



Arkiv: PlanID-0522.00,
PlanNavn-Områdeplan
for bustad og næring i
Kvernaland sentrum,
PlanType-34, K2-L12,
GBNR-28/121
Vår ref: 19/1752 - 1
Journalpostid: 19/19501
Saksbeh.: Wibecke Natås

PLAN 0522.00: OMRÅDEPLAN FOR BUSTAD OG NÆRING I KVERNALAND SENTRUM

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Lokal utvikling	046/19	29.08.2019

Framlegg til vedtak:

Lokal utvikling ber rådmannen starte reguleringsarbeid for deler av sentrumsområdet på Kvernaland.

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-2 i plan- og bygningsloven.

Lokal utvikling

Petter L. Stabel, FrP, stilte spørsmål om si habilitet i saka. Utvalet erklærte samrøystes Petter L. Stabel habil.

Forslag frå **Kjell Olav Stangeland, Ap**: Lokal utvikling ber rådmannen starte plan-og reguleringsarbeid for sentrum av Kvernaland.

Framlegget vart vedtatt med 5 røyster medan forslaget frå Kjell Olav Stangeland fekk 4 røyster og fall(Sv, 2 Sp, Ap).

LOK-046/19 Vedtak:

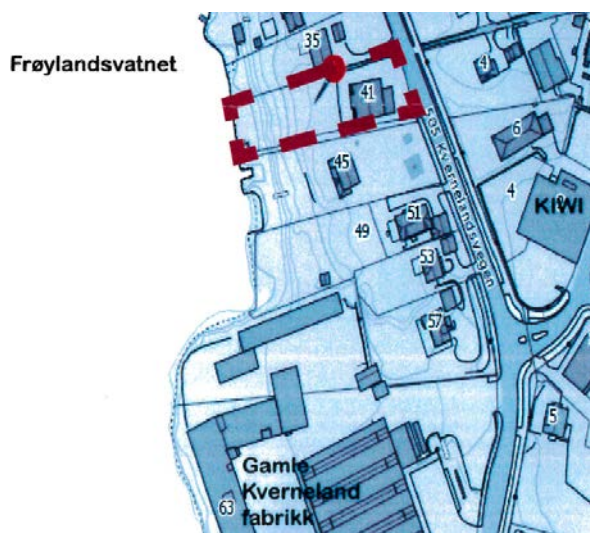
Lokal utvikling ber rådmannen starte reguleringsarbeid for deler av sentrumsområdet på Kvernaland.

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-2 i plan- og bygningsloven.

PLAN 0522.00: OMRÅDEPLAN FOR BUSTAD OG NÆRING I KVERNALAND SENTRUM

SAKEN GJELDER

Sommeren 2017 startet Anko AS, på vegne av Frøy Panorama AS, planarbeid for eiendommen 28/121 langs fv 505 på Kvernaland (Kvernelandsvegen 41), se figur 1. Reguleringsplanen fikk plannummer 0493.00, se vedlagte planinitiativ.



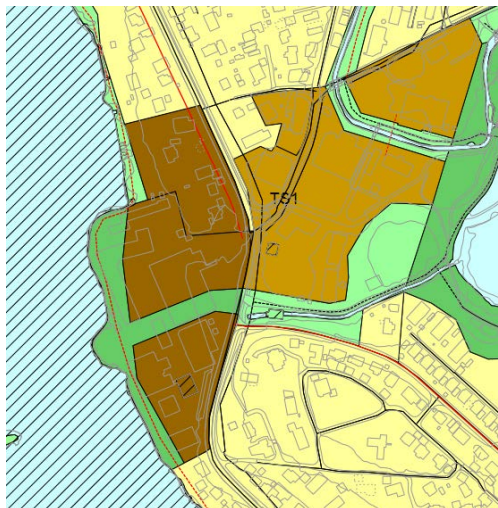
Figur 1 Plangrense for plan 0493.00

Formålet med planen er «...å legge til rette for boliger med tilhørende funksjoner og forretning/ næringsareal...».

GJELDENE PLANER

Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør (2013)

I kommunedelplanen er sentrum av lokalsenteret Kvernaland vist som *nåværende og fremtidig sentrumsformål*, hhv lys og mørk brun farge, se figur 2.



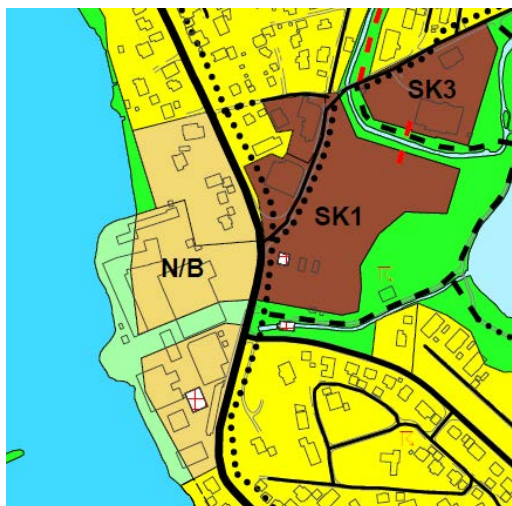
Figur 2 Utsnitt av interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør

Kommuneplan for Time kommune (2011-2022)

Kommuneplanens arealkart gjelder ikke for området som omfattes av interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør, men de ordinære bestemmelser og retningslinjer gjelder.

Kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland (2008-2020)

Kommunedelplanen er vedtatt av Time kommunestyre 16.06.2009 og er gjeldende når den ikke strider mot interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør.



Figur 3 Utsnitt av kommunedelplan for Frøyland/ Kvernaland

I kommuedelplanen er området vist som *Fremtidig bymessig utbygging* (lys brun farge), mens østlige del av sentrum er vist som *Fremtidig senterområde* (mørk brun farge), se figur 3.

0097.00 - Reguleringsplan for Frøyland-Kverneland, vestre del (22-08-1989)

Reguleringsplanen ble godkjent i 1989 og viser at området da ble satt av til boliger. I tillegg ligger det park og vei mellom boliger og Frøylandsvatnet, se figur 4.



Figur 4 Utsnitt av reguleringsplan 0097.00

BAKGRUNN FOR SAKEN

I forbindelse med oppstart, kom det blant annet merknad fra Staten vegvesen, se *vedlegg*. Hovedtrekkene i merknaden handler om at eiendommen inngår i et område hvor det kreves samlet regulering, hvor også adkomst avklares: «...På bakgrunn av ovennevnte vil Statens vegvesen motsette seg regulering av eiendommen 28/121 uten at dette skjer gjennom en reguleringsplan som omfatter hele sentrumsområdet, i tråd med overordnet krav...».

Det har i etterkant vært dialog med Statens vegvesen og med hjemmelshavere for noen av eiendommene som inngår i det såkalte sentrumsområdet. Dialogen med Statens vegvesen har resultert i at det gis aksept (i møte 27-09-2017) for at ovennevnte sentrumsområde kan reguleres som to planer, slik at området for Kverneland fabrikk kan reguleres på et senere tidspunkt, se *vedlegg*.

I forbindelse med vurdering om det skal startes et arbeid med områderegulering, har kommunen bedt om forhåndsuttale fra Statens vegvesen. Hovedtema for henvendelsen er hvordan de som veimyndighet stiller seg til midlertidig avkjørsel for Kverlandsvegen 41. Skisse for disponering ble vedlagt henvendelsen.

Grunnet ferieavvikling mottok kommunen svaret først den 13.08.2019, se *vedlegg*. I svaret konkluderer de at det ikke vil være forsvarlig med en slik løsning, og at de ikke kan tiltrede dette.

Begrunnelsen ligger i trafikkmengden på fylkesveien i dag, og det faktum at den ikke kommer til å reduseres innen nær fremtid, jf. manglende finansiering av omkjøringsvei på Kverneland. I tillegg frykter de presedens for en slik løsning, siden holdningen i dag er restriktiv for avkjørsler til fylkesveien på dette strekket.

PLANSITUASJON

Oversikt over eiendommene (Kvernelandsvegen 41, 45, 49, 51, 53 og 57) som inngår i en eventuell områdeplan:

Nr	Gnr/bnr	Kjøpsdato	Eier	Registreringsdato for selskap
41	28/121	06-07-2017	Frøy Panorama AS	14-06-2017
45	28/122	23-12-2002	Privat	-
45	28/115			
49	28/99	02-06-2017	Vannkanten Frøyland AS	18-05-2017
51	28/522			
53	28/506	30-01-2019	Privat	-
57	28/25	26-04-2010	Kverneland AS	23-02-1995

Som det fremgår av tabellen ble selskapene Frøy Panorama AS og Vannkanten Frøyland AS dannet i 2017 for å utvikle respektive eiendommer.

Vannkanten Frøyland

Det ble sendt inn utkast til planinitiativ (07.09.2017) for eiendommene i

Kvernelandsvegen 49 og 51, se *vedlegg*. Plan for disse to eiendommene fikk følgende plannavn og –nummer: *Plan 0505.00 - Detaljregulering for bustader i Kvernelandsvegen 49 og 51, Kvernaland*.

I etterkant av dette ble det avholdt en forhåndskonferanse (12.09.2017), hvor forslagsstiller ble opplyst om blant annet rammer og pågående planarbeid i området. Som planinitiativet viser, var ønsket å utvikle Kvernelandsvegen 49, men ikke Kvernelandsvegen 51. Forslagsstiller ønsker ikke å forholde seg til overordnet veimyndighet, og vil også tilsidesette kravet om felles regulering av området: Den 16.02.2018 kontakter de byggesaksavdelingen for å avtale forhåndskonferanse for Kvernelandsvegen 49, se *vedlegg*, selv om det allerede var tatt initiativ til å starte et planarbeid. Byggesaksbehandler gir tilbakemelding på at de «...ikke kan se det er hensiktsmessig å ta en forhåndskonferanse for omtalt prosjekt med så tydelige signaler fra planmyndighet og overordnet vegmyndighet...» og videre at «...i forhåndskonferansen ville byggemyndighet satt krav til regulering for at prosjektet skal kunne realiseres...Vi kan ikke se at dette vil være en kurant byggesak...».

Kvernelandsvegen 53

Eiendommen ble opprinnelig ervervet med tanke på utbygging. Søknad om deling av eiendommen er datert 28.03.2018, altså *etter* at planarbeid var startet i området. I forbindelse med denne søknaden kom det merknad fra Statens vegvesen om at de ikke ville kunne akseptere en deling for denne eiendommen, se *vedlegg*.

Det ble deretter avholdt et møte mellom Time kommune, som plan- og byggemyndighet, og hjemmelshaver med konsulent. Søknad om fradeling av tomt ble deretter trukket den 03.05.2018. Eiendommen har nå ny eier.

Frøy Panorama

Som omtalt innledningsvis ble det startet et planarbeid for denne eiendommen sommeren 2017. Forslagsstiller ønsker å utvikle eiendommen helhetlig, og ikke bare renovere eksisterende bygg, *hvit bygning til venstre i figur 5*.



Figur 5 Flyfoto av planområdet

Det har siden oppstart av planarbeidet vært utstrakt dialog med andre hjemmelshavere i området, og Time kommune har koordinert noe av møtevirksomheten. Siste møte var den 20.09.2018, for å drøfte fremdrift og konkrete tilnærminger. I etterkant av dette møtet var tilbakemeldingen at det var for mange

usikkerhetsmomenter knyttet til en reguleringsprosess til at Vannkanten Frøyland, daværende eier av Kvernelandsvegen 53, og Frøy Panorama ønsket å gå videre.

Frøy Panorama kontaktet igjen Time kommune, og det ble avholdt møte den 28.06.2019. Hensikten med møtet var å drøfte mulighetsrommet for en god og helhetlig utvikling av området.

Etter rådmannens vurdering bør det startes arbeid med en områdeplan for dette området, selv om det ikke er omtalt i kommunens planstrategi. Dette området på Kverneland har krav om felles planlegging, og det vil være formålstjenlig å kunne utvikle området helhetlig i tråd med de kommunale og overordnede føringer.

Områderegulering

Plan og bygningssloven §12-2 omtaler områderegulering:

§ 12–2 Områderegulering

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken.

Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.

For områderegulering som innebærer vesentlige endringer av vedtatt kommuneplan gjelder § 4–2 andre ledd.

Lovkommentaren sier at:

Områderegulering er primært en planform som kan utarbeides av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter omstendighetene finner at det er behov for å utarbeide slik reguleringsplan for et område for å ivareta vernehensyn eller for å tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging, utvikling og bygging.

Det er i utgangspunktet en kommunal oppgave å utarbeide områderegulering. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. I dette ligger at kommunen kan overlate til private å stå for hele eller deler av det planfaglige arbeidet innenfor de rammer kommunen bestemmer, og dekke kostnadene ved dette helt eller delvis. Det er kommunen som har ansvaret for rammer, innhold og framdrift i planprosessen. Bestemmelsen kommer til anvendelse der private aktører ser seg tjent med å gå inn i et samarbeid med kommunen for å få avklart plansituasjonen for et større område, som grunnlag for å få fremmet sine prosjekter som detaljplan. Det kan også tenkes situasjoner der større utbyggere ønsker å utarbeide en områderegulering for å avklare hovedstrukturen i et område, før det utarbeides detaljregulering for delområder.

VURDERING

Rådmannen vil tilrå at det startes et arbeid med en områdeplan basert på skisse over området, se *vedlegg*. Frøy Panorama vil stå for utarbeidelse av plankart med tilhørende bestemmelser og andre dokumenter, i samråd med Time kommune. Området som inngår i Kvernelandsvegen 41 vil ha en høyere deltakeringsgrad, slik at

dette prosjektet ikke trenger detaljregulering før realisering.

Selv om Statens vegvesen i sin forhåndsuttale er negativ til å tillate avkjørsel fra en enkeltstående eiendom, mener rådmannen det er viktig at en områdeplan inngår i de større vurderingene som vil skje for Kvernaland i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.

KONKLUSJON

Rådmannen vil tilrå at det startes reguleringsarbeid for deler av sentrumsområdet på Kvernaland.

Rådmannen i Time, den 13.08.2019

Trygve Apeland

Vedlegg:

0493.00 Forslag til områdeplan 27-06-2019

0493.00 Planinitiativ 08-06-2017

0493.00 Merknad Statens vegvesen 03-07-2017

0493.00 - 0505.00 - Møtereferat Statens vegvesen 27-09-2017

0505.00 Planinitiativ 07-09-2017

0505.00 Byggesak Vannkanten Frøyland 16-02-2016

0522.00 Statens vegvesen 13-08-2019

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikke signatur



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 28

Bnr: 116

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Kvernlandsvegen 45, 4355 KVERNALAND

Hj.haver/Fester:



**TIME
KOMMUNE**

Dato: 27/6-2019 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

PLANINITIATIV

Plan 0493.00

«Detaljreguleringsplan for bustader i Kverneldsvegen 41, Kvernaland.»

På vegne av forslagstiller, FRØY PANORAMA A/S, oversendes planinitiativ fra ANKO AS for forslag til detaljregulering.



Informasjon om planområdet	
<i>Eiendommer (gnr/bnr):</i>	28/212+ veiareal Kverneldsvegen
<i>Planområdets adresse:</i>	Kverneldsvegen 41
<i>Planområdet størrelse:</i>	Ca x dekar

<i>Kontakt informasjon</i>	<i>Plankonsulent</i>	<i>Forslagsstiller 1 «Frøy Panorama»</i>	<i>Forslagsstiller 2 «Frøy Panorama»</i>
Navn/firma	Anko AS	Rygehus AS	Botakst AS
Kontaktperson	Laila Alvestad	Stein Magne Stangeland	Terje Thingbø
Adresse	Luramyerveien 12	Engelsvollveien 264	Welhavensvei 9
Postnr/sted	4313 Sandnes	4353 Klepp Stasjon	4319 Sandnes
Telefon	91550101/51707210	90934243	477 11 444
E-post	La@anko.no eller Stavanger@anko.no	Stein@Rygehus.no	Post@botakst.no

1. Planprosess – forutgående avklaringer

På bakgrunn av ny lovendring som sannsynligvis trer i kraft allerede 01.07.17, ble en enig via en telefonsamtale den 06.06.17, om å kjøre en light versjon av oppstartsprosessen fra det nye lovverket, selv om dette planforslaget igangsettes før nytt lovverk formelt trer i kraft. Det er derfor en har med dette dokumentet i denne saken.

Forut for innsendelse av dette planinitiativet har forslagsstiller hatt en dialog med kommunen, deriblant ett sonderingsmøte den 13.02.17. Skisser som ligger til grunn for det kommende planforslaget har vært presentert og diskutert i sonderingsmøte. Se vedlagt møtetreferat. Tilbakemeldinger gitt av planavdelingen i møte, er av forslagsstiller blitt oppfattet dit hen at kommunen har en positiv holdning til prosjektet, og at dette er noe å gå videre med som en detaljreguleringsprosess.

2. Medvirkningsprosesser/interessekonflikter

Det er i overordna planer vist et offentlig friområde på denne eiendommen nederst mot vannet. For å få tilgang til dette friområdet, er en avhengig av at det fins en forbindelse mellom Kvernelandsvegen og Frøylandsvatnet. Dette er tenkt løst ved å legge til rette for en offentlig tilgjengelig gangpassasje mellom disse punktene, utarbeidet på prinsippet om universell utforming.

Kommunen fremla også et ønske om å få med noe næringsareal på denne eiendommen. Dette er nå innarbeidet i de nye tegningene.

3. Kort presentasjon av prosjektet/planidéen

Bakgrunn for planinitiativet

Det er fra forslagsstiller ett ønske om å opparbeide flere boenheter på denne eiendommen i tråd med overordna planer. Det finnes ingen bevaringsverdige bygg på eiendommen, som skulle være til hinder for plangjennomføring. Eiendommen er på ca 1 dekar.

Eiendommen ligger meget sentralt til på Kverneland, så det legges opp til en tetthet på 6 boliger pr dekar. Det er videre avsatt ett areal i 1 etg. til næringsareal, og ett offentlig friareal på den delen av eiendommen nærmest Frøylandsvatnet.

Planlagt bebyggelse

Det er i forslaget lagt opp til totalt 12 nye leiligheter med tilhørende anlegg, samt et kontorareal og et offentlig friområde.

Byggehøyder

Det foreslås ett bygg på 3 etasjer, samt en underetasje i skråningen ned mot Frøylandsvatnet. Hver etasjehøyde vil da være på max 3.2 meter for bolig, og max 4 meter for kontor/næringsdelen. I tillegg vil en tillate oppføring av nødvendige teknisk anlegg som heis osv. på taket utover den satte max høyden.

Fortettingsprosjekt

Forslagsstiller ønsker med planforslaget å legge til rette for en omfattende oppgradering av eiendommen, med påfølgende økt utnyttelse og fortetting. Planforslaget vil, etter forslagsstillers oppfatning, bidra til en generell standard heving av offentlige rom i og langs denne eiendommen, og sikre en evt. regulering av en gang og sykkelvei langs med Kvernelandsvegen.

4. Foreslått plangrense

Forslagsstiller utkast til plangrense, se vedlegg nr 2, følger eiendomsgrensa i nord og i sør og langs Frøylandsvatnet i vest. I øst mot Kvernelandsvegen er plangrensen satt i senterlinjen til Kvernelandsvegen. Endelig plangrense for varsling av planoppstart forventes

avklart i oppstartsmøte, eller umiddelbart etter, knyttet til utsendelse av referat fra oppstartsmøte.

5. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk

Ny kommuneplan er under utarbeidelse for å fange opp de overlappende overordna planene i Frøyland/Kverneland området, men frem til den er vedtatt gjelder alle på forskjellige nivåer. Under er det forsøkt listet opp hva som gjelder når. Enkelt tema er videre omtalt under punkt 7.Vurderings- og beslutningsrelevante tema. Det vil også bli tema på oppstartsmøte.

Regionplan for Jæren 2010-2040

Retningslinjer for Bomiljø og kvalitet i Regionplan for Jæren vil gjelde fullt ut i planområdet. Tetthet er satt til 6 boliger pr dekar i samråd med planavdelingen i kommunen.

Kommuneplanens arealdel 2011-2022

Foreslått planområdet er en del av Kommunedelplan for Frøyland/Kverneland området, og Interkommunal KDP for Bybåndet Sør, og er dermed i sin helhet er vist som H900 _ «Reguleringsplan skal framleis gjelda H900» i kommuneplanens arealdel.

Parkeringsnormen her, §4 og §6, gjelder for foreslått planområdet.

Kommunedelplan for Frøyland/Kverneland 2008-2020

Foreslått planområdet omfattes av kommunedelplan for Frøyland/Kverneland. Planområdet er vist som «Bymessig utbygging – Framtidig» og «Friområde – Nåverande».

Interkommunal KDP for Bybåndet Sør _Time kommune (09.01.15)

Foreslått planområdet er vist som sentrumsformål, kollektivtrase-fremtidig (langs kvernelandsvegen) og friområdet (langs Frøylandsvatnet).

Kommunedelplan Bybåndet sør sitt juridiske plankart erstatter kommuneplanenes arealdeler (Langsiktig arealdeler Sandnes 2011-25, Klepp 2010-21, Time 2011-22 og kommunedelplan for Frøyland/Kverneland 2008-20) innenfor planområdet.

De ordinære bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplan Sandnes 2011-25, Klepp 2010-21, Time 2011-22, gjelder fortsatt innenfor planområdet. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan Bybåndet sør foran kommuneplanenes ordinære bestemmelser.

Gjeldene regulering

Foreslått planområdet ligger innenfor 0097.00 Reguleringsplan Frøyland_Kverneland Nordvestre del vedtatt 22.08.89, og er vist som gult_ Boligformål. Her er det enebolig og tomannsboliger som er skissert og lav utnyttelse.

Tilgrensende planer under arbeid

Etter samtale med kommunen er det hovedsakelig to tilgrensende planarbeid som påvirker dette planarbeidet. Det går på utformingen av kollektivtraseen. Dette vil forhåpentligvis være avklart i løpet av oppstartsmøte eller kort tid etterpå.

0491.00 Detaljregulering for Kverneland Torg, Kverneland (På virker plassering av byggegrensar kollektivtrase).

Detaljregulering for Fv505 Frøyland Bru (Påvirker valg av veiprofil).

6. Konsekvensutredning

Forslagsstiller har tatt stilling til lovverket som omhandler behovet for konsekvensutredning og har på bakgrunn av dette kommet til følgende konklusjon.

«Planforslaget vil bli utarbeidet som detaljplan uten konsekvensutredning i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-9 og 4-1.» Kommunen har under sonderingsmøte sagt seg enig i den konklusjonen. Endelig bekreftelse omkring dette forventes formelt avklart i oppstartsmøte, eller umiddelbart etter, knyttet til utsendelse av referat fra oppstartsmøte.

7. Vurderings- og beslutningsrelevante tema

7.1 Særskilte delutredninger/fagnotat

Utover ROS-analyse/sjekkliste etter DSBs mal og oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger utført i forbindelse med planarbeidet, kan det erfaringsmessig komme krav om ytterligere tematiske faglige delutredninger. Tematiske delutredninger vil følge planmaterialet som egne vedlegg og oppsummeres og konkluderes i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i disse. Under følger forslagsstillerens vurdering av sentrale særskilte utredninger. Forslagsstiller ber om at forholdene konkluderes i oppstartsmøte.

Særskilt delutredning	Forslagsstillerens vurdering
Støyutredning	Planområdet ligger delvis i og grenser til støyverdier i gul og rød sone langs Kvernlandsvegen jf. Statens veivesen sitt kart. Selve området hvor bygget og utearealet er tenkt plassert, er utenfor gul/rød sone. Selv med ny kollektivtrase anser ikke forslagsstiller, at forholdene vil endre seg slik at det er nødvendig med tiltak utover kravene i TEK og beskrevet i overordnede planer. En ser det av samme grunn ikke nødvendigheten med krav om ny støyrapport utover det som alt foreligger.
Grunnforhold- geoteknikk	NGU løsmasse kart viser at grunnen består av breelvavsetningsmasse, og NGU infiltrasjonsevnekart viser godt egnet. Forslagsstiller anser det ikke som nødvendig med ytterligere grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet, men at dette vil foreligge senest ved søknad om igangsetting.
Arkeologiske undersøkelser	Anses ikke som relevant, men eventuelle forhåndsmerknader fra offentlig sektormyndighet vil avklare dette.
Undersøkelser tilknyttet biologisk mangfold	Anses ikke som relevant, men eventuelle forhåndsmerknader fra offentlig sektormyndighet vil avklare dette.

Tematikken må sees i sammenheng med punkt 7.2.

7.2 Planfaglige temaer

Foruten ovennevnte tematiske planfaglige delutredninger, vil planforslaget inneholde vurderinger tilknyttet relevante temaer. Planfaglige temaer er vurdert og kommentert av

forslagstiller i tabell under. Forholdene vil beskrives i planens beskrivelse og eller ROS-analyse. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i planbeskrivelsens eller ROS-analysens vurderinger. Forslagstiller ber om at forholdene konkluderes i oppstartsmøte.

Planfaglig tema	Forslagsstilleres vurdering
Tilgjengelighet/ Universell utforming	Problematikken følger TEK på generelt grunnlag.
Kollektivtrase	Omfanget av rekkefølge- og opparbeidelseskrav tilknyttet trafikkarealer antas avklart i oppstartsmøte med kommunen.
Sykkelveinett (hovedvei nett)	Uavklart om dette er ett krav her i tillegg til kollektivtraseen. Antas avklart i oppstartsmøte med kommunen.
Avfallshåndtering	Det planlegges en felles utendørs løsning for alle boenhetene. Nedgravde containere er ønskelig, men endelig løsning vil utarbeides i samråd med renovasjonsavd.
Lekeplasser og felles uteareal	Forslagsstiller går ut i fra at kommunens generelle krav til felles utearealer, og ikke minst lekeplass kan knyttes til friområdet som ligger på samme eiendom.
Privat uteoppholdsareal	Forslagsstiller kan ikke finne noe tallfestet for dette i noen av de overordna planene. Ønsker en avklaring på dette i oppstartsmøte.
Parkering	Parkering må følge en evt. kommunalnorm, da ingen av de øvrige planene har noe tallfestet. Antas å få dette avklart i oppstartsmøte med kommunen.
Offentlig friareal og atkomst forhold	Det vil bli sikret atkomst via plankart og i bestemmelsene. Tidspunkt for ferdig opparbeidelse av dette, bør kunne settes til ferdigattest trinn i byggesaken. Forslagsstiller ber om endelig avklaring av dette i oppstartsmøte.
Boligtetthet og næringsareal	Etter avtale med kommunen er boligtettheten satt til 6 boliger pr dekar. Endelig avklaring omkring behovet for næringsareal bes konkludert under oppstartsmøte, senest i møtereferatet.
Rekkefølgekrav til sosial infrastruktur (dokumentasjon av skole og barnehage kapasitet)	Forslagsstiller ser behovet for dette i større boligfelt utbyggelser, men ikke her hvor det er kun 12 boenheter. Forslagsstiller ber om endelig avklaring av dette i oppstartsmøte.
Håndtering av overflatevann	Løses etter avtale med aktuell offentlig etat som en del av teknisk plan.
Energiløsninger	Forslagsstiller ønsker å konkludere med løsning under eller kort tid etter oppstartsmøte. Tar utgangspunkt i TEK.

Tematikken må sees i sammenheng med punkt 7.1.

8. Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser med oppfølging gjennom utbyggingsavtale vil i mange situasjoner være et effektivt gjennomføringsverktøy for alle parter. Forslagsstiller ber derfor om rask oppstart av en parallell prosess for en kommende utbyggingsavtale. Det er også ønskelig med en parallellbehandling av byggesaken, fortrinnsvis rammetillatelse, så forslagsstiller ber om at de nødvendige tiltak som må gjøres for å få dette til blir gjort/igangsatt.

Forslagstiller påregner at overordnede avklaringer og føringer for omfang knyttet til rekkefølgekrav innenfor planområdet blir tema og helst avklares i oppstartsmøtet.

Videre er det ønskelig at omfang, oppdeling av arealformål og formulering av rekkefølgekrav vil bli gjenstand for et eget møte mellom kommunen og forslagsstiller i forkant av innlevering av komplett planmateriale for politisk førstegangsbehandling og offentlig ettersyn.

9. Foreløpig saksgang prosess/fremdriftsplan

Tabell 1-1 viser en oversikt over saksgangsprosessen i Time kommune, med foreløpige behandlingsdatoer:

Tabell 1-1 Saksgang

Hvor hen	Hva	Når	
	Oppstarts varsel	16.06.17 (uke 24)	
Lokal utvikling	1 gangs behandling	14.09.17 (uke 37)	
	Offentlig ettersyn	Minst 6 uker	
Lokal utvikling	2 gangs behandling	23.11.17 (uke 47)	
Kommunestyremøte	Endelig vedtak	13.12.17 (uke 50)	
	klagefrist	2 uker + ferie	

Vedlegg:

1. Møtereferat fra sonderingsmøte datert 13.02.17
2. Plangrense forslag - kart
3. Illustrasjon av planområdet
4. Planskisser



Statens vegvesen

ANKO AS
Luramyrvеien 12
4313 SANDNES

Behandlende enhet:
Region vest

Saksbehandler/telefon:
Esther Marita Folkvord /
51911394

Vår referanse:
17/94939-2

Deres referanse:

Vår dato:
03.07.2017

Uttale til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for boliger i Kvernelandsvegen 41, Kverneland Plan 0493.00 – Time kommune

Vi viser til brev av 23/6-17 med uttalefrist 4/8-17. Med hensyn på avvikling av sommerferie, som for de fleste omfatter store deler av høringsperioden, burde en i større grad tatt hensyn til dette ved fastsetting av uttalefrist. Vi ber dere ta hensyn til dette ved senere anledninger.

Eiendommen er i interkommunal plan for Bybåndet sør avsatt til sentrumsformål og friområde. I kommunedelplanen for Frøyland/Kverneland 2008-2020 er eiendommen regulert til bymessig utbygging. Eiendommen inngår i et større område som det i bestemmelsene § 6.2 er krav om skal reguleres under ett. Kommuneplanen for Time kommune, vedtatt 21/6-11, opprettholder krav fastsatt i kommunedelplanen. I interkommunal plan for Bybåndet sør framkommer det at planarbeidet må forholde seg til føringer og gjeldende planer, deriblant kommunedelplan for Frøyland/Kverneland. Kun ved motstrid gjelder bestemmelsene i den interkommunale planen foran øvrige planer. Regulering av eiendommen 28/121 alene er således i strid med overordna plankrav.

Hensikten med regulering av større områder under ett, er å kunne vurdere hele området som en helhet; herunder plassering av bebyggelsen i forhold til hverandre, nødvendig infrastruktur og samordning av avkjørselsforholdene. Avkjørsel fra hele sentrumsområdet må vurderes under ett og samordnes til en felles avkjørsel.

Fylkesveg 505 Kvernelandsvegen har i dag en trafikkmengde (ÅDT) på om lag 7000 kjøretøy/døgn. Større planlagte utbyggingsområder i tettstedet vil generere en betydelig trafikkøkning. En framtidig omkjøringsveg på Kverneland vil kunne ta gjennomgangstrafikken. Størstedelen av den egengenererte trafikken vil imidlertid måtte

bruke Kvernelandsvegen. Trafikkbelastningen på denne vegen vil derfor også i framtida være stor.

Kvernelandsvegen er i Rammeplan for avkjørsler plassert i holdningsklasse 2. Dette vil si en streng holdning til avkjørsler samt generell byggegrense på 50 m.

Det er planer om utbedring av Frøyland bru. I dette planarbeidet vil også fortau (alt. g/s-veg) langs vestsiden av fv. 505 sørover til gangfelt ved kryss med Theodor Dahls veg inngå. Dette medfører at det langs eiendommen 28/121 vil etableres fortau.

Statens vegvesen vil på bakgrunn av ovennevnte forhold ikke akseptere en utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fv. 505. Direkteavkjørsel fra fv. 505 til framtidig utbygging på eiendommen 28/121 aksepteres derfor ikke.

På bakgrunn av ovennevnte vil Statens vegvesen motsette seg regulering av eiendommen 28/121 uten at dette skjer gjennom en reguleringsplan som omfatter hele sentrumsområdet, i tråd med overordnet krav.

Plan og forvaltning Stavanger
Med hilsen

Irene hegre
seksjonsleder

Esther Marita Folkvord

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Rogaland, Postboks 59, 4001 STAVANGER

Rogaland fylkeskommune – Regionalplan, Postboks 130, Sentrum, 4001 STAVANGER

Rogaland fylkeskommune, samferdsel, Postboks 130 Sentrum, 4001 STAVANGER

Time kommune, Postboks 38, 4349 BRYNE



Statens vegvesen

Referat

Dato: 27.09.17
Tid: 09.00–10.30
Referent: Esther Marita Folkvord

Saksbehandler/telefon:
Esther Marita Folkvord / 51911394
Vår dato: 27.09.2017
Vår referanse: 17/94939-4

Referat fra møte mellom Time kommune og Statens vegvesen vedr. plan 0493.00 og plan 0505.00 Kvernaland

Møte nr.: 01/17
Sted: Statens vegvesen, Bergelandsgt. 30
Møteleder: Irene Hegre
Til stede: Ubbo Busboom, Henrik Iversen (begge Time kommune), Irene Hegre og Esther Marita Folkvord (begge SVV)
Forfall: Fyll inn.
Kopi: Time kommune, Postboks 38, 4349 BRYNE
Time kommune, Postboks 38, 4349 BRYNE
Irene Hegre

	Ansvar / frist
Kommunen hadde bedt om møtet for å drøfte mulig løsning av plan 0493.00 for Kvernalandsvegen 41. Statens vegvesen har i sin uttale til oppstartvarsel signalisert at direkteavkjørsel fra fv. 505 ikke ville bli akseptert. Videre at krav i kommunedelplanen § 6.2 måtte ivaretas. Kommunen la også fram plan 0505.00 for eiendommene 28/99 og 28/522. Denne planen er ennå ikke varslet. Begge eiendommene/planene inngår i området regulert til bymessig utbygging i kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland og sentrumsområde i den interkommunale planen for Bybåndet sør. Det er i kommunedelplanen krav om regulering av hele området under ett.	

	Ansvar / frist
Kommunen orienterte kort om at det for begge planene legges opp til en tetthet på 5–6 boliger/daa. Dette medfører at det for plan 0493 er planer om 12 boenheter + næring. For plan 0505 legges det opp til 12–13 boenheter + bevaring av eksisterende bolig. Statens vegvesen påpekte at trafiksikkerhet og framkommelighet er de viktigste forholdene som her blir vurdert. Det er i dag svært mange avkjørsler på strekningen, noe som medfører problemer med utkjøring på fylkesvegen. Mange direkteavkjørsler påvirker også trafiksikkerheten i negativ retning. Det planlegges nå fortau langs vestsiden av fv. 505. Avkjørsler som krysser fortauet, medfører også konflikter med og fare for myke trafikanter. Det ble også påpekt fra SVV at det i henhold til vegnormalene er krav om kryssutforming ved 10 boenheter eller flere, samt at næring også utløser dette kravet. Ifølge kommunen vil søppelhåndtering være problematisk å løse om en ser på nevnte planer for seg selv. Statens vegvesen opprettholder sitt krav om at direkteavkjørsler ikke vil bli akseptert, og at området må reguleres som en helhet. Det åpnes likevel for at boligeiendommene i nordre del av sentrumsområdet (eiendommene 28/121, 28/116, 28/99, 28/522, 28/506 og 28/25) kan reguleres som en plan, og at eiendommene 28/249 og 28/171 (gamle Kvernaland fabrikker) kan reguleres som en plan. Forutsetningen er at avkjørselsforholdene reguleres og samordning muliggjøres. Dette medfører at avkjørsel fra de to nevnte delområder, må løses som en felles avkjørsel fra fv. 505. Denne må fortrinnsvis plasseres nær krysset fv. 505 x Theodor Dahls veg, slik at krysset kan bygges om til en 4-armet rundkjøring. Avslutningsvis orienterte SVV om status på reguleringsplanen for utbedring av Frøyland bru og fortau langs fv. 505. Planforslag vil etter framdriftsplanen oversendes kommunen i april 2018.	

TIL TIME KOMMUNE
V/WIBECKE NATÅS

SANDNES 07.09.17

ØNSKE OM OPPSTART DETALJREGULERING.

Adresse: Kvernelandsvegen 51
Gnr/Bnr: 28/522 og 28/99

Overordnede planer:

Regionalplan for Jæren (2013):

Kverneland er ikke et hovedsatsningsområde i regionalplanen.

Øksnevadporten/Orstad er utpekt som lokalsenter grunnet nærhet til jernbanen.

Kravet til tetthet faller dermed inn under "øvrige områder" med 2—4 bol/daa.

Kravet til minste felles uteopphold er satt til 50m² pr boenhet.

Kommunedelplan for Frøyland/Kverneland 2008-2020 (2009):

Fellesbestemmelsene beskriver at utnyttingsgraden bør ligge mellom 3-3,5 bol/daa, i sentrumsområdet kan det tillates opp til 5 bol/daa.

Det er ikke fastsatt bestemte byggehøyder, men det skal tas hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Det er krav til 1,5 parkeringsplass pr boenhet. MUA skal være minst 50m² og hver boenhet skal ha minst 5m² privat balkong eller terrasse.

Tomten inngår i område for "Bymessig utbygging". Her kan det tillates både sentrumsformål og bolig. Parkering bør i hovedsak foregå i parkeringsanlegg helst under bakken.

Vestre del av tomta er regulert til friområde, som er planlagt som en del av fremtidig hovedturveg langs Frøylandsvatnet

Tomta ligger langs riksveg med bussrute og nærhet til bussholdeplass.

Statens Vegvesen har nettopp startet regulering med nytt fortau langs Kvernelandsvegen som vil bedre tryggheten for gående i området.

Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet Sør (2013):

Denne regner vi med at utgår da bybåndet ikke skal gå her mer.

Reguleringsplan Frøyland-Kverneland, Nordvestre del (1989):

Gjeldende reguleringsplan avsetter tomta i hovedsak til bolig. Man kan oppføre boligen i inntil 2 etasjer med gesims på opp til 6m. Man kan bebygge 25% av tomta pluss garasje.

Forslag til planbetegnelse:

"Detaljregulering for boliger i Kvernelandsvegen 51, Kverneland"

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

Reguleringsformål.

Det ønskes å regulere inn boligblokk på den vestre tomta, og beholde eksisterende enebolig langs Kvernelandsvegen.

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



Byggeformålets omfang:

Det ønskes å bebygge tomte med 4 boligetasjer (3 fulle etasjer med inntrukket 4 etasje), pluss parkeringskjeller med to leiligheter i front.

Totalt ser vi for oss ca. 13 leiligheter. Tomtene er totalt ca. 2,5 daa (1738+785), med totalt 14 boliger blir det 5-6 bol/daa. Det ser dog ut til å være godtatt for andre planer i området å gå litt høyere i utnyttelse enn gjeldende kommunedelplan (se for eksempel Detaljregulering for Kvernalandtorg som ligger på 9 bol/daa).

Forventede problemstillinger i planen:

Det er utfordrende å få en renovasjonsbil inn på området, så alternativer med å hente renovasjon ved Kvernlandsvegen eller samlokalisering med andre må undersøkes.

Vi ser ikke at planen trenger å konsekvensutredes.

Vennlig hilsen

Mette Haase
Sivilarkitekt

SJO FASTING ARKITEKTER

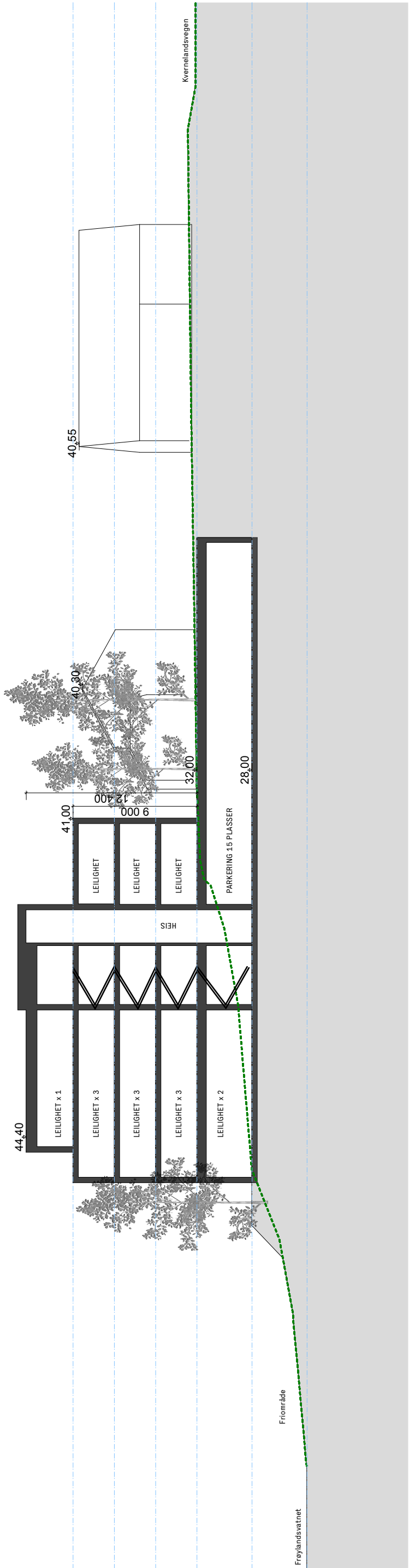
Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no







1:300 Snitt B

HVORDAN FORHOLDER BYGGESAKEN SEG TIL OVERORDNEDE PLANER?
Gnr 28, Bnr 99, Kvernelandsvegen 51, Time kommune.

KOMMUNEDELPLAN

Kommunedelplan for Frøyland/Kverneland (2008-2020)

§1 Verknad av planen

Kommunedelplanen gjelder over eldre reguleringsplaner

§2 Tiltak kan gå direkte til byggesak dersom:

- Tiltaket ikke er i strid med kommunedelpalnen
- Tiltaket ikke er i strid med gjeldende reguleringsplan
- Tiltaket ikke bryter vesentlig med eksisterende bygningsstruktur eller volum og form på omkringliggende boliger og landskap
- Tiltaket ikke krever dispensasjonssøknad etter pbl
- Tiltaket kan sikres vannforsyning, avløp og tilkomst til offentlig veg

Tiltaket ved vedlagt skisser bryter ikke med noen av de overstående punktene.

§3 Ved planlegging av 4 boliger eller mer skal minimum 50% ha livsløpsstandard, minimum 20% av de resterende boligene skal ha besøksstandard.

Det vil bli planlagt to tomannsboliger. 1. Etasje vil i begge byggene ha trinnfri adkomst fra bakkeplan og vil være utformet som tilgjengelige boliger i henhold til gjeldende Tek. De to andre boligene vil ikke ha trinnfri adkomst da de er på 2. Etasje.

§4

Utnyttelsesgrad:

I nye boligområder bør utnyttelsen ligge på 3-3,5 bol/daa.

Tomten er totalt 1,73 da og det planlegges 4 boliger. Da det skal settes av en stor del av tomten til friareal langs ved Frøylandsvatnet ser vi det ikke som riktig å regne friarealet med i arealutnyttelsen. Tomteareale uten friareal er på ca. 1,2 daa og det vil da gi en utnyttelse på 3,3 bol/daa noe som vi mener er tilfredsstillende.

Byggehøyder:

Ved fastsetning av byggehøyder skal det tas hensyn til nærliggende eksisterende boliger samt gatebilde og eventuelt skrått terreng.

Vedlagte skisseprosjekt tar utgangspunkt i gjeldende regulering og forholder seg til fastsatt gesimshøyde i området. Det blir laget mulighet for en sokkeletasje i tomannsboligen nærmest Frøylandsvatnet for å tilpasse seg det sterkt skrånende terrenget.

Estetikk:

Utforming og plassering skal være med på å skape gode, veldefinerte uterom, og klare tilkomst og trafikktiltak. Gesimshøyde, målestokk og proporsjoner skal være tilpasset nabobygninger.

Ved å dele bebyggelsen i to definerte volum skaper vi forskjelligartede og definerte uterom som åpner for forskjellige typer aktivitet. Carportene med sportsboder danner en klar avgrensning mellom trafikkareal og lekeareal/oppholdareal. De skjermer mellom den nye bebyggelsen og den eksisterende, men ved å trekke sportstodene litt til hver

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



side åpnes allikevel inngangspartiet og inngang til lekeplass opp og blir lett synlig for besøkende.

De to bygningskroppene ligger forskutt slik at begge får gode sol og utsiktsforhold. I tillegg er boligen nærmest vannet senket ca. 1 m. De tilpasser seg terrenget og underordner seg de eksisterende boligene i området når det gjelder høyde. Det er valgt en moderne utforming med flate tak som ligger fint i terrenget uten å bli for ruvende, samtidig som de vil harmonere med en mulig fremtidig utbygging på tomten til gamle Kverneland fabrikker.

Avfallsløsning vil bli etterstrebet løst i samarbeid med nabo på gnr: 28/Bnr:116 (Kvernelandsvegen 45). Det ses som mest hensiktsmessig å plassere dette så nær Kvernelandsvegene som praktisk mulig, og at det blir et felles oppsamlingssted for alle 3 gårds- og bruksnummer som deler atkomstveg. (Dette inkluderer Gnr. 28/Bnr.522)

Parkering:

For område bymessig utbygging gjelder følgende krav:

1 parkeringsplass pr 100m² BRA og ikke mindre enn 1,5 pr bolig.

Dette vil gi 6 parkeringsplasser for de nye boligene. Det vil bli sørget for at minst en av disse er HC-vennlig.

Støy:

Alle boliger skal ha privat uteoppholdsareal som ikke har høyere ekvivalent støy nivå enn 55 dBA. Leke og felles uteområde skal ikke ha høyere ekvivalent støy nivå enn 55 dBA. Boliger skal ikke ha høyere innendørs støy nivå enn 30 dBA.

Private uteområder er vendt mot vannet og vekk fra veien. Det samme gjelder felles uteoppholdsareal. Det antas at støy ikke vil være et problem, men dette vil om nødvendig dokumenteres i byggesaken.

Krav til boliger:

Alle nye boliger skal ha en trafikk sikker tilkomst til felles uteoppholdsareal.

Det vil være direkte utgang fra felles trapperom i begge boligblokkene til uteoppholdsarealet. Trafikkert areal er adskilt fra alt gangareal ved carportene.

Uteoppholdsareal:

Leke og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt og ha sol ved jevndøgn klokken 15:00 på minst 50% av arealet.

Minste uteoppholdsareal skal være 50 m² pr bolig. Hver bolig skal ha en privat balkong på minimum 5 m². Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av lekeareal.

Lekeareal er plassert skjermet mot sør og vil være solfylt ved vårjevndøgn. Alle boliger vil ha balkonger og terraser større enn 6m². De to husene vil bli plassert i et grønt fellesområde godt over 200m² og vil i tillegg ha direkte adkomst ned til friområdet langs ved Frøylandsvatnet. Det vil også bli avsatt plass til en offentlig sti ned til friområdet.

Riving av bygg:

Før rivingstillatelse kan bli gitt skal det foreligge rammesøknad.

Det vil eventuelt kun bli søkt riving av mindre uthus på tomten i ettekant av eller i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Miljø:

Det skal etableres anlegg for lokal håndtering av overvann.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



Dette vil bli prosjektert i forbindelse med byggesøknad.

§5 Byggeområde Sentrumskerne

Ikke relevant

§6 Byggeområde Bymessig utbygging

Formål:

Det kan tillates utbygging med sentrumsformål. Det kan og tillates boliger.

Dette prosjektet legger opp til boligbebyggelse.

Plankrav:

Hele området skal planlegges under ett.

Det vil ikke være mulig for utbygger på denne tomte å regulere hele Kverneland fabrikk-tomte samt tiliggende tomter. Da prosjektet som foreslås er i tråd med gjeldende regulering og oppfyller punktene i §2.3, ser vi at dette tiltaket kan gå direkte til byggesak.

Strandlinje:

Det tillates ikke utfylling av masser i Frøylandsvatnet. Almeheten skal sikres god tilkomst til strandlinja.

Prosjektet vil ikke fylle masser i vannet. Det vil bli avsatt areal til friområde og det vil bli sikret tilkomst hertil.

Parkering:

Parkering bør i hovedsak skje i parkeringsanlegg, store ramper er ikke tillatt.

Da dette prosjektet er såpass beskjedent av størrelse vil ikke et underjordisk parkeringsanlegg være hensiktsmessig. Parkering er lagt samlet under en et lett carporttak i forbindelse med sportsboder. Dette er et samlet anlegg som fungerer som en avgrensing mot boligene. Carporttaket skal foruten tilknytningen til sportsbodene være understøttet av søyler og således være en lett konstruksjon som ikke blir for dominerende.

Forurensning:

Det skal dokumenteres at forurensning i grunnen blir forsvarlig fjernet eller sikret.

Det antas ikke å være forurenset grunn innenfor tomte.

Lager:

Det tillates ikke noen form for lagring utendørs.

Det planlegges boliger med egne sportsboder, det legges ikke opp til noen form for lageraktivitet utendørs.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no

§7 Byggeområde Virksomhet

Ikke relevant

§8 Byggeområde Offentlig formål

Ikke relevant



§9 Byggeområde Friområde

Plankrav:

Område vist som friområde skal sikres gjennom regulering før eller samtid med regulering av tilgrensende byggeområde.

Vi sikrer område vist som avsatt til friområde slik at dette kan reguleres i forbindelse med reguleringsplan for hele "bymessig utbygging" når dette en gang skjer.

Funksjonskrav:

Rekreasjons- og parkareal innenfor planområdet skal ikke reduseres.

Det vil bli avsatt et tilstrekkelig bredt friareal og allmenheten vil bli sikret tilkomst. Da friarealet ligger helt i vest vil ingen nye bygg skyggelegge dette.

§10 Offentlige trafikkområde

Ikke relevant

§12 Spesialområde – bevaring av bygninger

Ikke relevant

§13 Spesialområde – fareområde høyspenningsanlegg

Ikke relevant

§14 Rekkefølgekrav

Det vil bli tatt høyde for 200-års flom ved endelig plassering av boligene.

REGULERINGSPLAN

Reguleringsplan for Frøyland-Kvernaland, Nordvestre del

BOLIGOMRÅDENE

§1 Tomtene skal nyttes til boligformål

Det blir lagt opp til boliger.

§2 Bygningene kan oppføres i 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 4m for 1 etasjes bygg og 6m for 2 etasjes bygninger. Gesimshøyden skal måles fra planert terreng og skjæring mellom takflate og veggflate.

Det er planlagt 2 to-etasjers bygninger med en gesimshøyde på 6m. Den ene blokken vil få en sokkel mot Frøylandsvatnet og følgelig en høyere gesims herfra. Det ses allikevel som akseptabelt da bygget underordner seg omkringliggende bebyggelse i høyde og tar opp det bratte terrenget med sokkelen.

§3 Den enkelte tomt kan bebygges med inntil ¼ av sitt nettoareal. Garasje kommer i tillegg.

Gnr: 28, Bnr: 99 er 1738m² stor. Dette vil si at den kan bebygges med inntil 434 m² BYA.

Vedlagte skisser viser en utbygging på totalt 330 m² BYA pluss carportanlegg.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



§4 Det kan i området oppføres enebolig, tomannsbolig eller opp til 4 mindre husvære i samme bygg.

Da det på denne tomte åpner for en ganske stor bygningsmasse (25% BYA av 1738m²), mener vi at dette vil bli ruvende og massivt i forhold til de eneboliger som allerede er etablert langs med vannet. Det er derfor valgt å dele bygget opp i to volumer som harmonerer og danner gode og lune uteområder mellom seg. Da det åpnes for 4 husvære på tomte mener vi at dette er i samsvar med intensjonene i reguleringsplanen.

§5 Bygningsrådet kan i særlige tilfeller fastlegge egne byggehøyder, takformer og møneretning for enkeltbygninger eller husgrupper som hører naturlig sammen.

Det er ikke fastlagt noen bestemt takform i bestemmelsene.

§6 Det skal tilrettelegges for 2 biloppstillingsplasser pr. husvære på egen tomt. Utkjøring fra garasje og biloppstillingsplass skal utformes slik at den gir tilfredsstillende oversikt. Felles garasjeanlegg og biloppstillingsplasser for flere tomter kan tillates etter plan godkjent av bygningsrådet.

Det er lagt opp til 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet i følge gjeldende kommunedelplan. Biloppstillingsplassene er lagt i felles carportanlegg med manøvreringsareal bak. Den private vegen som benyttes av 28/99, 28/522 og 28/116 vil bli utvidet til 4m bredde og oppgradert med asfaltdekke. Frisikt ved avkjørselen fra Kvernelandsvegen vil bli ivaretatt etter vegnormen.

§7 Bygningsrådet skal ved deling av boligeiendom kreve at det blir avsatt trafikktrygg felles lekeplass for to eller flere eiendommer. Lekeplassen skal opparbeides samtidig med boligen

Det er lagt opp til en lekeplass på minimum 50m² som en del av det felles uteoppholdsarealet for de to blokkene. Lekeplassen er plassert trygt mot sør, og ikke i konflikt med parkerings- eller trafikkareal.

OMRÅDE FOR KONTOR/FORRETNING

§8-12 *Ikke relevant*

FRIOMRÅDENE

§13 *Ikke relevant*

IDRETTSOMRÅDET

§14 *Ikke relevant*

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

FELLESREGLAR

§15 Verdifull vegetasjon og steingjerder skal bevares

Tas til følge

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



§16 Det er ikke tillatt uten å godkjenning av bygningsrådet å endre strandlinja

Strandlinja vil ikke bli endret.

§17 *Ikke relevant*

§18 Det er ikke tillatt med andre avkjørsler fra Kvernelandsvegen en det som fremgår av planen

Det vil kun bli brukt eksisterende avkjørsel.

§19 I områder med frisiktlinjer og vegkant skal det være frisikt i en høyde 0,5 m over de tilgrensende vegers plan.

Tas til følge i byggesaken.

§20 *Ikke relevant*

§21 *Ikke relevant*

Sjo Fasting AS 16.02.2018
Mette Haase
siv.ark.

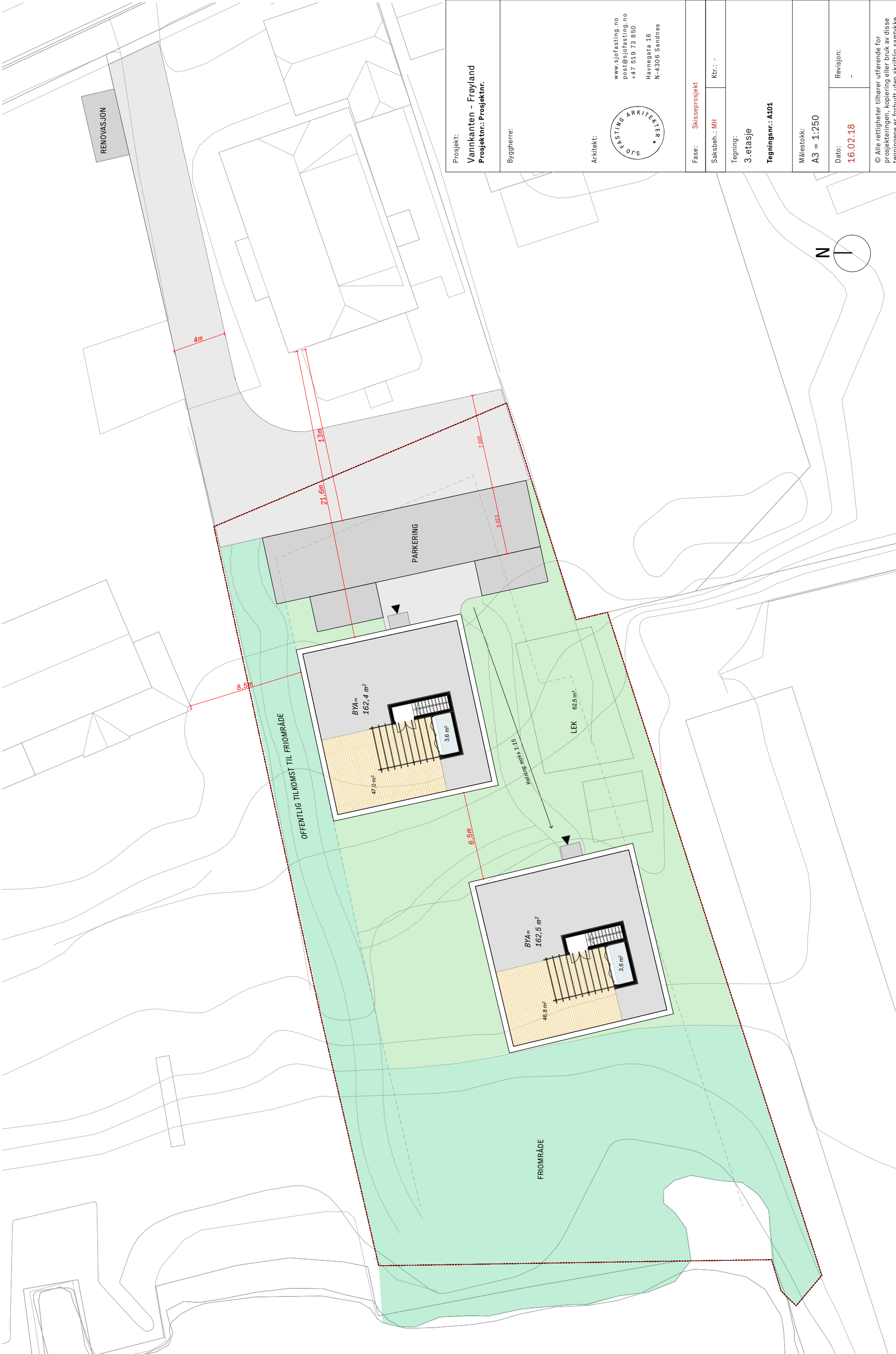
SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no

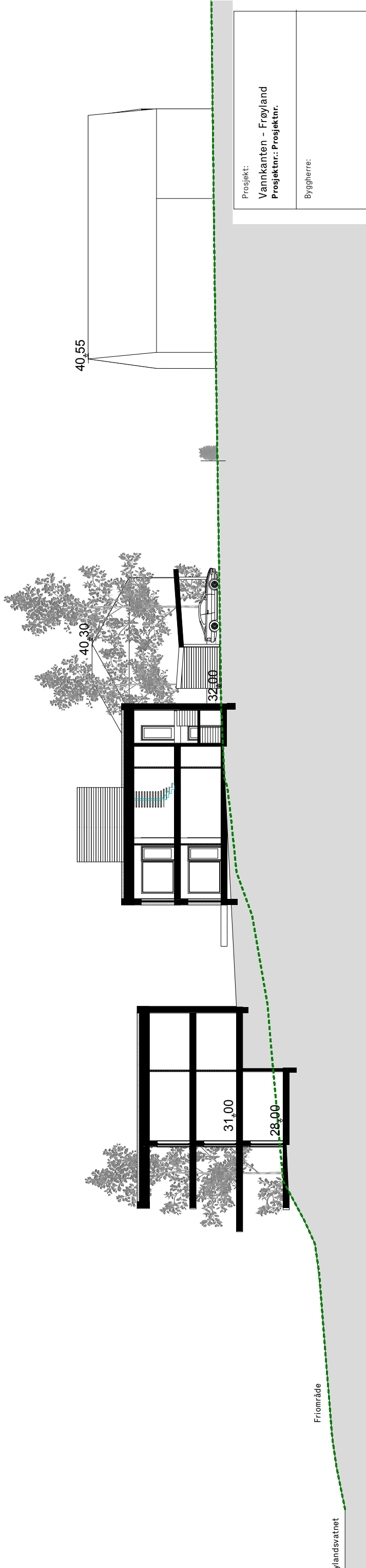




Prosjekt: Vannkanten - Frøyland Prosjektnr.: Prosjektnr.		Byggherre:		Arkitekt:		Fase: Skisseprosjekt		Saksbeh.: MH		Ktr.: -		Tegning: 3.etasje		Tegningsnr.: A101		Målestokk: A3 = 1:250		Dato: 16.02.18		Revisjon: -		© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	
www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes		www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes		www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes		www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes		www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes		www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes		www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes		www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes		www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes		www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes		www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes		www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes	



Prosjekt: Vannkanten - Frøyland Prosjektnr.: Prosjektnr.		Byggherre:	
Arkitekt:		www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes • <	



Prosjekt: Vannkanten - Frøyland Prosjektnr.: Prosjektnr.	
Byggherre:	
Arkitekt: www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 16 N-4306 Sandnes	
Fase: Skisseprosjekt	
Saksbeh.: MH	Ktr.: -
Tegning: Snitt B	
Tegningsnr.: A103	
Målestokk: A3 = 1:250	
Dato: 16.02.18	Revisjon: -
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningsene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

Fra: Folkvord Esther Marita <e-marita.folkvord@vegvesen.no>
Sendt: 13. august 2019 11:48
Til: Wibecke Natås
Kopi: Hegre Irene; Jakobsen Tove
Emne: Områderegulering Kverneland

Hei!

Viser til e-post av 23/7-19. Beklager at det pga. ferieavvikling har tatt noe tid før du nå får svar.

Prinsippet for planen:

Vi har tidligere antydnet at det vil kunne være akseptabelt med en intern atkomstveg parallelt med fylkesvegen. Det vil imidlertid være nødvendig med en rabatt mellom fortau og atkomstveg. Rabatten trenger sannsynligvis ikke være så bred, men 0 kan ikke aksepteres.

Bredden på fortau framkommer ikke, men det må reguleres i tråd med vegnormalene. Det må også ses i sammenheng med reg.planarbeidet som pågår for fortau langs Kvernemarksvegen.

Rundkjøringen må også planlegges i tråd med krav i vegnormalene. Inn mot rundkjøringen kreves vegutvidelse, og det skal være ledeøyer i tråd med krav. Ledøyene må også være brede nok til å ivareta fotgjengerkryssing her (nf. rundkjøringen).

Byggegrensen er satt til 15 m fra vegmidte fv. 505, samme som på motsatt side av fv. Her legges det imidlertid også opp til å etablere den interne atkomstvegen.

Byggegrensen må derfor tilpasses dette.

Midlertidig direkteavkjørsel:

På eiendommen Kvernemarksvegen 41 (28/121) skisseres det 12 boenheter og 100 m² næring. Type næring opplyses ikke. Dette genererer forholdsvis mye trafikk i en avkjørsel (krav om kryssutforming....). Parkering for næringsområdet framkommer for øvrig heller ikke.

En omkjøringsveg ville gitt en betydelig trafikkavlastning på Kvernemarksvegen. Nå er imidlertid Utbyggingspakke Jæren skrinlagt, og omkjøringsvegen er ikke lenger sikret finansiering. Det er derfor svært usikkert når det kan bli aktuelt med omkjøringsveg og trafikkavlastning av Kvernemarksvegen.

Det er også usikkert når grunneiere av naboeiendommene ønsker utbygging. Noen har tidligere uttrykt ønske om fradeling/utbygging, mens andre ikke vil. Det er derfor også svært usikkert når resten av området inkl. rundkjøring kan bygges ut. Å akseptere utbygging av en eiendom som forespurt, ville dannet presedens for andre på strekningen.

Vi vurderer derfor at dersom en aksepterer en midlertidig direkteavkjørsel som skissert, vil denne bli værende slik i mange år framover. I tillegg ville vi sannsynligvis også fått flere andre henvendelser om fradelinger/utbygginger.

Det kan nevnes at vi for Kvernemarksvegen 31 har fått stengt en direkteavkjørsel i forbindelse med en omdisponering til bolig, og atkomsten er samordnet med naboeiendommer.

Jo flere direkteavkjørsler det er på en strekning, og desto større trafikk det er i dem, jo høyere er ulykkesrisikoen.

På bakgrunn av ovennevnte vil vi ikke kunne akseptere en midlertidig direkteavkjørsel som skissert for eiendommen 28/121.

Mvh Esther Marita Folkvord
Sendt fra min iPad