



PLAN 0481.00: DETALJREGULERING FOR FORTETTING NORD FOR FRØYLANDSBEKKEN, KVERNALAND

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Lokal utvikling	034/19	06.06.2019
Time kommunestyre	033/19	18.06.2019

Framlegg til vedtak:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for fortetting nord for Frøylandsbekken, Kvernaland - plan 0481.00, datert 29.03.2019 med tilhørende bestemmelser datert 19.05.2019.*

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

2. *Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytning til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

Lokal utvikling

Kommunalsjef Bjørn Meling orienterte om brev fra Rogaland fylkeskommune datert 24.05.19: forutsetning for at innsigelsesgrunnlaget vedrørende parkering bortfaller.

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

LOK-034/19 Framlegg:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for fortetting nord for Frøylandsbekken, Kvernaland - plan 0481.00, datert 29.03.2019 med tilhørende bestemmelser datert 19.05.2019.*

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

2. *Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske*

anlegg innenfor og i tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

Time kommunestyre

Ugild	Følgjande vara møtte	Merknad
Thor Inge Kalberg	Edvard Auestad	Fvl. § 6. andre ledd.

Thor Inge Kalberg (FrP) reiste spørsmål om sin habilitet i saka, jf. fvl § 6. andre ledd. Kommunestyret erklærte samrøystes Thor Inge Kalberg inhabil.

Framlegget frå LOK vart vedtatt med 26 mot 1 røyst (MdG).

KS-033/19 Vedtak:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for fortetting nord for Frøylandsbekken, Kvernaland - plan 0481.00, datert 29.03.2019 med tilhørende bestemmelser datert 19.05.2019.*

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

2. *Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

PLAN 0481.00: DETALJREGULERING FOR FORTETTING NORD FOR FRØYLANDSBEKKEN, KVERNALAND

SAKEN GJELDER

Asplan Viak har på vegne av Øster Hus AS fremmet forslag om detaljregulering for fortetting nord for Frøylandsbekken, Kvernaland – plan 0481.00. Formål med planen er å legge til rette for et boligfelt på inntil 178 boenheter.

SAKSGANG

Oppstartsmøte	13.05.2015
Varsel om planoppstart	20.06.2016
Varsel for utvidelse av planområde	24.05.2017
Komplett planforslag mottatt	23.03.2018
1. gangs behandling i Lokal utvikling	19.04.2018
Høring og offentlig ettersyn	22.04.-05.06.2018
Planlagt framdrift:	
2. gangs behandling i Lokal utvikling	06.06.2019
Vedtak i Kommunestyret	18.06.2019

GJELDENE PLANER

Regionalplan for Jæren (2013-2040)

Krav til tetthet er 2-4 boliger/daa.

Interkommunal kommunedelplan «Bybåndet sør» (2013)

Planområdet (TB4) er vist som område for framtidig boligbebyggelse.



Utsnitt fra Bybåndet sør

Kommuneplan for Time kommune (2011-2022)

Gjelder ikke for planområdet pga kommunedelplan for Frøyland / Kvernaland, se under. Bestemmelser for parkering, lek, universell utforming osv videreføres og gjelder for planområdet. Revidert kommuneplan er sendt på høring mai 2019.

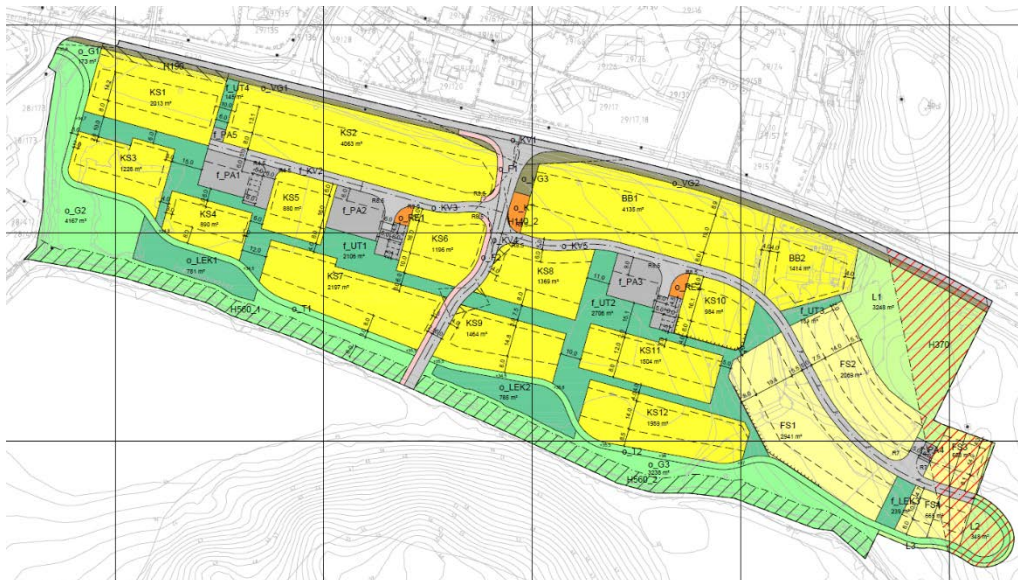
Kommunedelplan for Frøyland / Kvernaland (2008-2020)

Planområdet (BK4) er vist som langsiktig område for utbygging. Området kan bygges

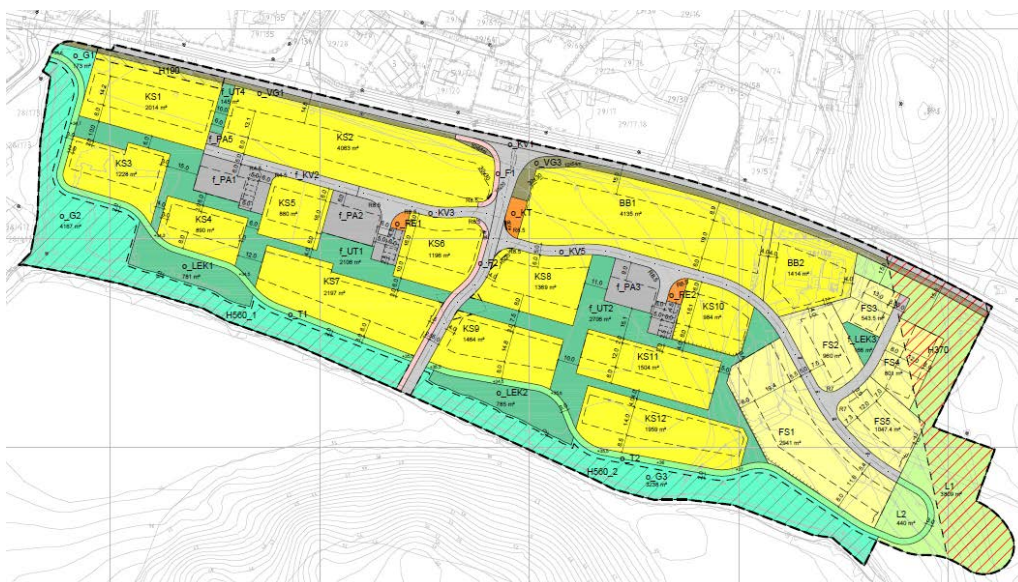
ut tidligst 2020. Den juridiske arealdelen er erstattet av «Bybåndet sør», hvor blant annet tetthetskravet er 3-3,5 boliger/daa.

PLANFORSLAG

Forslagstiller har gjort grundig rede for dagens situasjon, innhold i planen og konsekvensene av planen i sin planbeskrivelse, se vedlegg. Nedenfor har rådmannen kort gjort rede for sentrale forhold.



Plankart ved høring og offentlig ettersyn



Plankart 26-03-2019

Dagens situasjon

I «Bybåndet sør» er det satt av 45,7 daa til boligformål. Planområdet er totalt 60,66 daa og består i hovedsak av myr og dyrket mark. Planområdet grenser til

Frøylandsbekken i sør, og området er flomutsatt. For å kunne dyrke marken, har det vært pumpet bort vann. Området grenser også til bekk i vest. Det er forekomst av elvemusling i Frøylandsbekken. Den østlige delen av planområdet har i dagens situasjon begrensninger grunnet Jærnettet, vist med rød, skravert hensynssone for høyspenningsanlegg. På sikt vil denne sonen «frigis» når oppgraderinger av Jærnettet er klart for denne strekningen. Dette vil sannsynligvis skje innen 2030.

Beliggenhet

Planområdet ligger øst i Kvernaland, på sørsiden av fv 220 Åslandsvegen. Det er i gjeldende overordnede planer ikke lagt inn ytterligere utbyggingsområder lenger øst.

Plangrep

Området har adkomst fra fv 220 Åslandsvegen ved midten av planområdet. Dette deler området i to, ganske like store områder. Veien vil senere være adkomstvei for framtidig barnehage sør for Frøylandsbekken, TO1 (se kartutsnitt for Bybåndet innledningsvis). Langs fv 220 Åslandsvegen legges bebyggelse med den høyeste tettheten og den vil danne en rygg mot nord.

Øvrig bebyggelse er blandet og har en struktur hvor mange av boligene ikke har daglig biltrafikk siden parkering er lagt til to sentrale parkeringshus. Det legges opp til to renovasjonsanlegg, et på hver side at feltet.

Det er lokalisert mindre lekearealer mellom boligene, mens det er to større lekearealer langs turdrag ved Frøylandsbekken. For å beskytte boliger mot en eventuell flomsituasjon, er terreng for boliger hevet noe.

Boliger og byggetrinn

Alle boligene ligger i en vest-øst akse og henvender seg i hovedsak mot sør. Området er organisert i fire mindre områder som inneholder delfelt, samt et eksisterende tun. Dette vil kunne bygges ut på et senere tidspunkt.

Rundt en fjerdedel av de nye boligene vil være i blokkbebyggelse. De tre nye områdene kan bygges ut i trinn. Området lengst i øst kan ikke bygges helt ut før Jærnettets linjer er flyttet. Dette henger sammen med utbygging av Jærnettet, som beskrevet over.

Trafikkområder

Området er organisert på en oversiktlig og lesbar måte. Hovedadkomst fra fv 220 Åslandsvegen deler boligområdet i to, og vil senere også være ny vei til fremtidig barnehage. De to hoveddelene av feltet har renovasjonsanlegg og parkeringshus. Deler av boligfeltet vil i praksis være bilfritt, hvor det tillates kjøring til boliger for spesielle situasjoner.

Barn og unge

Det foreligger ikke barnetråkk for dette området. Det er ikke planlagt sammenhengende gang- og sykkelvei langs fv 220 Åslandsvegen, men det er adkomst til eksisterende gs-nett via turvei i vest. Området har tilbud til aktiviteter til

flere aldersgrupper, og senere vil området være tilknyttet framtidig barnehage.

Folkehelse i plan

Planforslaget legger til rette for aktivitet langs Frøylandsbekken. Det legges opp til en høydeforskjell på boligfeltet (pga flom) og friområdene, noe som vil gi området ved bekken en tilstrekkelig offentlig karakter, slik at det kan benyttes av andre enn beboerne i feltet.

MERKNADER

Innkomne merknader ved høring og offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring i perioden 22.04.-05.06.2018. Det kom inn totalt 14 merknader tilknyttet denne høringen.

Seks av merknadene var fra offentlige instanser/ myndigheter, tre fra kommunale instanser/ utvalg og fem fra private/ naboer. Fylkesrådmannen ved Regionalplanavdelingen ba om utsatt frist, siden høringssvaret skulle behandles i fylkesutvalget 28.08.2018. Merknadene er lagt ved saken. Forslagstiller har oppsummert og kommentert innspillene i planbeskrivelsens forord. Rådmannen har ikke ytterlige kommentarer utover det som omhandler innsigelser, se under.

Innsigelser

Det kom både innsigelser og faglige råd fra Statens vegvesen, Fylkesmannen og fylkesrådmannen ved fylkesutvalget.

1. Statens vegvesen (06.06.2018): Innsigelse tilknyttet inntrykket byggegrense med tilhørende bestemmelser, støyutredning hvor planlagt omkjøringsvei må vurderes og tas hensyn til, samt planutvidelse mot øst. Faglige råd angående bil- og sykkelparkering, detaljer på plankart, datagrunnlag for støyvurderinger, samt trafikksikring.
2. Fylkesmannen i Rogaland (20.06.2019): Innsigelse tilknyttet hensynssone for vassdrag med tilhørende bestemmelser, avrenning til Frøylandsbekken, sikring av myrområde og manglende ROS-analyse. Faglige råd angående bil- og sykkelparkering, grenseverdier for støy, massehåndteringsplan, samt utnyttelse.
3. Fylkesrådmannen ved fylkesutvalget (29.08.2018): Innsigelse tilknyttet parkeringsbestemmelser.

Rådmannens kommentarer:

Gjennom dialog, møter og justeringer i plankart og tilhørende planmateriale har innsigelser fra Statens vegvesen og Fylkesmannen blitt trukket, se *vedlegg*. Fylkesutvalgets innsigelse er *ikke formelt trukket* i det saksframlegget skrives.

Det er avholdt dialogmøte med saksbehandler hos fylkeskommunen, hvorpå det foreligger et konkret forslag til løsning for parkeringsbestemmelsene. Dette er også omtalt i planbeskrivelsens oppsummerende forord, se *vedlagte planbeskrivelse*.

Kommunestyret kan egengodkjenne forslag til reguleringsplan selv om det foreligger en innsigelse. Vedtaket må da *fastsettes* gjennom at innsigelsen trekkes, enten at

tidligere dialog bekrefter dette, eller at det foregår mekling. Det er fylkesmannen som har ansvar for en meklingsprosess. Dersom mekling ikke fører frem, skjer avgjørelsen på departementsnivå. I denne saken regner rådmannen med at innsigelsen som gjenstår vil være trukket før saken behandles i utvalget eller i kommunestyret.

UTBYGGINGSAVTALE

Ved oppstart av planarbeidet ble det også varslset at det settes i gang forhandlinger om utbyggingsavtale etter pbl §17. Det er en forutsetning for utbygging av planområdet at det blir inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytting til planområdet, slik det blant annet går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

VURDERING

Forslagstiller har utarbeidet en rekke gode illustrasjoner, snitt, sol- og skyggeanalyser med mer, som gir god og tydelig informasjon om planforslaget. Det har vært god dialog mellom kommunen og forslagstiller gjennom hele planprosessen, og ulike løsninger har vært drøftet. Statlige retningslinjer for jordvern har medført at boligtettheten har vært drøftet, og rådmannen mener at den blandete boligstrukturen gir rom for en variert befolkningssammensetning av området, selv om det er kommet merknader fra naboer nord for fv 220 at de ikke ønsker denne type bebyggelse nær seg.

Merknader, faglige råd og innspill etter offentlig ettersyn og høring har blitt innarbeidet så langt det har vært mulig. Det har vært dialog med overordnede myndigheter for å tilpasse planforslaget slik at man har kunnet møte innsigelsene på en god måte.

Rådmannen ser at det kan være utfordrende å ha gode planprosesser når det stilles krav i planen til framtidige strukturer (slik som omkjøringsvei) og hvordan man best møter nasjonale krav, som ikke gjenspeiles i dagens regional- eller kommuneplan/ kommunedelplan, for blant annet tetthet og parkering.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at kommunestyret godkjenner planforslaget.

Rådmannen i Time, den 21.05.2019

Trygve Apeland

Vedlegg:

Vedlegg:

0481.00 Plankart 29-03-2019

0481.00 Bestemmelser 19-05-2019

Planbeskrivelse oppdatert 11.06.19

0481.00 Illustrasjonsplan 3,5 boliger pr daa

0481.00 Illustrasjonsplan 4,1 boliger pr daa

0481.00 ROS-analyse

0481.00 Støyrappport

0481.00 Flomvurdering

0481.00 Kulturhistorisk rapport

0481.00 Merknader etter høring

Plan 0481.00 Frøylandsbekken - forutsetning for at innsigelsesgrunnlaget
vedrørende parkering bortfaller

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

