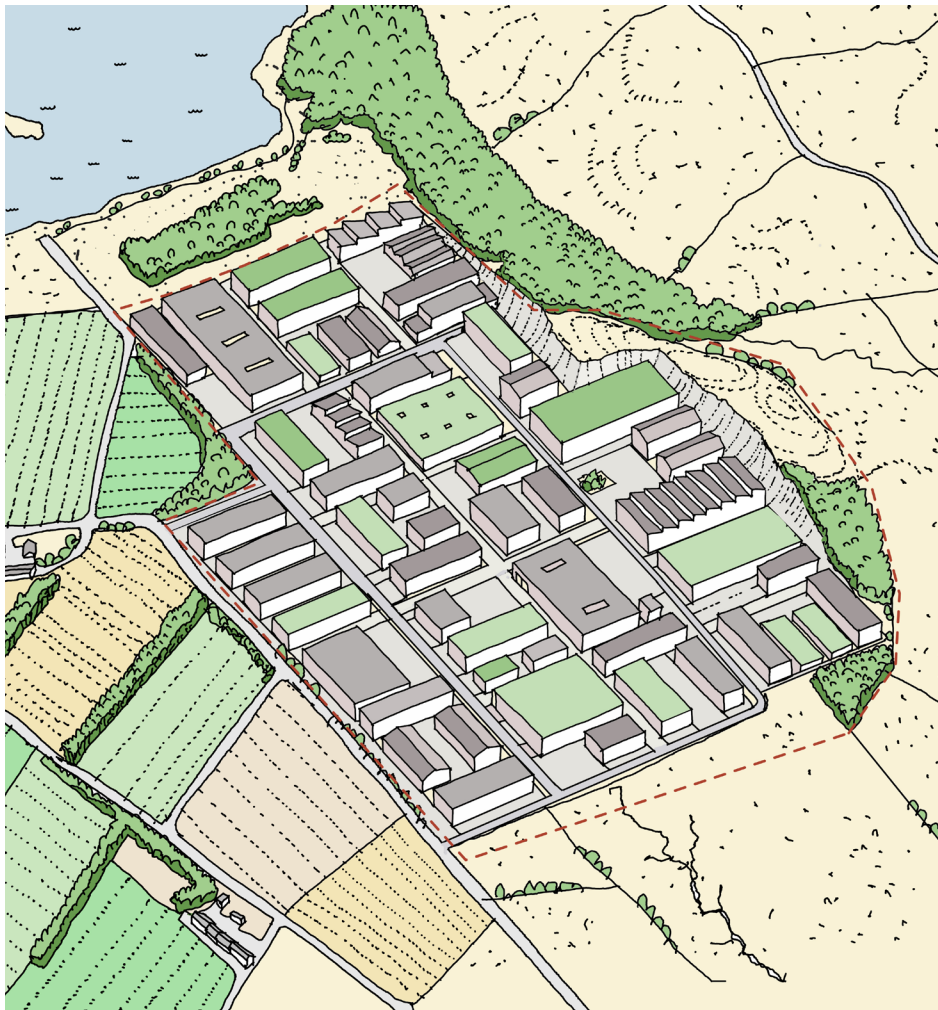
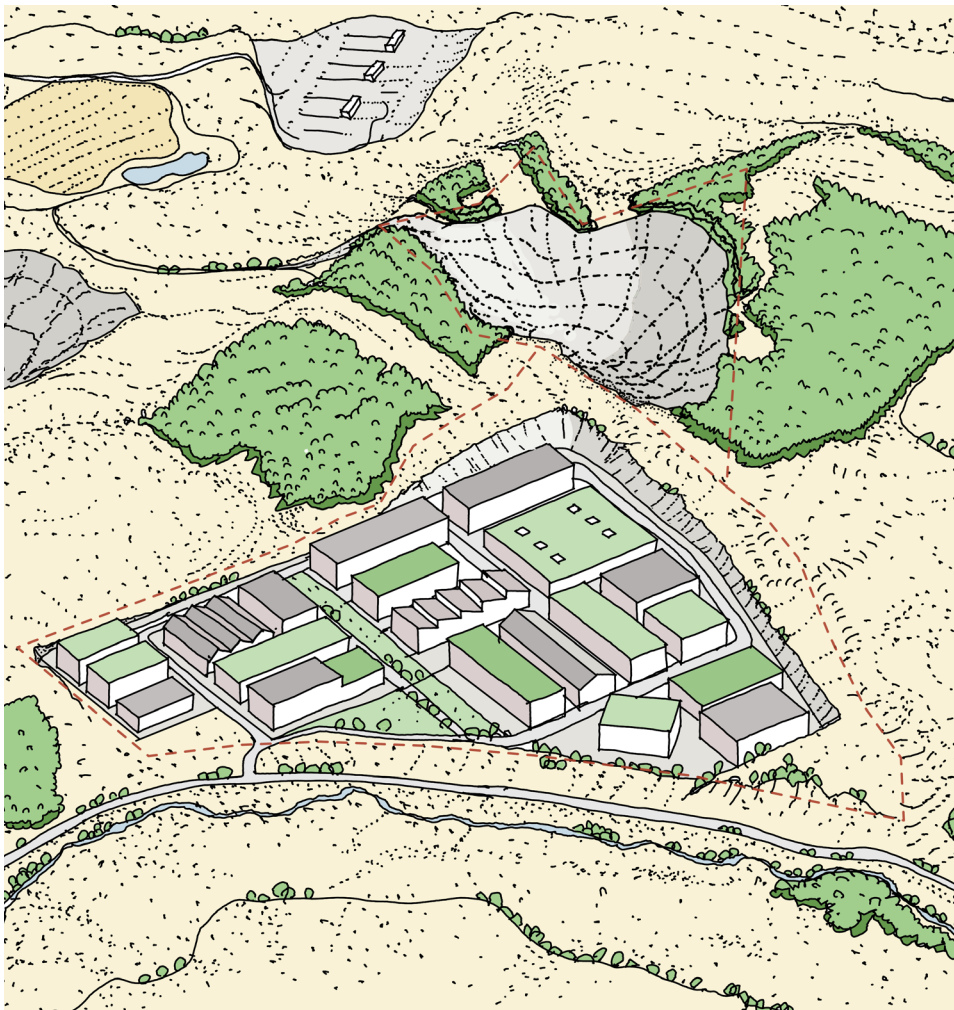




about Orstad og Kalberg

Delområder	ArealplanID	Areal	Team
NK1/KN6, NK3/RK5 og NK4	0548.00 i Time kommune 2022003 i Klepp kommune	ca. 1.390 daa område ca. 566.000 m ² BTA	Teknaconsult Mad arkitekter Afry Ark Studio

Innhold

<u>Innledning</u>	<u>3</u>
Overordnede føringer og premisser	
Situasjonsbeskrivelse	
Referansebilder	
<u>NK1/KN6</u>	<u>7</u>
Illustrasjonsplan	
Overordnet turveinett	
Snitt	
<u>NK3 alt. 1 og 2</u>	<u>13</u>
Illustrasjonsplan	
Snitt	
<u>NK4</u>	<u>19</u>
Illustrasjonsplan	
Snitt	

Innledning

Dette illustrasjonsheftet presenterer utviklingsforslag for to delområder i områdeplan 0548 i Time kommune, Rogaland. Forslagene forholder seg til føringene som er gitt i Kommuneplanens arealdel og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Delområdene NK1/KN6, NK3 og NK4 er regulert til næringsbebyggelse, og RK5 er regulert til masseuttak, i Kommuneplanens arealdel. De ligger i tilknytning til Kvernaland og er en del av et pågående arbeid med en større områdeplan som inkluderer områdene Orstad nord, Kalberg, Frøyland og Kvernaland.

Plankonsulent for områdeplanen, Teknaconsult, har engasjert Mad arkitekter til å bistå med illustrasjoner og underlag for det videre planarbeidet.

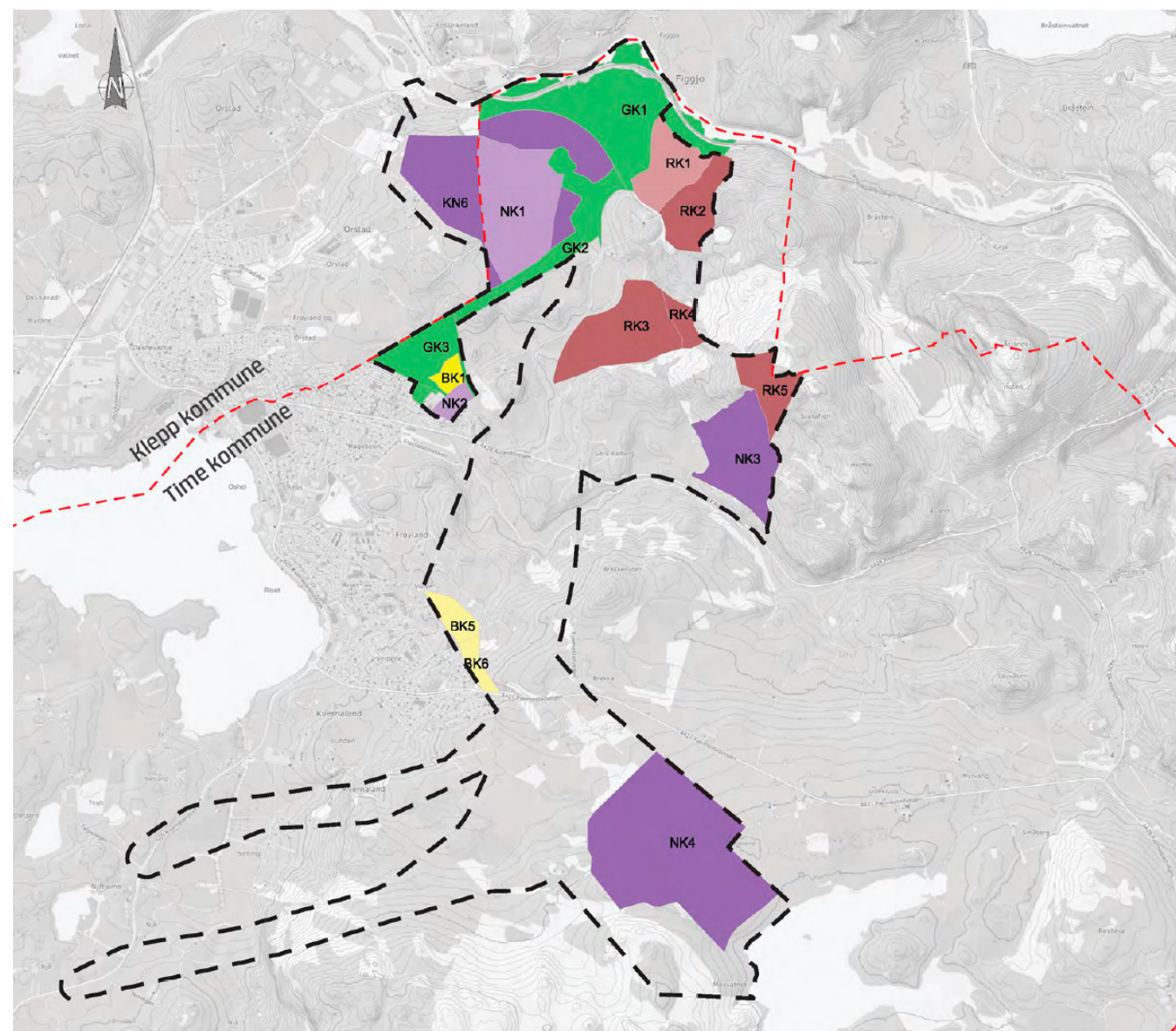
Illustrasjonsheftet er et veiledende supplement til områdeplanens plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

– Mad arkitekter, 26.06.2025

Overordnede føringer og premisser

Kommuneplanens arealdel Time kommune 2018-2030 og Klepp kommune 2022-2033, og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

- Formål: Næringsvirksomhet som har et særskilt behov for å være lokalisert nær “Fagrafjell” trafostasjon, inkl. virksomhet som kan nyttegjøre seg av restvarmen fra energikrevende virksomheter i disse områdene.
- Tomteutnyttelse: Kategori II = 60-140 %-BRA (allsidig virksomhet) og kategori III = 40-100 %-BRA (arealkrevende virksomhet)
- Klimatilpasning, åpen flom- og overvannshåndtering, løsninger som forbedrer stedets økologiske systemer og bidrar til opplevelseskvaliteter.
- Nedbygging av jordbruk skal ikke overstige 10 % i året av det regionale jordvernmålet.
- Det skal legges vekt på terrengtilpasning, slik at flateplaneringer og skjæringer unngås i størst mulig grad. Tiltak skal planlegges med mål om å oppnå mest mulig intern massebalanse i prosjektet.
- For prosjekt som genererer over 10.000 m³ masser skal det foreligge godkjent massedisponeringsplan.
- Matjord skal benyttes som ressurs for videre matproduksjon.
- Bygg og anlegg skal ha god estetisk utforming i samsvar med bygget sin funksjon og med respekt for de naturgitte og bygde omgivelser.
- Myr må tas hensyn til og i all hovedsak bevarer.
- Innenfor hensynssone H370 “Kraftledning” må bygninger etableres med avstander til kraftledningen. Avgrensning av området NK3 mot Åslandsvegen kan vurderes justert sørover, dersom dette ikke fører til avrenning mot vernede vassdrag i sør, samt at en naturpreget “korridor” i øst-vest-retning bevarer.
- Fra konsekvensutredning om naturmangfold: Det skal tas hensyn til registrerte naturtyper, arealtyper, viktige økologiske funksjonsområder og foreslåtte verneområder.
- Bestemmelser til hensynssone om krav til felles planlegging (H810_7): Planarbeidet skal vise endelig organisering av delområdene NK1-4, BK1, BK5-6, GK1-3 og RK1-5. Flere temaer skal avklares, herunder, landskapstilpasning, siktkorridor mellom kulturminneområde ID 60874 og ID 15183 nordøst for NK1, støy til nærliggende boligområde, utnyttelse av lokale mineralforekomster, massehåndtering, samt ny omkjøringsveg inkl. midlertidige løsninger, behov for kollektivtrasé, trafiksikkerhetstiltak m.m.



Utklipp fra planprogram: Aktuelle delområder innenfor områdeplanens avgrensning som har fått krav om felles planlegging.

Situasjonsbeskrivelse

NK1/KN6, NK3 og NK4

Oversiktskart viser dagens kjøreatkomst til NK1, NK3 og NK4, og deres beliggenhet i forhold til utvalgte målpunkter.

Alle tre delområder ligger utenfor Kvernaland sentrum.

Felt NK1 ligger rett sør for Figgjoelva, i grenselandet mellom Nordre Kalberg og Orstad (85 moh.). Adkomstveien til NK1 kobler seg på Kalbergveien som går nord og øst for feltet.

Feltet NK3 ligger ved Stutafjell (206 moh.), og hører til området som heter Søra Kalberg. Adkomstveien til NK3 kobler seg på Åslandsveien, som ligger sør for feltet.

Feltet NK4 ligger ved Håfjell (197 moh.), og hører til området som heter Frøylandsmarkene. Adkomstveien til NK4 kobler seg på Fjermestadvegen, som ligger nord for feltet.

Fra lokale destinasjoner (f.eks. Kvernaland, Klepp og Bryne) vil de fleste kjørende komme fra vest og benytte O. G. Kvernlands veg og Kvernlandsvegen. Fra resten av regionen (f.eks. Stavanger, Sandnes og Ålgård) vil kjørende komme fra øst, og benytte E39.



Referansebilder



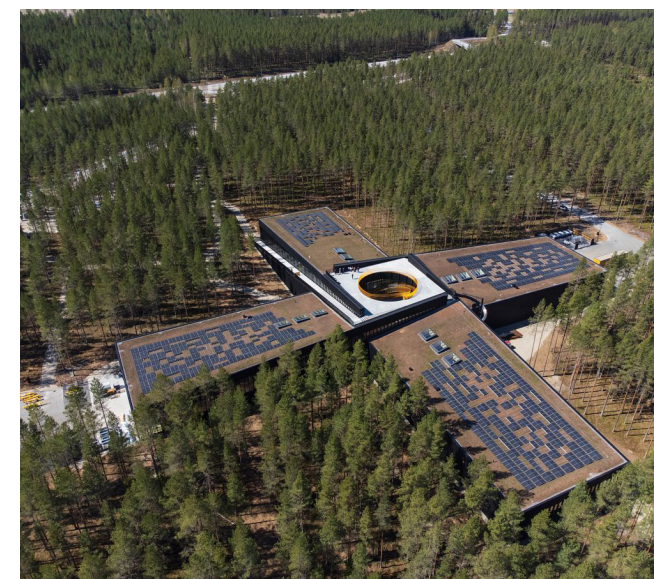
Digiplex datasenter på Fet.
Illustrasjon: Mad arkitekter



Freyr Giga Factory ved Mo i Rana.
Illustrasjon: TANKEN arkitektur



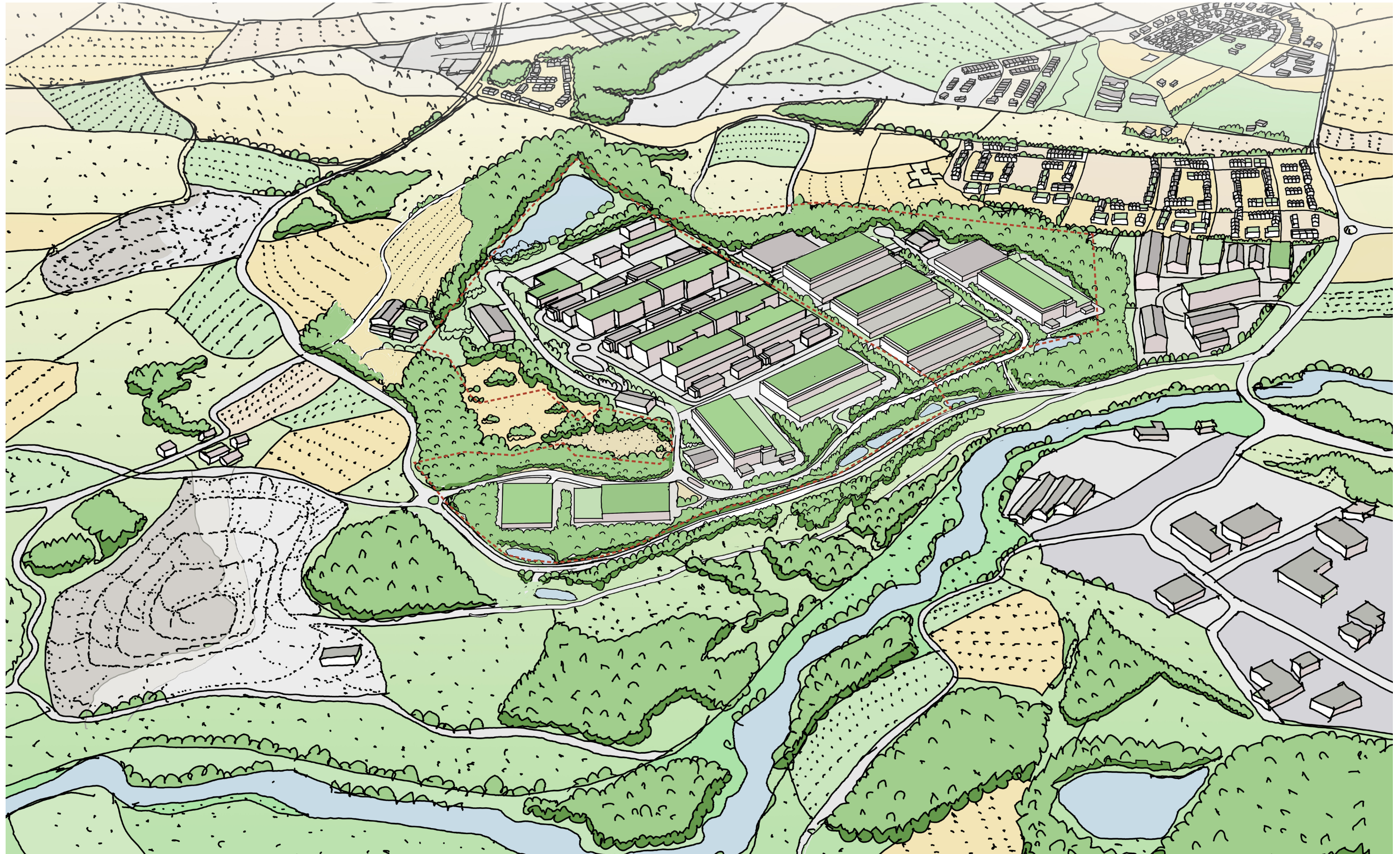
Freyr Giga Factory ved Mo i Rana.
Illustrasjon: TANKEN arkitektur



Vestres møbelfabrikk "The Plus" på Magnor.
Illustrasjon: Bjarke Ingels Group (BIG)



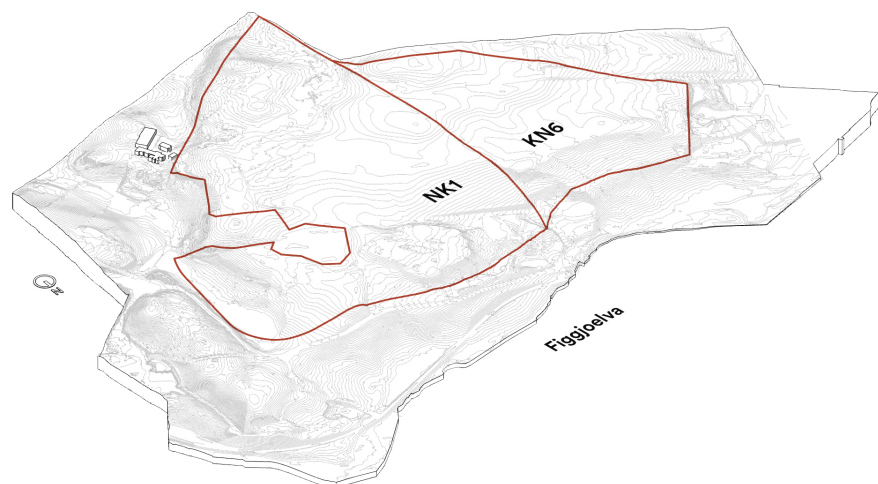
Teknologi og næringspark i Son.
Illustrasjon: Wessel eiendom



NK1 og KN6

NK1 og KN6

Diagramserie



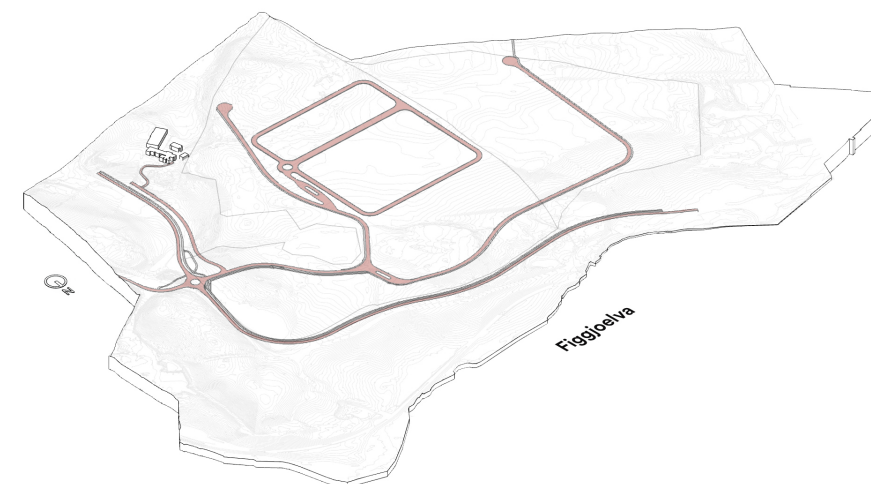
01 Utgangspunktet

Kommuneplanens arealdel åpner for energikrevende virksomhet innenfor NK1 og KN6. Det foreslåtte programmet inkluderer et datasenter, som er et arealkrevende formål. Det legges opp til en effektiv arealutnyttelse.



02 Arealer som ikke kan bebygges

Planområdet er kupert og berører registrerte myr- og kulturminneområder, som må ekskluderes fra potensielt byggbare områder. Ny bebyggelse og infrastruktur skal plasseres med en buffer for å ivareta disse områdene.



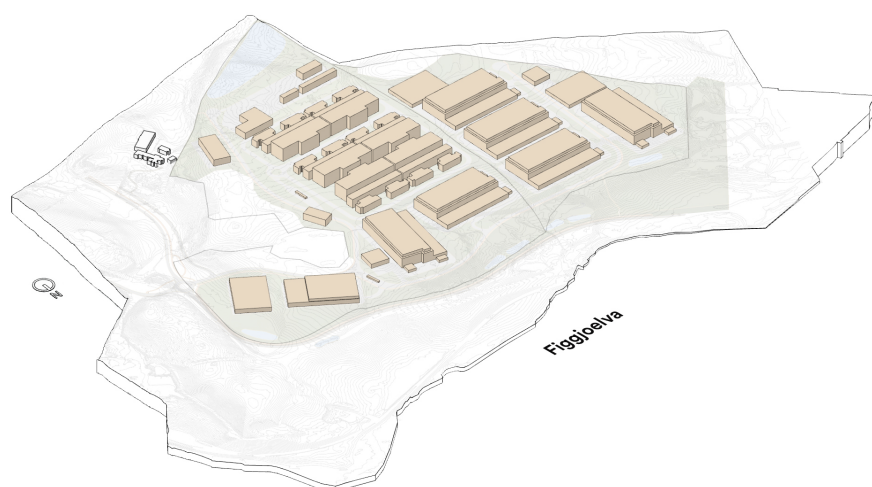
03 Adkomstveier

Det blir anlagt en ny felles adkomstvei som kobler seg på fylkesveien, med forgreninger som gir tilgang til NK1, KN6 og eksisterende gårdstun. Det etableres en snuplass i enden av veien for å frigi mest mulig byggbare flater.



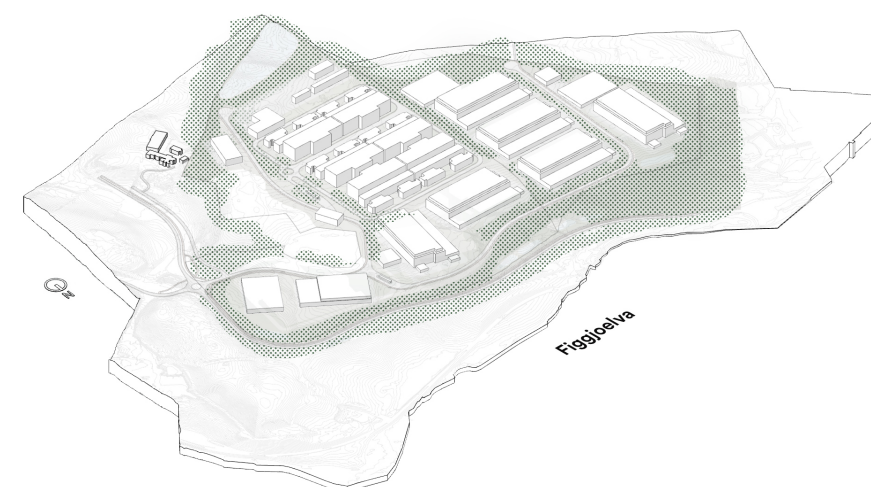
04 Terrengtilpasning til byggefelt

Eksisterende terreng må planeres for å skape mest mulig byggbare flater. For å gi bedre tilpasning til terrenget etableres det flere platåer ved ulike høyder.



05 Forslag til bygninger

Bygningsstrukturen viser utbyggingspotensialet i planområdet, basert på standardstørrelser for datasentere. Endelig fasade- og takutforming av bygningene skal tilpasses omgivelsene.



06 Grønn buffersone

Det etableres et grønt belte av trær og vegetasjon rundt planområdet, som skal bidra til å dempe høydevirkningen av bebyggelsen samt nærvirkningen sett fra omkringliggende turveier og friområder.

NK1 og KN6

Illustrasjonsplan A3 1:5000

Nøkkeltall NK1

Feltstørrelse NK1	412,7 daa
Samlet utbyggingsfelt NK1	303,0 daa
Areal til infrastruktur og blågrønnstruktur NK1	109,7 daa

Bebyggelsens grunnflate NK1	117 100 m² BTA
-----------------------------	----------------

Nøkkeltall KN6

Feltstørrelse KN6	162,4 daa
Samlet utbyggingsfelt KN6	152,4 daa
Areal til infrastruktur og blågrønnstruktur KN6	10,0 daa

Bebyggelsens grunnflate KN6	79 100 m² BTA
-----------------------------	---------------

Oversikt utbyggingsfelt

NK1	Arealer i m2		BRA (1 etg.)*	BRA (4. etg)**
	Feltstørrelse	BTA		
Felt 03	42.427	17.700	15.045	60.180
Felt 04	47.313	18.900	16.065	64.260
Felt 05	2.948	1.300	1.105	4.420
Felt 06	14.353	2.800	2.380	9.520
Felt 07	39.772	5.500	4.675	18.700
Felt 08	130.681	54.800	46.580	186.320
Felt 09	25.595	16.100	13.685	54.740
Delsum NK1	303.089	117.100	99.535	398.140

KN6	Arealer i m2		BRA (1 etg.)*	BRA (4. etg)**
	Feltstørrelse	BTA		
Felt 01	57.511	24.300	20.655	82.620
Felt 02	94.907	54.800	46.580	186.320
Delsum KN6	152.418	79.100	67.235	268.940

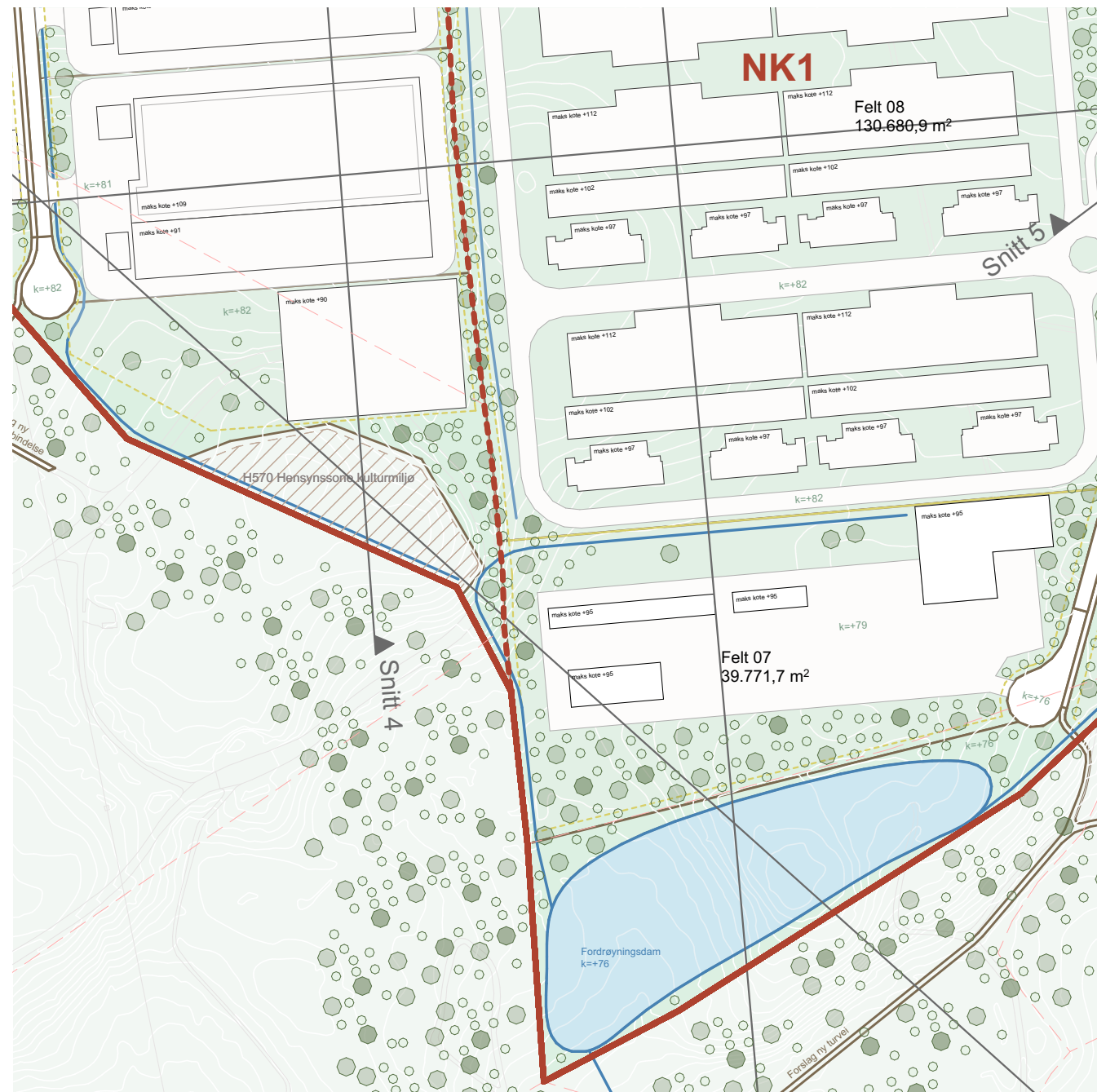
Totalsum				
NK1+KN6	455.507	196.200	166.770	667.080

* BRA-faktor = 85 % av BTA
** BRA ved 4 etg. = 4 x BRA ved 1 etg.

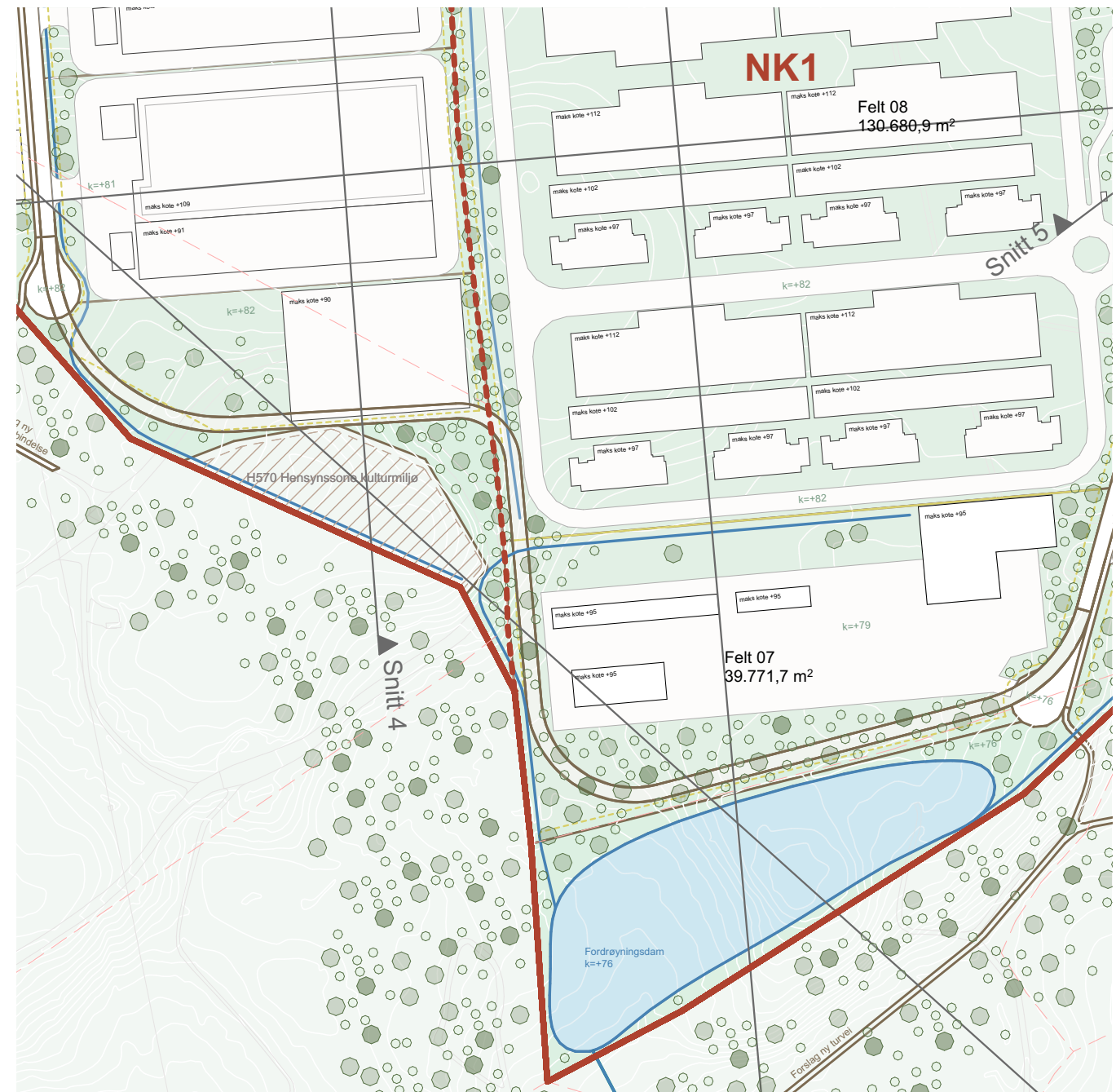


NK1 og KN6

Alternativ 1 - snuareal



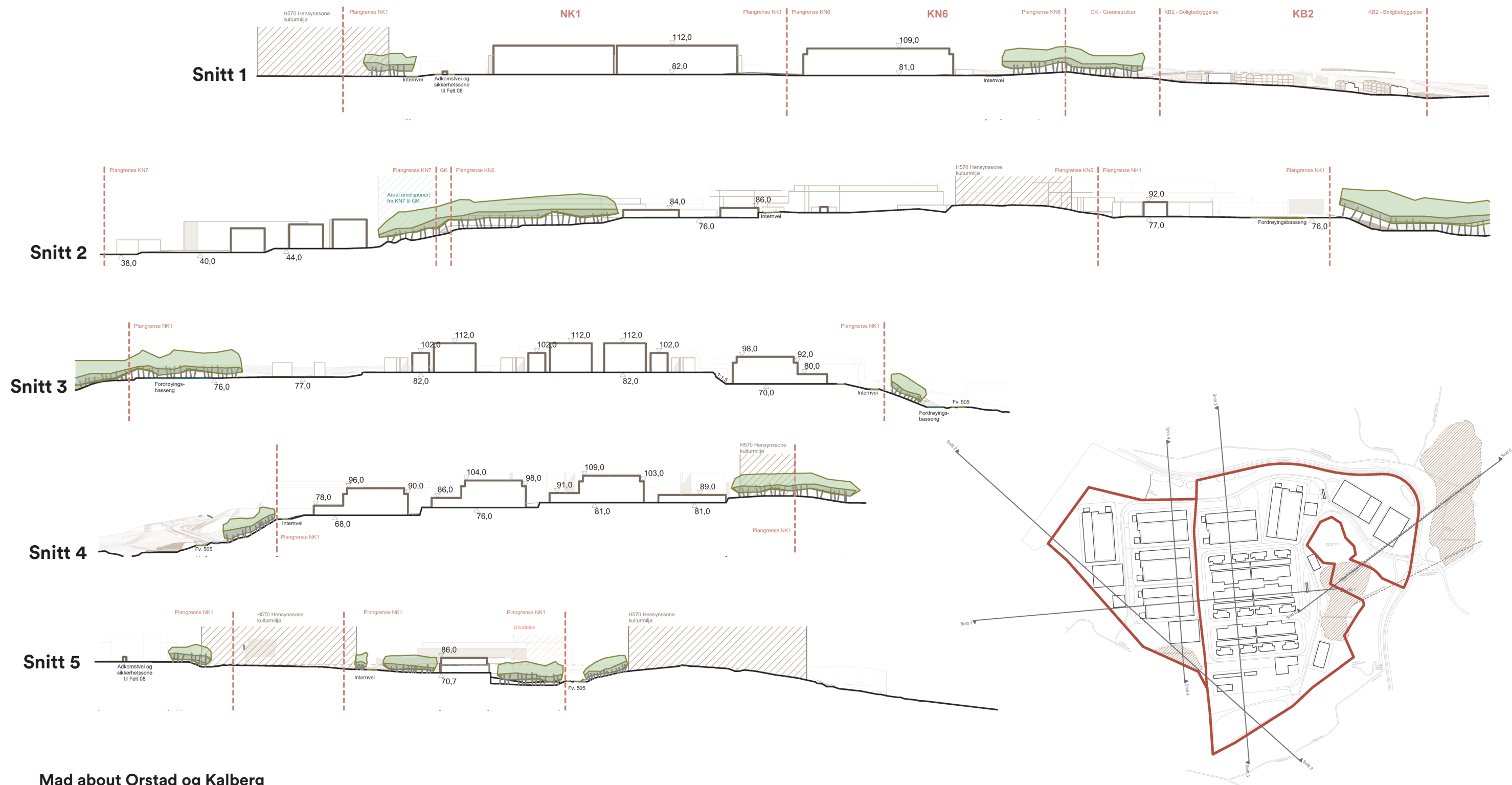
Alternativ 2 - ringvei



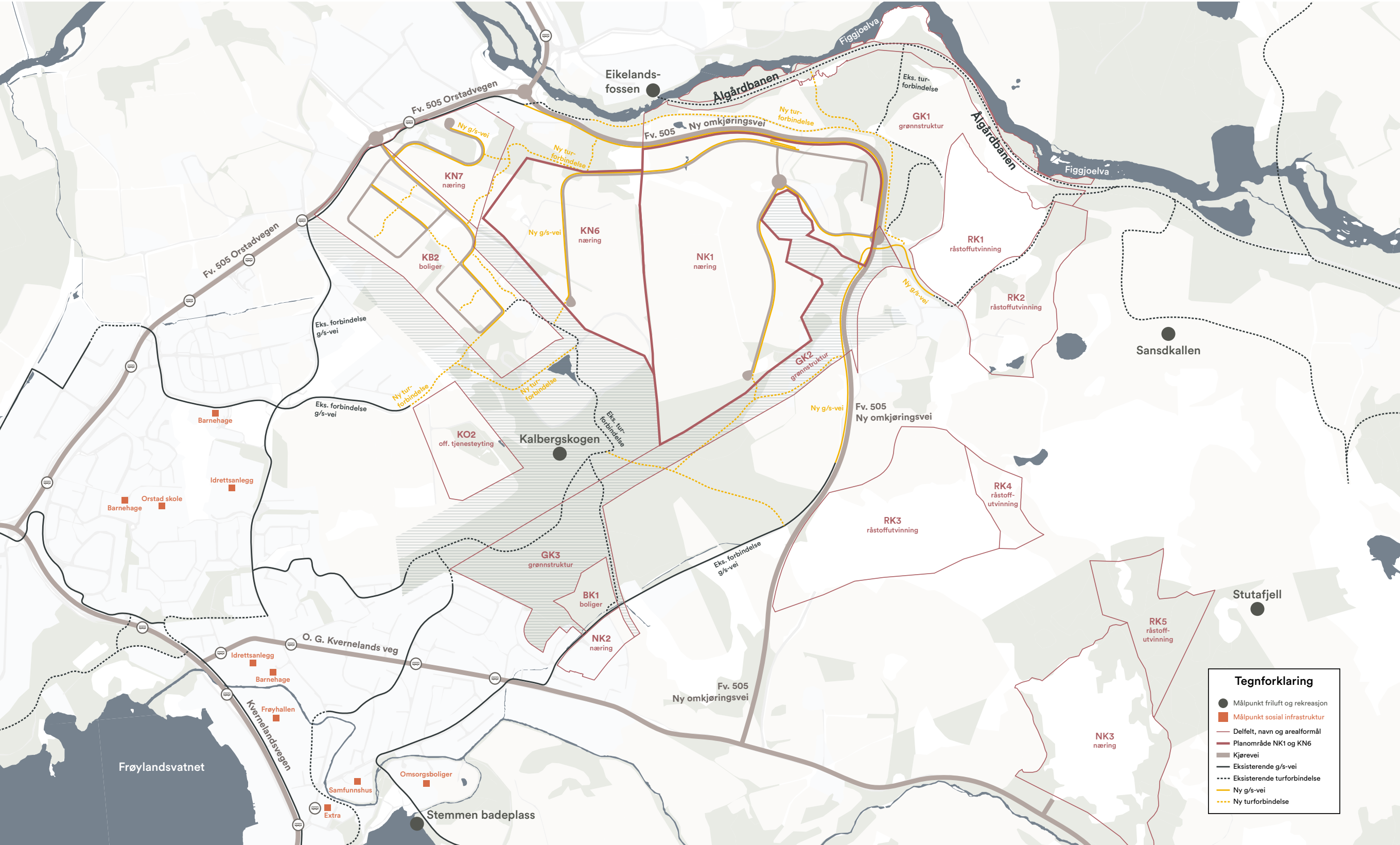
gjennomføring av ringvei tilsvarer ca. 6 200 m² vei

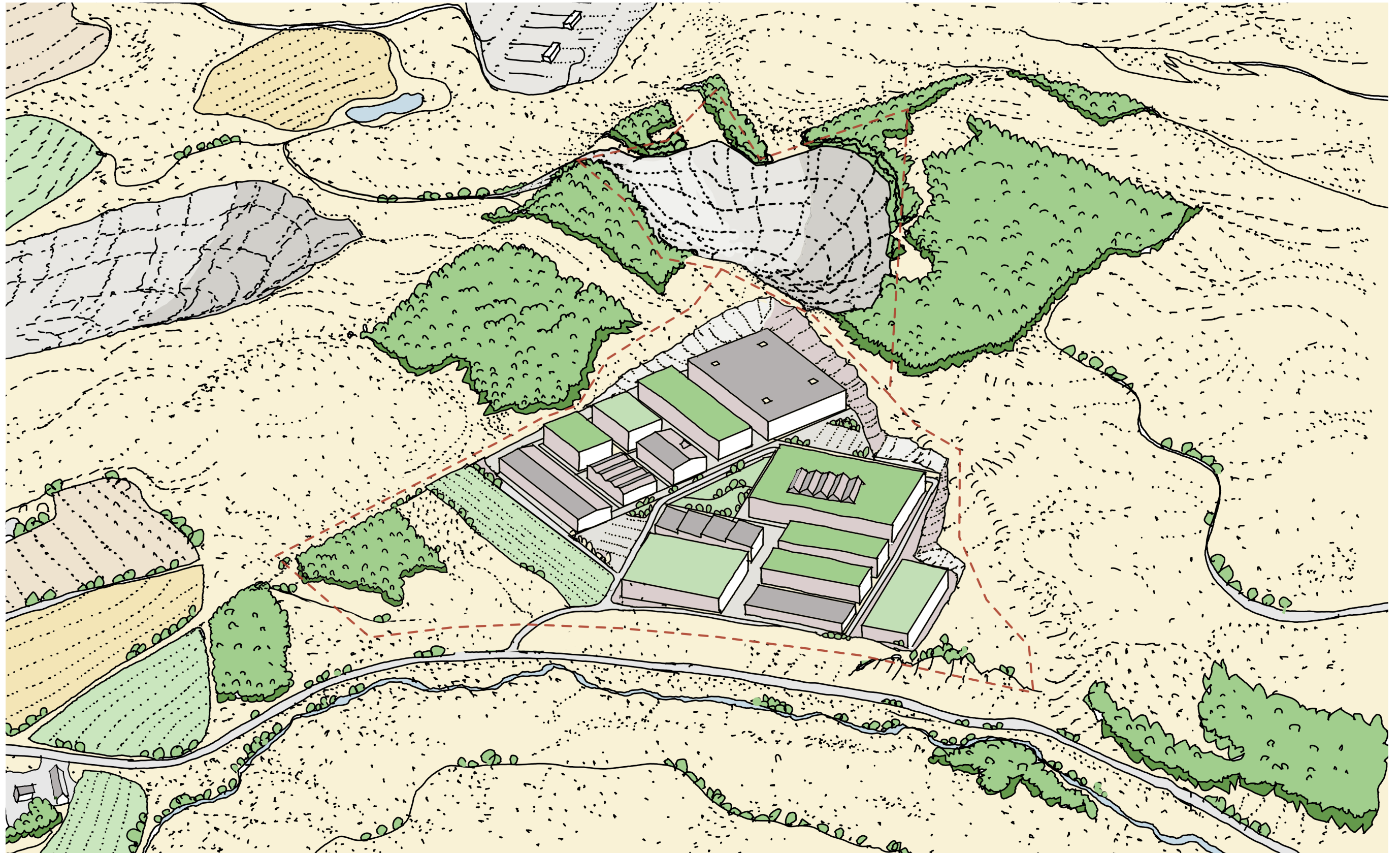
NK1 og KN6

Snitt A3 1:4000



Påkobling til overordnet turveinett ved NK1 og KN6





NK3 og RK5 - alt. 1

NK3 og RK5 - alt.1

Illustrasjonsplan A3 1:2500

Nøkkeltall

Feltstørrelse NK3 188,6 daa

Samlet utbyggingsfelt 108 daa

Areal til infrastruktur og grønnstruktur 53,2 daa

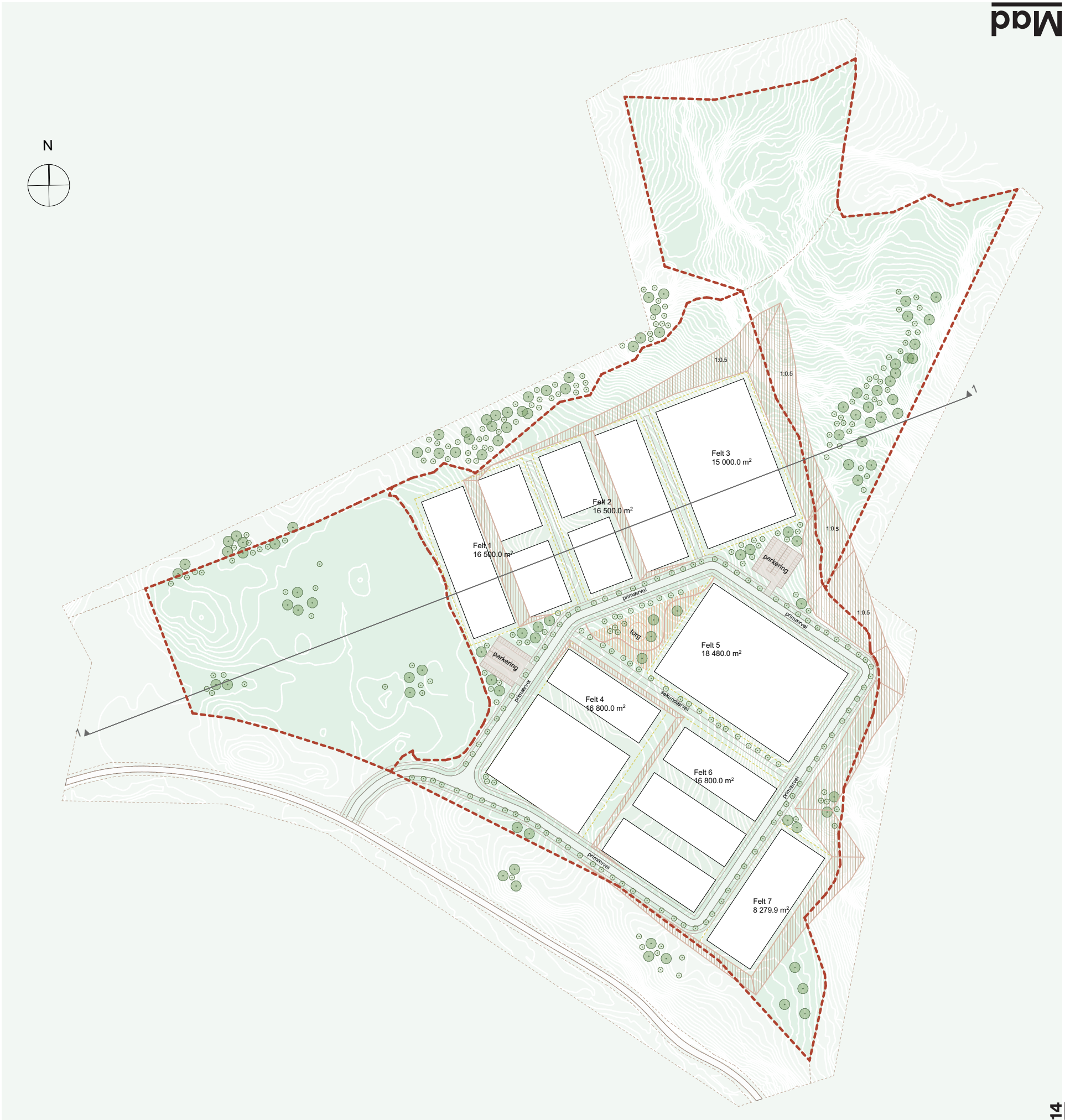
Bebyggelsens grunnflate 83 100 m² BTA

Oversikt utbyggingsfelt

NK3 alt. 1	Arealer i m2			
	Feltstørrelse	BTA	BRA (1 etg.)*	BRA (4. etg)**
Felt 1	16.500	11.300	9.605	38.420
Felt 2	16.500	11.300	9.605	38.420
Felt 3	15.000	12.600	10.710	42.840
Felt 4	16.800	13.600	11.560	46.240
Felt 5	18.480	15.900	13.515	54.060
Felt 6	16.800	12.000	10.200	40.800
Felt 7	8.280	6.400	5.440	21.760
Totalsum				
NK3 alt. 1	108.360	83.100	70.635	282.540

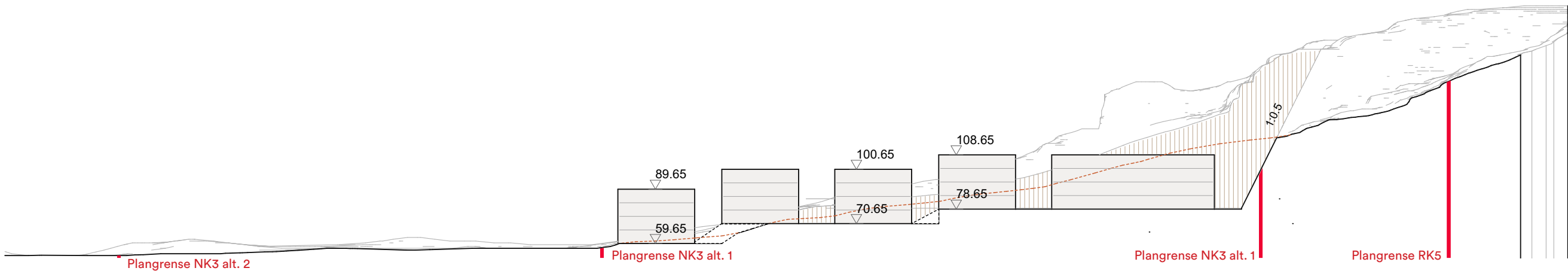
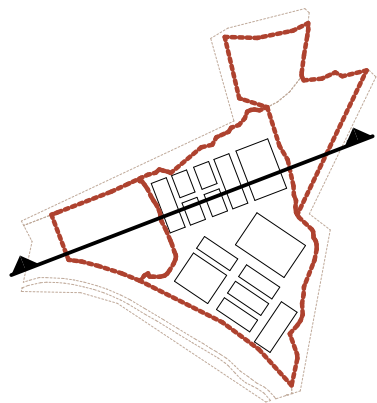
* BRA-faktor = 85 % av BTA

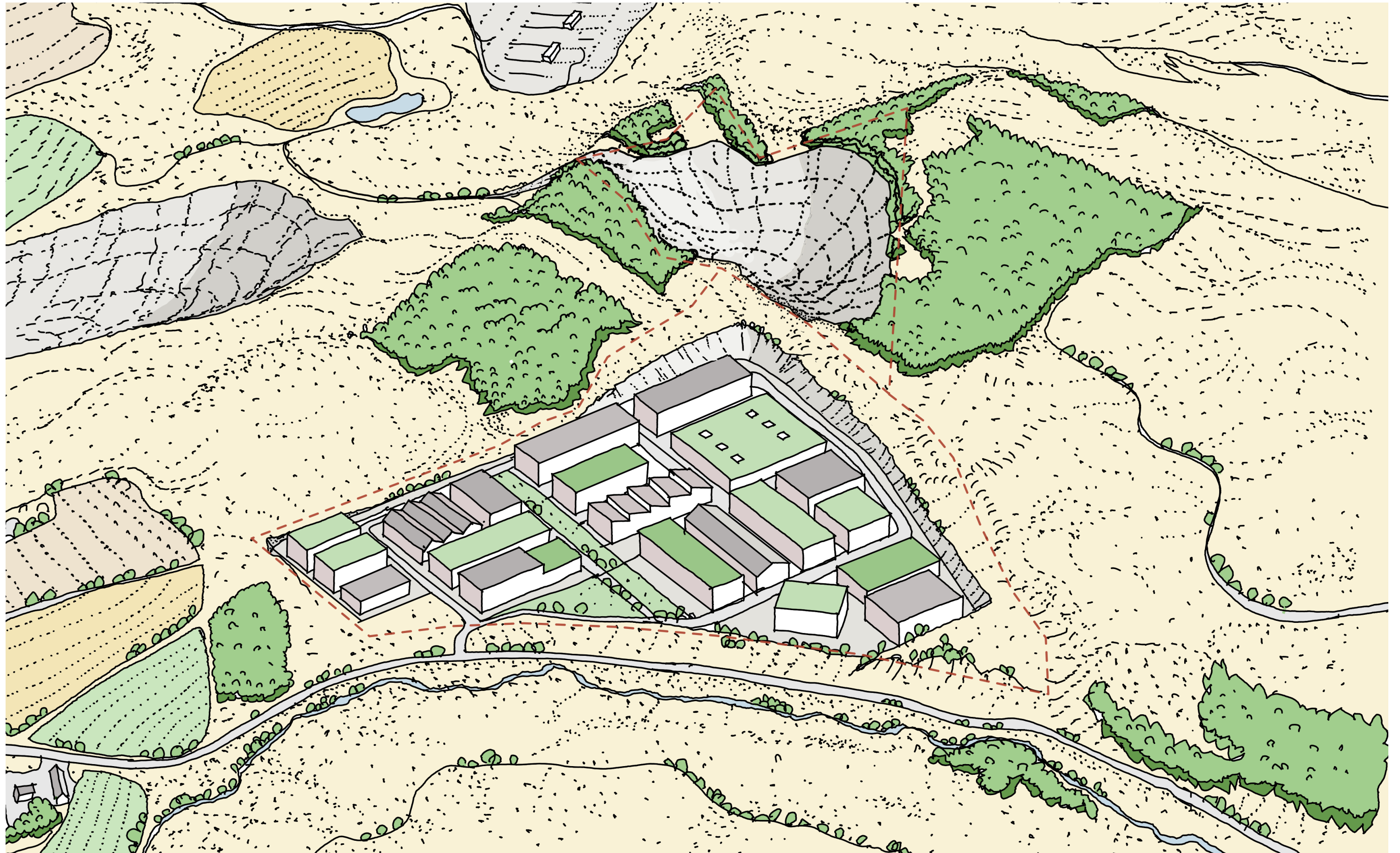
** BRA ved 4 etg. = 4 x BRA ved 1 etg.



NK3 - alt.1

Snitt





NK3 og RK5 - alt. 2

NK3 og RK5 - alt.2

Illustrasjonsplan A3 1:2500

Nøkkeltall

Feltstørrelse NK3 188,6 daa
Utvidelse mot vest 55,8 daa

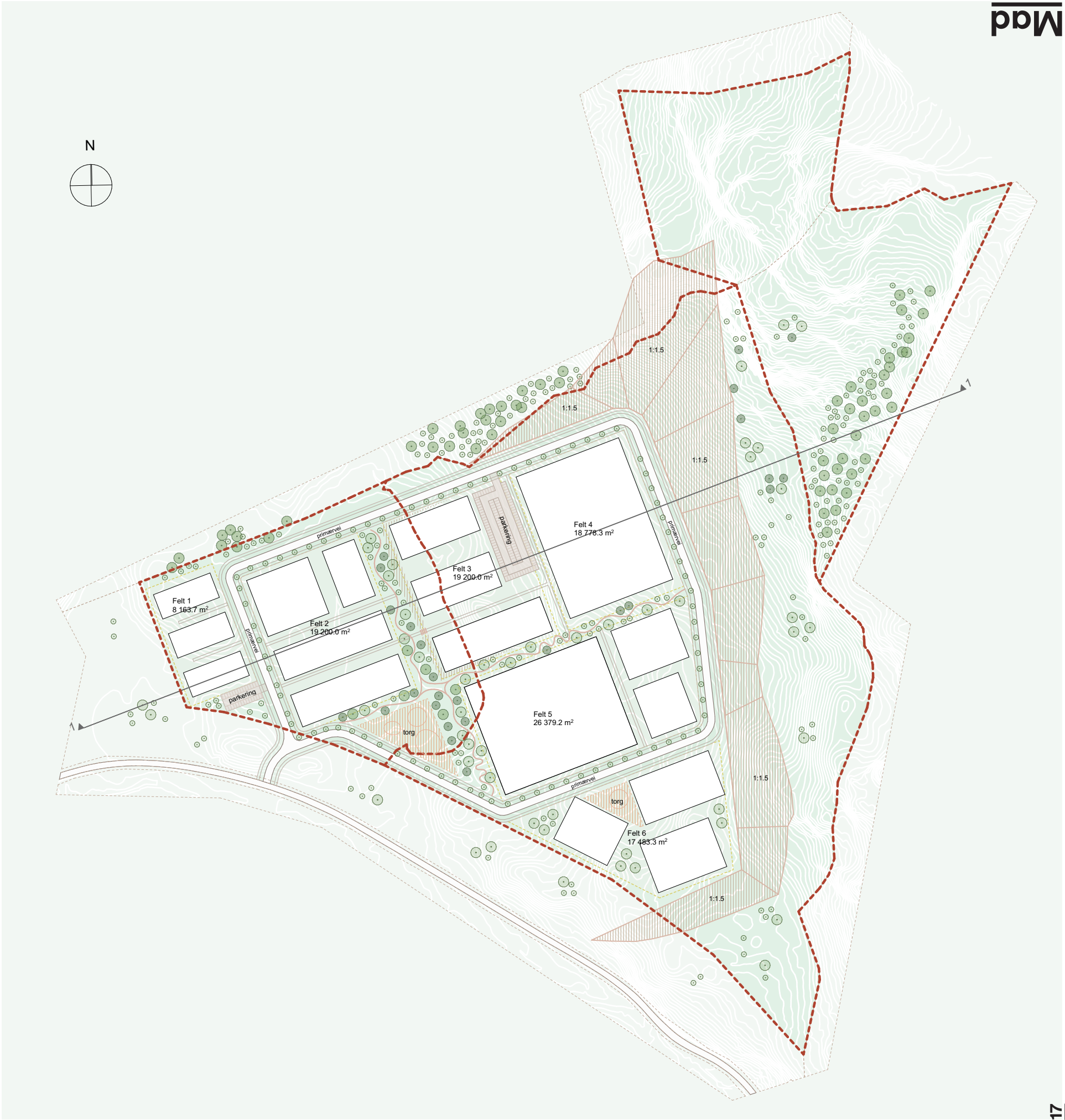
Samlet utbyggingsfelt 109 daa
Areal til infrastruktur og grønnstruktur 135,4 daa

Bebyggelsens grunnflate 71 600 m² BTA

Oversikt utbyggingsfelt

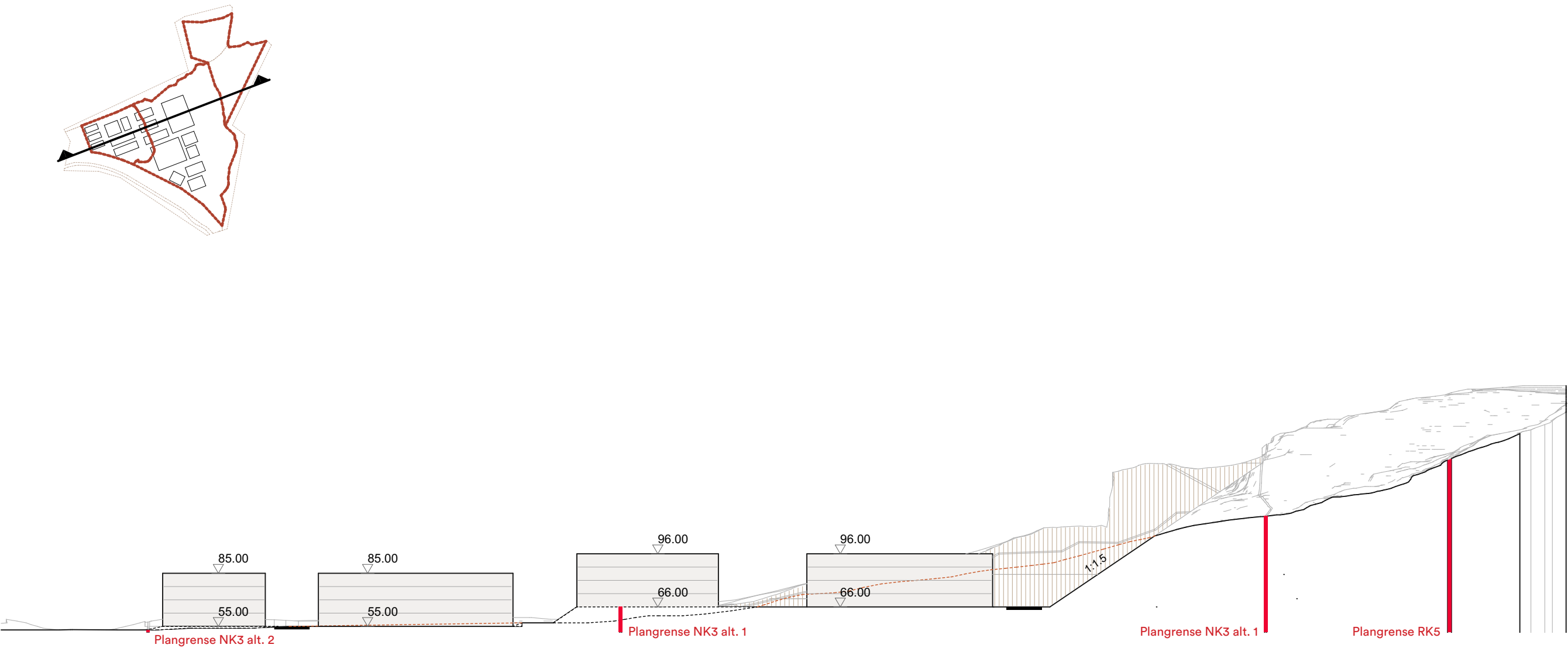
NK3 alt. 2	Arealer i m2			
	Feltstørrelse	BTA	BRA (1 etg.)*	BRA (4. etg)**
Felt 1	8.164	4.400	3.740	14.960
Felt 2	19.200	12.400	10.540	42.160
Felt 3	19.200	9.500	8.075	32.300
Felt 4	18.778	15.300	13.005	52.020
Felt 5	26.379	20.200	17.170	68.680
Felt 6	17.483	9.800	8.330	33.320
Totalsum				
NK3 alt. 2	109.205	71.600	60.860	243.440

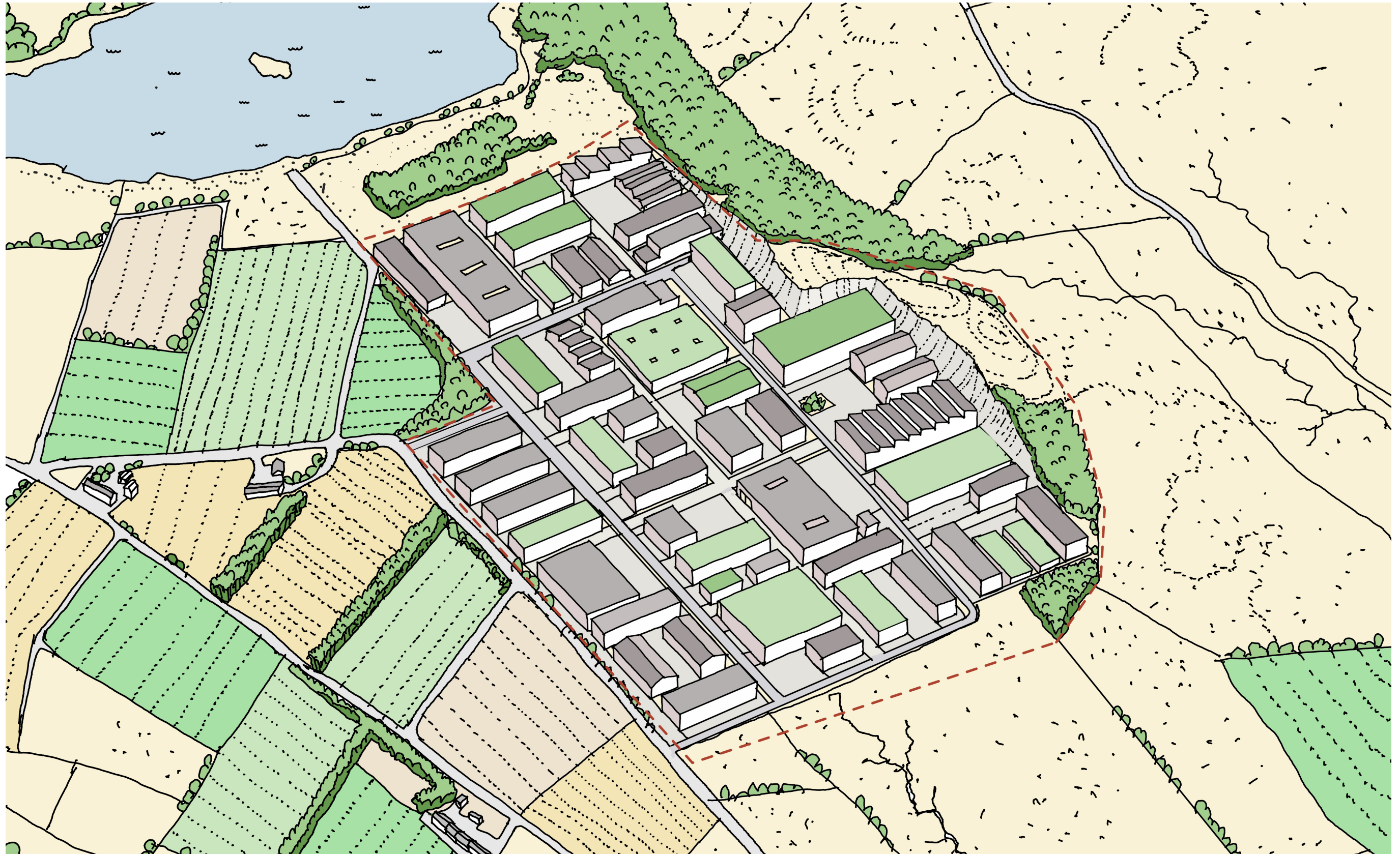
* BRA-faktor = 85 % av BTA
** BRA ved 4 etg. = 4 x BRA ved 1 etg.



NK3 - alt. 2

Snitt





NK4

NK4

Illustrasjonsplan A3 1:4000

Nøkkeltall

Feltstørrelse NK4	569,7 daa
Samlet utbyggingsfelt	382,0 daa
Areal til infrastruktur og grønnstruktur	187,7 daa
Bebyggelsens grunnflate	228,900 m² BTA

Oversikt utbyggingsfelt

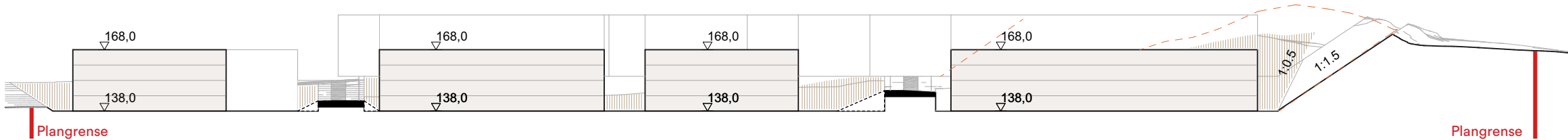
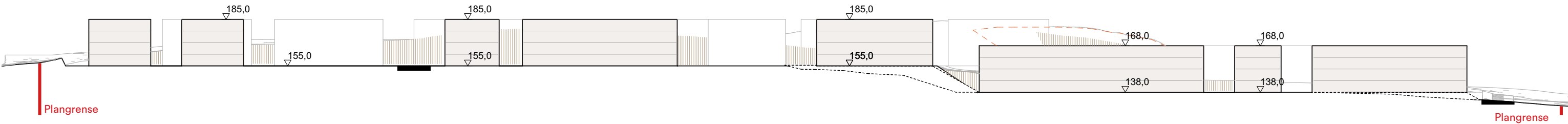
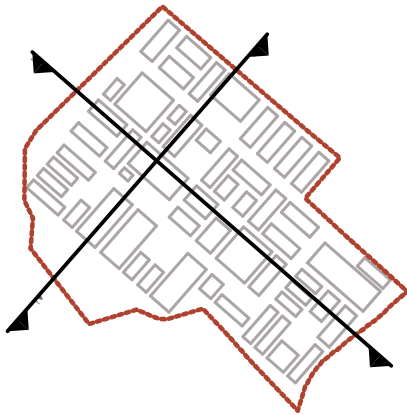
NK4	Arealer i m2			
	Feltstørrelse	BTA	BRA (1 etg.)*	BRA (4. etg)**
Felt 1	19.200	19.200	16.320	65.280
Felt 2	19.200	11.200	9.520	38.080
Felt 3	28.200	15.400	13.090	52.360
Felt 4	19.200	10.700	9.095	36.380
Felt 5	19.200	10.900	9.265	37.060
Felt 6	24.600	16.400	13.940	55.760
Felt 7	19.200	10.400	8.840	35.360
Felt 8	19.200	14.900	12.665	50.660
Felt 9	24.600	12.600	10.710	42.840
Felt 10	24.600	12.600	10.710	42.840
Felt 11	19.200	10.300	8.755	35.020
Felt 12	19.200	11.900	10.115	40.460
Felt 14	19.200	10.300	8.755	35.020
Felt 15	19.200	11.500	9.775	39.100
Felt 16	19.200	13.500	11.475	45.900
Felt 17	19.200	8.700	7.395	29.580
Felt 18	40.000	23.700	20.145	80.580
Felt 19	9.600	4.700	3.995	15.980
Totalsum NK4	382.000	228.900	194.565	778.260

* BRA-faktor = 85 % av BTA
** BRA ved 4 etg. = 4 x BRA ved 1 etg.



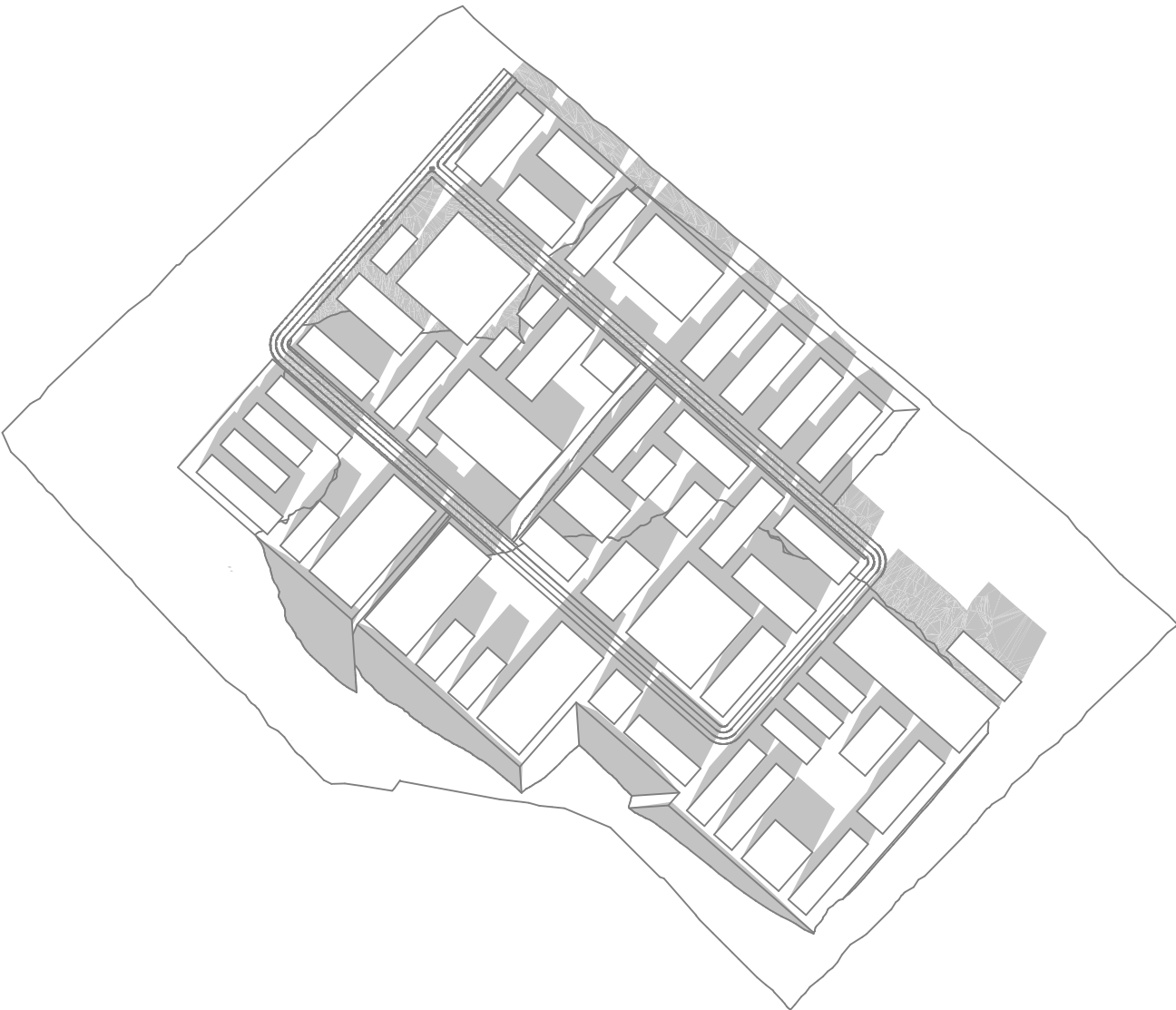
NK4

Snitt

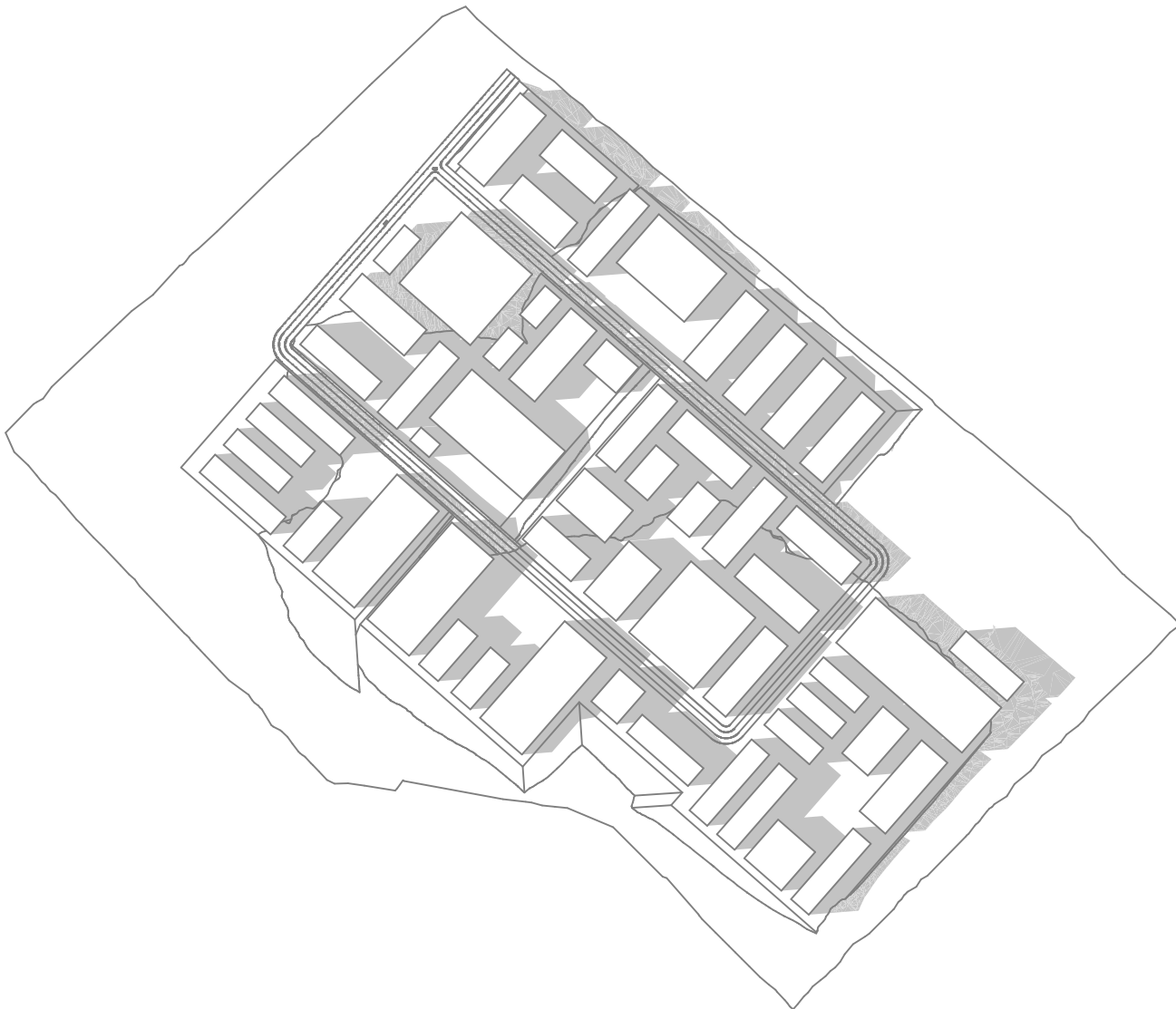


NK4

Soldiagram A3 1:8000



21. mars kl. 15:00



21. juni kl. 18:00



Kontaktperson

Andrea Gillow Kloster / Ibrahim Mufti Pradityo
agk@mad.no / imp@mad.no

Teamsammensetning

Marina Trifkovic, Louise Karlsen,
Ibrahim Mufti Pradityo, Ilya Pugachenko,
Thomas Weyts og Kurt Singstad