag mellom eksisterande turveg og vatnet. Av omsyn til natur- og vassdragsinteresser vurderer me at § 8.4 derfor må endrast til at kantsona mellom vatn og turveg skal gjelde. Ved å oppretthalde kantsona som er i dag, vil ein også sikre ei buffersone innanfor omsynssonen «bevaring naturmiljø (H560)».

Vidare må det innarbeidast i § 8.4 at det skal sikrast tiltak mot avrenning under anleggsarbeid og ved ferdigstilling. Massar skal ikkje lagrast i tilknytning til vassdrag, men i god avstand frå vassdraget.

Fylkesmannen har ut frå omsynet til varig verna vassdrag, jamfør RPR for slike, og samanhengande vegetasjonsbelte mellom vassdrag og naturvernområde, **motsegn** til § 8.4, slik den no ligg føre. Vi

minner og om at inngrep i kantsona krev eigen dispensasjonsvurdering hos Fylkesmannen etter vassressurslova § 11. Inngrep eller tiltak som vil kunne ha påverknad i vassdrag, krev også eigen søknad etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag hos Fylkeskommunen (ikkje anadrom strekning).

Massehandtering

Plandokumenta gir lite informasjon om massehandtering. Grunnarbeid i forbindelse med bustad, veg og offentleg tenesteyting vil krevje betydeleg masseutskifting som fører til at det oppstår eit stort masseoverskot. Me viser i denne samanhengen til Regional plan for massehandtering på Jæren som er under utarbeiding, som belyser utfordringane rundt massehandtering og kjem med viktige retningslinjer for handtering av overskotsmassane. Det er viktig å sikre at overskotsmassar blir utnytta på ein samfunnsmessig god måte, som ikkje kommer i strid med viktige natur-, kultur- og landbruksinteresser. Basert på erfaring krev god massehandtering avklaring tidleg i planprosessen.

Fylkesmannen vurderer at områdeplanen i det minste må ha føresegner som sikrar at det ved detaljplan vert utarbeida ein massedisponeringsplan for handtering av overskotsmassar i en så stor plan. Massedisponeringsplanen skal utformast i tråd med sirkulær økonomi og ressurspyramiden sine prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.

Fylkesmannen fremjar derfor **motsegn** til manglande føresegner i planen for å sikre at massehandtering vert avklart i detaljplan.

Samfunnstryggleik

Overvatn

Planen må i større grad sjå på vatnet i samheng, både i planområdet og i relasjon til naboombåde og avrenning. Områdeplanen bør vise omsynssoner for vatn før detaljregulering, slik at det er tydeleg kva utbygginga må ta omsyn til. Time har så vidt vi har forstått fått utarbeidd kart og analyser for vatn og overvatn. Dette bør visast igjen i områdeplan. Det må tydeleggjerast at klimaendringane er tatt med i berekninga. Så vidt me kan sjå er dette krevjande areal for utbygging/fortetting, då både grunnforhold og overvatn kan by på utfordringar.

Me er i tvil om naboombåde som har avrenning til planområdet er inkludert i nedbørsfeltet som overvatnet er dimensjonert etter. Planområdet ser ut til å drenerer frå byggefelt utanfor plangrensene. Det må vurderast korleis dette vil påverke overvassmengdene og dimensjonering? Me er og usikre på korleis kommunen vil unngå at avløpssystemet blir belasta endå meir enn i dag, som igjen kan føre til meir kloakk i overløp til både bygg og vassdrag. Me legg til grunn at heile området som drenerer til dei lågaste områda i planen, blir inkludert når overvasshandteringa skal bereknast, og at ein legg på klimamargin i tala.

Me har **fagleg råd** om å vise vassvegane i plankartet, frå kjelde til vassdrag, via nødvendige fordrøying- og reinsetiltak. Dette trengs for å lettare vurderer kor ein skal unngå vatn i kjellar og kor ein skal tole hyppig overfløyning.

ROS-analyse

Når det gjeld ROS-analysen, er me til dels ueinige i vurderinga om at grunn ikkje er utsett for setjingar for naboombåde, eller påverking på grunnvatn ved masseutskifting. I rapporten frå

Multiconsult kan det derimot tyde på at deler av området er ustabil og myrete i djupner på fleire meter.

Me meiner det må komme tydeleg fram i ROS-analysen at området er utsett for overvatn, og at ekstremregn og bruk av flaumveg kan forstyrre områder nedstraums, inkludert allereie sterkt forureina Roslandsåna. Her bør tiltak nedover mot vassdraget skisserast, korleis ein har tenkt å unngå ytterlegare ureining av elva ved nedbørsepisodar som overskrid dimensjonerande mengd. I tillegg er det kryssa av for at det er utilstrekkeleg brannvassforsyning i området. Dersom det stemmer må det sjølvsagt takast hand om.

Tilgrensande golfbane skal fungere som flaumveg for området. Denne ligg i direkte tilknytning med Bryne Kro og Hotell, som kan bli utsett for ekstra avrenning ved ei slik handtering, utan ekstra tiltak. Planen må vise at naboar, til dømes Bryne Kro, ikkje blir skadelidande ved stor nedbør etter utbygginga. Me har **fagleg råd** om at føresegnene til områdeplanen gir krav til vasskvalitet på overvatnet før det når vassdrag, både i anleggsfasen og etter utbygging. Me gir også **fagleg råd** om tydelegare føresegner om fordrøying og infiltrasjon i byggeområda, på parkeringsplassar og tak.

Me saknar også føringar for energibruk og evt. -kjelder, i tråd med klimamål og klima og energiplan. Dette kan til dømes vere føresegner som oppmuntrar til klima- og miljøvennleg materialbruk, og til vurdering av energikjelder. Me tilrår og meir fokus på blågrøn struktur. Dette kan betre tilhøva både for born og unge, og folkehelse generelt, jf. Time kommune sin hovudplan for vatn og avløp. Me gir **fagleg råd** om tydelege føresegner om miljøvennleg materialbruk, energibruk og blågrøne strukturar i planen.

Oppsummering av merknader

Fylkesmannen har **motsegn** til følgjande:

- Manglande føresegner for uteareal til nye bustadområde, i strid med Regionalplan for Jæren
- Manglande føresegner for å sikre leikeareal for nye bustadområde, i strid med kommuneplanen for Time, Regionalplan for Jæren, samt rikspolitiske retningslinjer for barn og unge
- Manglande regulering for skulearealet i forslag til § 5.1
- Manglande føringar i områdeplanen for grad av utnytting og føresegner som sikrar forskjellige typar bustad og storleik
- Forslag til § 8.4 sikrar ikkje i tilstrekkeleg grad omsynet til naturinteresser
- Manglande føresegner i planen som sikrar at massehandtering vert avklart i detaljplan

Fylkesmannen har følgjande **faglege råd**:

- Time vurderer redusert parkeringsdekning i § 4.4, som i større grad tek omsyn til nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging om at transportveksten skal takast med kollektivtransport, sykkel og gonge. Me har også **faglege råd** om at det vert innarbeida føresegn om å samle større delar av parkeringsareal under bakkenivå, som vil vere meir arealeffektivt. Vidare at det blir lagt til rette for 2-3 sykkelparkeringar per bustad. Det må også leggast inn føresegn om sykkelparkering i nær tilknytning til inngangsparti, og med takoverbygg.
- Støyretningslinene jf. T-1442 må innarbeidast i føresegner til områdeplanen
- Vise vassvegane i plankartet, frå kjelde til vassdrag, via nødvendige fordrøyings- og reinsetiltak
- Føresegnene til områdeplanen må gi krav til vasskvalitet på overvatnet før det når vassdrag, både i anleggsfasen og etter utbygging
- Tydelegare føresegner om fordrøying og infiltrasjon i byggeområda, på parkeringsplassar og tak
- Tydelege føresegner om miljøvennleg materialbruk, energibruk og blågrøne strukturar i planen

Med helsing

Harald Thune
ass. fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernsljef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Ragnhild Christin Utne Askeland
Saksbehandlar telefon: 51568934
E-post: fmrorca@fylkesmannen.no

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Statens vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger