



Østerhus Gruppen AS
Detaljplan for boligbygging nord for Frøylandsbekken, Kvernaland

Planbeskrivelse 23.03.18

Revidert 11.06.19

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Øster Hus Gruppen AS
Rapporttittel:	Detaljplan for boligbygging nord for Frøylandsbekken, Kvernaland
Utgave / dato:	
Arkivreferanse:	Arkiv:ID
Oppdrag:	601918-01 - Boligfelt TB4, Kvernaland, Time kommune Detaljplan
Oppdragsleder:	Trygve Valen
Tema:	Reguleringsplan -
Skrevet av:	Trygve Valen, Asplan Viak AS
Kvalitetskontroll:	Lisa Seldal

Forord

Asplan Viak har vært engasjert av Øster Hus AS for å utarbeide en detaljreguleringsplan for Kvernalandshagen. Plannavnet er «Detaljregulering for boligbygging nord for Frøylandsbekken, Kvernaland». Planid 01121.0481.00.

Stig Harald Nese har vært kontaktperson hos Øster Hus.

Hos Asplan Viak har følgende medarbeidere deltatt:

- Oppdragsledelse - Trygve Valen
- Arkitektur – Lisa Seldal og Einar E. Hallgren
- Landskap – Kristina Hillnhütter
- VVA – Anna Mellgren
- Vei – Kristoffer Dørheim
- DAK – Angela Kommedal
- Kvalitetssikring – Helene Lustrup og Lisa Seldal

Støyvurderinger er utført av Sinus AS, flomvurderinger er utført av Multiconsult AS.

Stavanger 23.03.2018

Trygve Valen

Lisa Seldal

Oppdragsleder

Kvalitetssikrer

Planbeskrivelsen er oppdatert med eget kapittel som beskriver behandling og endringer etter 1. gangs behandling.

Stavanger 19.05.19

Trygve Valen

Liten endring vedr. forslagsstillers kommentar til RFK om parkering.

Stavanger 11.06.19

Trygve Valen

Behandling etter 1. gangs behandling

Detaljregulering for boligbygging nord for Frøylandsbekken, Kvernaland, ble førstegangsbehandlet i lokal utvikling 19.04.18, og har vært på høring i tiden 22.04.18 – 05.06.18.

Det ble også foretatt en begrenset høring i tiden 21.12.18 – 18.01.19. Da ble det foreslått følgende endringer:

- Endring av boligfeltet i øst
- Endringer for eksisterende boligtomt (adkomst og utnyttelse)
- Revidert støyrapport ble vedlagt, der støy fra omkjøringsveien var tatt med.
- Endret parkeringskrav
- Endringer i hensynssone «bevaring naturmiljø» og tilhørende bestemmelser.
- Ny ROS analyse
- Byggegrense og bestemmelser vedr. Åslandsvegen
- Suppleringer vedr. krav til massehåndtering

I dette kapittelet oppsummeres alle merknadene som kom under høring og offentlig ettersyn. Det redegjøres for de avklaringene som er foretatt etter høringsperioden, og endringene som foreslås.

1. Fylkesmannen i Rogaland – brev datert 06.06.18

- Gir faglig råd om å innarbeide grenseverdier for støy direkte inn i bestemmelsene.
- Gir faglig råd om at bestemmelsene om massehåndtering utformes i tråd med regionalplan for massehåndtering på Jæren.
- Gir faglig råd om å redusere parkeringsdekning for bil, og at parkeringskrav for sykkel økes til 2-3 sykkelparkeringer per bolig.
- Gir faglig råd om å samle større deler av parkeringsarealet under bakkenivå.
- Mener det er positivt at planforslaget legger opp til en tetthet i øvre sjikt av regionalplanens krav.
- Fremmer innsigelse med krav til et bredere vegetasjonsbelte (utvidet hensynssone) langs elva.
- Fremmer innsigelse med krav til at myrområdet o_G2 blir bevart og sikret med hensynssone.
- Fremmer innsigelse til manglende ROS analyse.

Forslagsstillers kommentar

Det har vært avholdt møte med fylkesmannen 21.08.18. Det har også vært en del korrespondanse. I kommentarene tas endelig konklusjon med. I brev datert 30.04.19 har fylkesmannen trukket innsigelsen på bakgrunn av de endringene som nå er innarbeidet i planforslaget.

Støy

Grenseverdier for støy er innarbeidet i reviderte bestemmelser.

Massehåndtering

Bestemmelsen § 2.1 3 suppleres, slik at den lyder (Tilføyelse understreket):

«Det skal utarbeides plan for deponering av overskuddsmasser. Massehåndtering skal skje etter ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning. Matjord som blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Planen skal godkjennes av Time kommune»

Parkeringsdekning

For parkering, se kommentar til Rogaland fylkeskommune sin uttale

Parkering under bakken

Bilparkering er lagt i underetasje for blokkene i nord. For bebyggelsen nede på flaten er dette ikke ønskelig på grunn av vannstanden og flomsituasjonen i området. Det er i stedet lagt opp til felles parkeringshus med automatisk stableløsning, en svært arealeffektiv parkeringsløsning.

Natur og vassdrag – hensynssone langs bekken

I møte er det oppnådd enighet om at planens hovedgrep kan beholdes, men at hensynssonen utvides slik at den alltid ligger to meter fra gangvei, en meter fra lekeplass. Dette gir en hensynssone med variabel bredde, minimum 6 meter. Fylkesmannen mener dette i tilstrekkelig grad løser utfordringene knyttet til kantsone, forutsatt at det ikke er avrenning ut til vassdraget fra planområdet. Det må også sikres at beplantning i lekeområdet er naturlig stedegen vegetasjon, ettersom vassdraget er en spredningskorridor for planter. O_G3 må også jf. møtet endres til naturlig vegetasjon med hensynssone «bevaring naturmiljø». Dette som erstatningsareal for redusert hensynssone langs lekeareal.

Fylkesmannen vil ha bestemmelse til hensynssonen som slår fast at området skal ha naturlig stedegen vegetasjon, uten parkmessig opparbeidelse. I planforslaget var bestemmelsen: *«Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Ved nødvendig anleggsvirksomhet i hensynssonen, skal det gjøres tiltak for å begrense skader, og berørt areal skal tilbakeføres»*. Bestemmelsen er noe omformulert for å imøtekomme fylkesmannens merknad.

Natur og vassdrag,- myrområdet o_G2

o_G2 vises som «bevaring naturmiljø» i tråd med fylkesmannens krav.

ROS analyse

Ny ROS analyse for planområdet er utarbeidet. Denne er akseptert av fylkesmannen.

2. Statens vegvesen Rogaland – brev datert 06.06.18

Statens vegvesen påpeker at de ikke ble varslet om den foreslåtte utvidelsen av planområdet. Det burde de blitt, da utvidelsen ligger nær den planlagte omkjøringsveien. De fremmer innsigelse til planutvidelsen. Vegvesenet mener avstand fra hensynssone omkjøringsveg skal være minimum 50 meter

De gir faglig råd om å redusere bilparkering ved at kravet om 1,5 plass per 100 m² tas ut, og erstattes med 1,5 plass for boenheter over 50 m², 1 plass for boenheter under 50 m². For sykkel anbefales minst 1 plass for leiligheter under 100 m², minst 2 for leiligheter over 100 m².

Det må reguleres inn inntrukket byggegrense på 30 x 30 meter for område BB1 (innsigelse). Byggegrensene bør målsettes

I bestemmelsene er det gitt åpning for at enkelte tiltak kan overskride byggegrensene. Vegvesenet reiser innsigelse til at dette også skal gjelde mot fylkesveien

Det er stilt krav til at det skal utarbeides teknisk plan for kryss med Åslandsvegen, som skal godkjennes av Statens vegvesen. Dette må også gjelde fortau og grøfteareal langs Åslandsvegen.

Planen må målsettes mer.

Faglig råd om å konkretisere støybestemmelsen mer. Det bør også sjekkes om riktig trafikkmengde for fv. 220 er lagt til grunn for støyrapporten. Ny omkjøringsveg må også tas med i vurderingen. De fremmer innsigelse til manglende støyutredning mhp. planlagt omkjøringsveg.

Vegvesenet gir faglig råd om å sikre korridorer for sikker adkomst til lekeområdene.

Forslagsstillers kommentar

Det har vært en del dialog med Statens vegvesen med møter, korrespondanse og begrenset høring. I brev datert 04.04.19 bekrefter Statens vegvesen at innsigelsene anses som imøtekommet gjennom de endringene som er foreslått.

Avstand omkjøringsvei

På bakgrunn av vegvesenets innsigelse er det foreslått ny planløsning i øst, slik at avstand til hensynssonen blir minimum 50 meter.

De planlagte boligene legges på høyden mot nordøst. Terrenget senkes på vestsiden av boligrekken i øst, og høydeforskjellen tas opp av en sokkeletasje. Adkomsten får stigningsforhold godt innenfor gjeldende normer. Det foreslås også nye bestemmelser til boligene.

Det legges opp til samme antall boliger som i tidligere høringsforslag.



Forslag som var på høring



Nytt forslag

Parkering

Se kommentarer til fylkesmannens uttale.

Byggegrenser

Tilbaketrukket byggegrense 30x30 meter i BB1 er innarbeidet i plankartet.

Innskjerping av bygging langs Åslandsvegen er innarbeidet i planbestemmelsene

Tekniske planer

Kravet fra vegvesenet er innarbeidet i bestemmelsene

Målsetting av plan

Planen er noe mer målsatt

Støy

Det er lagt inn mer konkrete krav til støy, se kommentar til fylkesmannens uttale.

Støyrapporten er revidert. Trafikktallene for Åslandsveien er oppdatert, og støy fra fremtidig omkjøringsvei er vurdert. Statens vegvesen hadde merknader til denne, her er siste kommentaren fra støykonsulenten:

I støyrapporten er det lagt til grunn en trafikkmengde på 4000 kjt/døgn på omkjøringsvegen. Dersom denne øker til 8000 kjt/døgn vil det medføre en økning i

støynivå på 3 dB. Korteste avstand mellom boliger og omkjøringsvegen er i rapporten 90 m. Dersom denne avstanden reduseres til 62 m, vil det medføre en økning i støynivå på rundt 1,5 dB.

Dette betyr at dersom man legger til grunn økt trafikk og kortere avstand som nevnt over kan støynivået ved de nærmeste boligene bli rundt 60 – 61 dB, dvs ca 5 dB høyere enn antydnet i støyrapporten. Dette forutsetter imidlertid ingen terrengskjerming eller andre tiltak langs vegen. Dersom vegen f.eks. legges senket i terrenget vil støynivået kunne bli vesentlig lavere. For øvrig vil uteplasser plassert på skjermet side av boligene (mot øst) fort få støynivå som er 5 dB lavere enn på uskjermet side av boligene. Det kan også vurderes lokale tiltak som levegger mot sør som forlengelse av østre fasade til de mest støyutsatte boligene. Lokale tiltak må imidlertid vurderes ifbm. detaljprosjektering av boligene. Det mest hensiktsmessige er imidlertid skjermingstiltak ved kilden da dette vil ha støymessig gunstige konsekvenser for større områder enn det lokale tiltak har.

På grunn av usikkerhet omkring framtidig status som byggeår, endelig trasé, trafikkmengde med mer, er det imidlertid ikke mulig å si noe helt sikkert omkring støy fra omkjøringsvegen.

Det er nå lagt inn lokale skjermer for de nærmeste boligene, og krav til støyskjerming i bestemmelsene.

Atkomst lekeområder

I planleggingen er det lagt vekt på at trafikken skal skje på beboerne og de myke trafikantenes premisser. Dette er gjennomgående i planleggingen. De interne områdene vil være åpne plasser der all trafikk vil skje på fotgjengernes premisser. Adkomsten til lekeområdene vil være vel så trygg som i ordinære boliggate med individuell parkering til boligene.

3. Rogaland fylkeskommune

Rogaland fylkeskommune har fattet følgende vedtak:

1. Fylkesutvalget har ingen merknader til planens arealbruk
2. Fylkesutvalget fremmer innsigelse mot planens parkeringsbestemmelser da disse er i strid med regionalplanens mål om å endre reisevanene i en mer miljøvennlig retning.

Begrunnelsen for innsigelsen er at kommuneplanens bestemmelser ikke er oppdatert i forhold til klimahensyn, og ikke er oppdatert etter regionalplanens målsettinger og retningslinjer.

Fylkesadministrasjonen innstilte på innsigelse også til utvidelsen av planområdet, denne ble ikke vedtatt av fylkesutvalget.

Av andre innspill i administrasjonens innstilling:

- Minimumsutnyttelse på 3 boliger/dekar er for lite. Utnyttelsen bør være opp mot 4 boliger/dekar.
- Planen har akseptabelt tilbud for barn og unges behov for uteoppholds- og lekeareal.
- Positivt med turvei og gode koblinger til øvrig gangnett.

- Anbefaler et våtmarkbasert naturområde innenfor o_G2, med bestemmelser som klargjør områdets funksjon.
- Det anbefales at planen gir en bedre avklaring av mulighetene for resirkulering/gjenbruk av masser, og at reguleringsbestemmelsene spisses for å ivareta dette.

Forslagsstillers kommentar

Parkering

Det har vært dialog og møter med Rogaland fylkeskommune. Det har vært foreslått flere reduksjoner i parkeringskravet. I forslag til ny regionalplan ligger vårt planområde i parkeringssone 4, der det gis faglig råd om makskrav på 1,2 parkeringsplasser per bolig.

For å komme fylkeskommunen i møte foreslås makskrav for parkering, med 1,2 plasser per boenhet for felles parkeringsløsninger, maks 2 parkeringsplasser per boenhet for individuell parkering. For sykkel foreslås minimum 3 sykkelplasser per boenhet.

Siden krav til bil reduseres, og krav til sykkel økes, åpnes det for i bestemmelsene at de viste parkeringsplassene også kan tilrettelegges for sykkelparkering. Det blir derfor ikke endringer i selve plankartet.

Det er ikke mottatt bekreftelse på at innsigelsen trekkes med det siste forslaget.

Tetthet

Fylkeskommunens utregning av tetthet er feil, noe vi påpekte da innstillingen forelå. Tettheten i boligfeltet er det redegjort for i planbeskrivelsen, og den er 3,44 – 4,11 boliger/dekar.

Våtmarksområde og massehåndtering

Forholdet vedr. ivaretagelse av våtmarkbasert naturområde, og spissing av bestemmelser vedr. massehåndtering er det redegjort for i kommentar til fylkesmannens merknad.

4. Lyse, brev datert 28.05.18

Ingen merknader

5. Rogaland brann og redning IKS – brev datert 03.05.18

Rogaland brann og redning viser til generelle regler for planarbeid som skal sikre fremkommelighet ved brann.

Forslagsstillers kommentar

Disse forholdene ble sjekket ut før 1. gangs behandling, og er gjennomgått på ny.

6. Time kommune – Kommuneoverlegen, brev datert 04.04.18

- Det bør gjennomføres støymålinger etter utbygging også
- Området må ha trafiksikker områder internt og ut av feltet, tungtrafikk og avfallsbil inn i området må unngås.
- Det må sikres et variert bomiljø for ulike behov
- Boliger og uteområder bør tilfredsstillende krav til universell utforming.
- Etableringen må ikke føre til økt forurensing
- Det må sikres at boliger er utenfor grene for stråling.
- Det må sikres gode og solrike lekeområder og møteplasser.
- Det må være tilfredsstillende skolekapasitet.

Forslagsstillers kommentar

Det er foretatt støyberegninger og stilt krav til støytiltak. Eventuelle støymålinger etter utbygging er aktuelt hvis kommunen følger utbyggingen opp med tilsyn, det er ikke en del av planarbeidet.

Det legges ikke opp til tungtrafikk inn i området. Avfallsbil vil kjøre et stykke inn i feltet, men kjøringen er vesentlig redusert ved at det legges opp til to plasser for nedgravde containere fremfor søppelhenting for hver husstand.

De øvrige punktene er redegjort for i planbeskrivelsen.

7. Senior- og brukarrådet – møte 28.05.18

Senior- og brukarrådet mener inngang til parkeringshus bør være 2,6 meter.

Forslagsstillers kommentar

Høyder i parkeringshus vil være iht. gjeldende krav. Vegvesenets håndbok V129 «Universell utforming av vegger og gater», sier følgende:

I parkeringshus må en sikre at det er tilstrekkelig fri høyde for innkjøring. Veiledende høyde for biler med løfteplattform er 2,05 m. I tillegg til fri høyde, må overgangen inn i bygget være slak. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede anlegges nær inngang/heis.

8. Kulturminnenemda, møte 24.05.18

Ingen merknader

9. Kari Godeseth

Godeseth eier eksisterende bolig i feltet. Der er det regulert 6-9 boenheter. Hun ønsker 3-9 boenheter for å ha større fleksibilitet.

Ønsker 3-9 boenheter, ok for oss hvis ok for kommunen. Forutsatt at antallet ikke må øke på resten av planområdet.

Med ny avkjørsel har hun ikke lenger tilgang til egen garasje. Hun ber derfor om at det sikres passasje slik at hun kan bruke garasjen.

Blokka på nabotomta vil ta både sol og utsikt. Hun ber om at blokka tas ned en etasje mot hennes eiendom.

Forslagsstillers kommentar

I revidert planforslag er utnyttelsen på eiendommen endret som Godeseth ønsker.

Godeseth har adkomst i dag fra Åslandsvegen, og kjører da inn via naboeiendommen. Garasjen ligger helt øst på tomta.



Ved utbygging av BB1, er det utfordrende å beholde dagens adkomst. Vi foreslår derfor at adkomsten flyttes noen få meter mot øst. Samtidig stilles det krav til at det skal sikres friskt på 4x65meter i adkomsten.

Ved utbygging av boligtomta skal adkomst være fra nytt veinett i sør.

Bebyggelsen på BB1 er planlagt i fire etasjer. Den skal trappes ned mot Godeseth, slik at høyden blir 3 etasjer. Det vil medføre skygge, men solstudier viser at Godeseth har gode solforhold på store deler av tomta. Det er ikke ønskelig å redusere høyden på naboblokka ytterligere.

10. Tor Inge Kalberg, Sigve Amdal, Kjellaug Sivertsen, Torleiv Kalberg, Øystein T. Kalberg

Blokkbebyggelse på BB1 og BB2 vil stenge for utsikt og forringe verdien på eiendommene nord for Åslandsvegen. I tillegg vil de forringe verdien for eventuell utbygging på nordsiden av Åslandsvegen. De ønsker at blokker flyttet til FS2, og at det blir småhusbebyggelse på BB1 og BB2.

Forslagsstillers kommentar

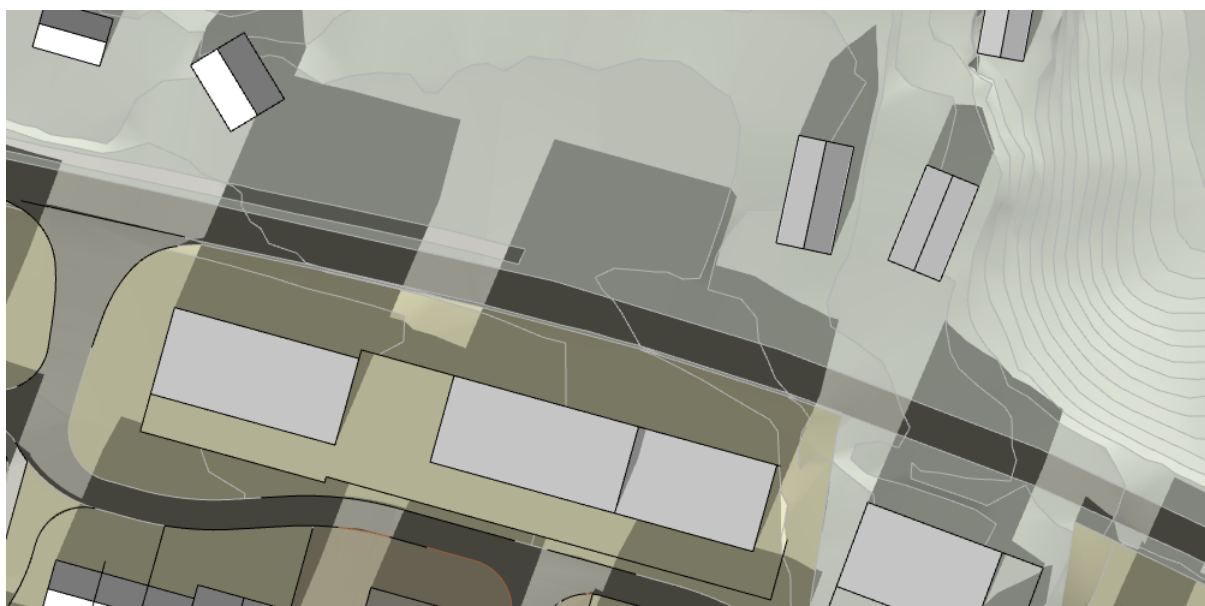
For å oppnå tetthetskravet er det nødvendig med noen blokker i feltet. Ulike plasseringer har vært vurdert, og BB1 mener vi er mest hensiktsmessig plassering. Blokker i skrånende terreng i øst vil gi en markert barriere mot høydedraget, blokkene på FS1 vil skyggelegge utearealene til FS2, det vil bli vesentlig mer biltrafikk innover i feltet og det vil bli vanskelig å løse parkeringskjeller under blokk på FS1. P-kjellere vil i større grad bli eksponert mot gata og turvei.

11. Kjellaug Sivertsen – e-post 03.06.18

Sivertsen bor på nordsiden av Åslandsvegen. Hun ønsker ikke høye hus på grensen mot eiendommen som sperrer for sol. Drenering må ivaretas slik at grunnvann og overflatevann ikke siger inn på deres eiendom. Eksisterende vannføring fra overflatevann fra deres eiendom i stikkrenne under fv. 220 må ivaretas.

Forslagsstillers kommentar

Det er over 30 meters avstand fra leilighetsbyggene til nærmeste bolighus nord for Åslandsvegen. Det vil være svært lite skyggelegging av disse eiendommene, kun tidlig vår og sen høst når sola står lavt i sør midt på dagen. Utklippet under viser solforholdene 20. februar kl 14.



Forhold vedr. stikkrenne og overvann vil bli ivaretatt.

12. Jarl Frøyland, Thomas Ask og Kim Morten Ognedal – brev datert 04.06.18

De viser til de arbeidene som har pågått i forbindelse med grunnundersøkelsene, og mener dette ikke er tilfredsstillende.

De stiller spørsmål med om flomvurderingene til Multiconsult er tilfredsstillende, og tar tilstrekkelig hensyn til marginalvirkningene. Kommunen bør be om bistand fra NVE vedr. flom

Økonomisk ansvar må avklares.

Viktig at vassdraget ivaretas ved masseutskifting, prosjektgjennomføring og ferdigstillelse. De stiller spørsmål med vurderinger vedr, kartlegginger og vurderinger til Ecofact.

De er bekymret for elvemusling og ørret. Hvis vi ser denne sammen med FM sin innsigelse, skal vi legge mer innsats i sikring/reetablering av vannflaten innen o_G2?

De mener feltet ikke bør hete Kvernalandsdagen, da det ligger på Kalberg.

De er opptatt av trafikkutfordringer langs Gamle Åslandsveg, og mener denne bør stenges for gjennomgangstrafikk.

De foreslår at det ved utbygging av boligområdet etableres en alternativ gang- og sykkelsti på sørsiden av Frøylandsbekken.

Forslagsstillers kommentar

Flomvurderingene er basert på anerkjente metoder og oversendt NVE for gjennomgang. NVE har ingen merknader. Det er lagt inn sikkerhetsmarginer i henhold til krav.

Av hensyn til naturmiljøet vil det bli utført tiltak i anleggsperioden. Det vil bli bevart vegetasjonsbelte, og bekken skal bli lite berørt av tiltaket. Se også kommentarer til merknad fra fylkesmannen.

Utbygger har valgt å kalle stedet Kvernalandsdagen. Da har en forholdt seg til at området er en del av tettstedet Kvernaland, men ligger formelt på gården Kalberg. Navnsetting er for øvrig ikke en del av reguleringsplanprosessen.

Å stenge Gamle Åslandsveg for gjennomkjøring vil være opp til kommunen å vurdere. Det kan vurderes uavhengig av dette planarbeidet.

Planforslaget viser turveg langs Frøylandsbekken forbi planområdet. Dersom den skal forlenges ned til omsorgssenteret må det skje på motsatt side av bekken. Dette bør vurderes ved eventuell utbygging av det avsatte utbyggingsområdet sør for Frøylandsbekken.

13. Betuel Frøyland – brev datert 03.06.18

Motsetter seg tiltaket som innebærer heving av terrenget i planområdet, da dette vil gi betydelig flomfare på hans eiendom sør for Frøylandsbekken.

Bygging på området vil medføre at betydelige masseforekomster på hans eiendom vil bli innebygd.

Etterlyser konsekvensutredning av tiltaket på grunn av de store konsekvensene det har for hans eiendom og flere eiendommer i Brekkevegen.

Forslagsstillers kommentar

Flomfaren er grundig utredet i Multiconsult sin rapport. Denne viser at vannstanden ikke øker i området som følge av den planlagte utfyllingen. Det er også beregnet at Frøyland sitt areal som er avsatt til offentlig formål kan utnyttes som tiltent.

Når det gjelder masseforekomstene, er det ikke satt av noen masseuttak på høyden sør for planområdet. Regionalplan for masseuttak viser imidlertid en sandforekomst sør for høyden, et godt stykke fra boligfeltet.

Tiltaket faller ikke inn under reglene for at det er krav til en formell konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven. Imidlertid er tiltaket grundig utredet og vurdert, slik at de forholdene som påpekes er tilfredsstillende utredet.

14. NVE brev datert 08.06.18

- NVE stiller spørsmål med Multiconsult sin flomrapport, og etterlyser mer dokumentasjon.
- Rapporten tar ikke stilling til erosjon, dette må også vurderes.
- Ønsker at dagens 200 års flom inntegnet som flomsone.
- Anbefaler grøntsone på min. 20 meter av hensyn til erosjon, flomavleining og naturen.

Forslagsstillers kommentar

Vi har mottatt supplerende dokumentasjon fra Multiconsult som er oversendt Time kommune. Denne er videresendt til NVE 29.08.18. I e-post datert 05.11.18 tar NVE Multiconsult sitt svar til etterretning. De påpeker at det skal være +0,5 meter i sikkerhetsmargin. Kommunen må følge opp at hensynssone flom og grøntsone langs vassdraget blir tegnet inn i plankartet.

NVE krever at hensynssone flom skal vises for de områdene som er flomutsatt i dag. Vi mener dette er unødvendig, da det er krav til oppfylling av terrenget før utbygging. Ved oppfylling er ikke lenger området flomutsatt, og hensynssone flom har ingen funksjon.

NVE anbefaler grøntsone på 20 meter. Dette er vurdert og kommentert under våre merknader til fylkesmannens uttale.

15. Oppsummering

Endringer i plankartet

- Boligene langt øst er flyttet til høyde i nordøst, for å oppnå større avstand til planlagt omkjøringsvei.
- Hensynssonen langs Frøylandsbekken er utvidet mot turvegen, og grøntområde o_G2 er tatt med i hensynssonen.
- Det er lagt inn en inntrukket byggegrense i BB1
- Byggegrenser er målsatt
- Det er foretatt en endring i nasjonal mal for planfremstilling. Dette medfører at tidligere formål grønnstruktur nå er endret til blågrønn struktur.

Endringer i bestemmelser

- Grenseverdier for støy er innarbeidet i planbestemmelsene.
- Parkeringskravet for bil er endret til makskrav på 1,2 plasser per boenhet for fellesparkering, 2 plasser per boenhet for individuell parkering.
- For sykkel er parkeringskravet endret til minimum 3 plasser per boenhet.

- Det åpnes for at parkeringsareal også kan benyttes til sykkelparkering.
- Krav til massehåndtering er supplert noe
- I lekeområder skal det brukes naturlig stedefegen vegetasjon.
- Bestemmelse for hensynssone «bevaring naturmiljø» er justert noe
- Det presiseres at unntak for bygging utenfor byggegrensen ikke gjelder mot Åslandsvegen.
- Det er presisert at tekniske planer som skal godkjennes av statens vegvesen omfatter alle tiltak som berører fylkesvegen.
- Det er lagt inn bestemmelse som sikrer at eksisterende bolig kan beholde direkteadkomst til Åslandsvegen frem til utbygging.

Andre plandokumenter

- Illustrasjonsplanen er oppdatert
- Det er utarbeidet en ny ROS analyse
- Støyrapporten er oppdatert
- Det er utarbeidet supplerende dokumentasjon til flomrapporten
- Sol-skyggediagrammer er oppdatert

Det er ikke foretatt endringer i følgende dokumenter som ble fremlagt til 1. gangs behandling:

- Snitt (Det er ikke foretatt endringer som medfører endring der de aktuelle snittene er tatt.)
- Renovasjonsteknisk plan (Det er ikke foretatt endringer som medfører endring av kjøreruta)
- Flomrapport
- Kulturhistorisk rapport
- EMF Beregning

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	18
2. Bakgrunn	20
Hensikten med planen	20
Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	20
Tidligere vedtak i saken	20
Utbyggingsavtaler	20
Krav om konsekvensutredning?	20
3. Planprosessen	21
Oppstart av planarbeidet	21
Utvidelse av planområdet	21
Samarbeid og medvirkning	22
4. Planstatus og rammebetingelser	23
Overordnede planer	23
<i>Fylkeskommunale planer</i>	<i>23</i>
<i>Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør og kommuneplan for Time</i>	<i>23</i>
<i>Kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland</i>	<i>23</i>
Reguleringsplaner	23
<i>Tilgrensende planer</i>	<i>24</i>
<i>Pågående planarbeid</i>	<i>25</i>
Temaplaner	25
Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	25
<i>Rpr for å styrke barn og unges interesse i planleggingen:</i>	<i>25</i>
<i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:</i>	<i>26</i>
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	27
Beliggenhet	27
Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	27
Landskap	27
Kulturminner og kulturmiljø	28
Naturverdier	28
Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	29
Landbruk	30
Trafikkforhold	30
<i>Parkering</i>	<i>32</i>
Barns interesser	33
Sosial infrastruktur	33
<i>Skolekapasitet</i>	<i>33</i>
<i>Barnehagedekning</i>	<i>33</i>
Universell utforming	33
Teknisk infrastruktur	34
<i>Vannforsyning</i>	<i>34</i>
<i>Spillvann</i>	<i>34</i>
<i>Overvann</i>	<i>34</i>
<i>Flom</i>	<i>35</i>
<i>Trafo</i>	<i>35</i>
<i>Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme</i>	<i>35</i>
<i>Høyspent</i>	<i>35</i>
Grunnforhold	36

Støyforhold	36
Luftforurensing.....	37
Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	37
6. Beskrivelse av planforslaget	38
Hovedstruktur i boligfeltet	39
Bebyggelsens plassering og utforming.....	40
<i>Bebyggelsens høyde og takform</i>	41
Parkering	41
<i>Sykkelparkering</i>	42
Trafikkløsning	42
<i>Kjøreatkomst</i>	42
<i>Gang- og sykkelforbindelser</i>	44
Universell utforming	44
Sandlek, privat uteopphold og tun	45
Grøntdrag, turveg og kvartalslek	46
Vann- og avløp	48
<i>Vann</i>	48
<i>Spillvann</i>	49
<i>Overvann</i>	49
<i>Flom</i>	51
Annen teknisk infrastruktur	52
<i>Renovasjon</i>	52
<i>Masseutskifting og høyder</i>	52
<i>Nettstasjon</i>	53
<i>Hensynssone høyspent</i>	53
LNF område.....	53
Arealtabell.....	54
7. Virkninger av planforslaget	55
Overordnede planer.....	55
Landskap og stedets karakter	56
Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi	56
Forholdet til naturmangfold.....	56
Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk og uteområder.....	56
Trafikkforhold	56
Barns interesser.....	57
Sosial infrastruktur	57
Universell tilgjengelighet og folkehelse.....	57
Energibehov – energiforbruk	57
ROS	57
Jordressurser/landbruk/masseutskifting	57
Teknisk infrastruktur	58
Økonomiske konsekvenser for kommunen	58
8. Innkomne innspill ved varsel om oppstart.....	59
Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE – brev datert 17.06.2016	59
Brannvesenet i Rogaland – brev datert 26.06.2016:	59
Lyse – brev datert 29.06.2016	59
IVAR – brev datert 05.07.2016	60
Fylkesrådmannen, Kulturavdelingen – brev datert 05.08.16:	60
Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen – brev datert 08.08.2016	61
Knut Mæland, Blåbeget 10 – brev datert 15.08.16	61

Kari Godeseth – e-post mottatt 14.08.16	62
Statens vegvesen – brev datert 01.07.16	62
Fylkesmannen i Rogaland – brev datert 19.08.16	63
Uttale fra landbruk, Time kommune – mottatt 12.10.16	63
9. Varsling av utvidelse av tidligere varslet planområde	65
Fylkesrådmannen, kulturavdelingen, brev av 15.06.17	65
Fylkesrådmannen, regionalplanavdelingen, brev av 16.06.17	66
Fylkesmannen i Rogaland, brev av 16.06.17	66

16. SAMMENDRAG

Det foreslås en detaljplan for nytt boligfelt på Kverneland, mellom Frøylandsbekken og Åslandsvegen. Planområdet er ca. 60 dekar, inkludert grøntarealer og veg. Det planlegges for inntil 178 boenheter.

Det legges opp til en fleksibel tett - lav struktur for rekkehus, eneboliger og flermannsboliger. Ca. 25 prosent av boligene er planlagt som blokkleiligheter, et grep som bidrar til fortetting av feltet. Tett-lav bebyggelsen er aktuell for mange ulike beboergrupper, og fleksibiliteten som oppnås med denne strukturen er viktig for å imøtekomme fremtidige behov ved feltets utbygging.



Blokkbebyggelsen plasseres nært adkomstveien til feltet for god trafikkavvikling og utnyttelse av terrengfall for parkering i sokkel. Tett – lav-feltene får hovedsakelig felles parkeringsløsninger som plasseres langs adkomstvei. Boligrekker sør for adkomstveiene får bilfrie uteoppholdsarealer. Disse vil bli opparbeidet til attraktive felles leke- og oppholdsarealer med sandlek integrert. Det vil være adkomstmulighet for brannbil, sykebil osv. Det er også åpnet for å tilrettelegge for varelevering til eiendommene. Dette vil kunne skje i hovedsak uten rygging. Dermed vil en ved større varehandel, feriereise og lignende ta bilen inn i tunet for av- og pålessing.

Bebyggelsens orientering mot sør gir boliger som har gode solforhold i hage gjennom hele dagen, og det gir utearealene spesielt gode forhold på ettermiddagen når solen står i vest. På sommerstid vil boligene også få kveldssol på nordsiden.

Bekken med sin kantvegetasjon utgjør hovedgrøntdraget i planen og er et viktig element i det sammenhengende overordnede grøntdraget. Det legges ikke opp til inngrep langs bekken, kantvegetasjonen tas vare på.

Kvartalslek foreslås som en del av grøntstrukturen. Grensene mellom lekeareal og det naturlige grøntområdet vil bli mindre synlig, og gi en større opplevelsesverdi for både grøntområdet og kvartalslek. Området vil samlet appellere til alle brukergrupper.

I stedet for en stor kvartalslek foreslås det to mindre kvartalslekeplasser med ulike lekeinnhold. Med å legge opp til to mindre kvartalslek i stedet for en stor kan det også bli en kvartalslek på hver side av veien gjennom feltet, og gi kortere og sikrere tilkomst for barna. Ved å legge lekeplassene mellom gangveien og bekken, vil de oppleves som mer offentlige enn hvis de legges inn mot bebyggelsen.

Adkomsten er lagt midt i feltet, der trafikken raskt fordeles på flere interne veier. Det er også vist mulig adkomst til avsatt offentlig formål sør for bekken.

Området er flomutsatt, og terrenget skal heves i forhold til eksisterende situasjon. Det er foretatt flomvurderinger som viser at planlagt bebyggelse blir trygg for 200 års flom, og at utbyggingen ikke skaper nye flomutfordringer for tiliggende arealer.

Det er myrmasser i store deler av området. Det vil derfor bli foretatt masseutskifting og forbelastning av området før utbygging skal skje.

17. BAKGRUNN

Hensikten med planen

Hensikt med planen er å tilrettelegge for boligbygging med tilhørende lekearealer, parkering osv. Det skal også tilrettelegges for et grøntdrag med turvei langs elva, og adkomst til fremtidig offentlig areal på sørsiden av elva.

Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Asplan Viak AS utarbeider planforslaget på vegne av ØsterHus AS. Grunneier er ØsterHus Gruppen.

Tidligere vedtak i saken

Ingen tidligere vedtak i saken

Utbyggingsavtaler

Oppstart for arbeid om utbyggingsavtale er varslet samtidig med oppstart av planarbeid. Videre arbeid med utbyggingsavtale er ikke påbegynt.

Krav om konsekvensutredning?

Det er ikke krav om KU. Dette er avklart i oppstartsmøtet 13.05.15.

18. PLANPROSESSEN

Oppstart av planarbeidet

Oppstartsmøte ble avholdt 13.05.15, og oppstart er varslet i Jærbladet og ved brev til grunneiere, naboer, og offentlige instanser. Varslingsperioden var i tiden 20.06.16 – 15.08.16. I varslingen kom det inn 11 merknader. Disse er gjengitt og kommentert i kapittel 8.

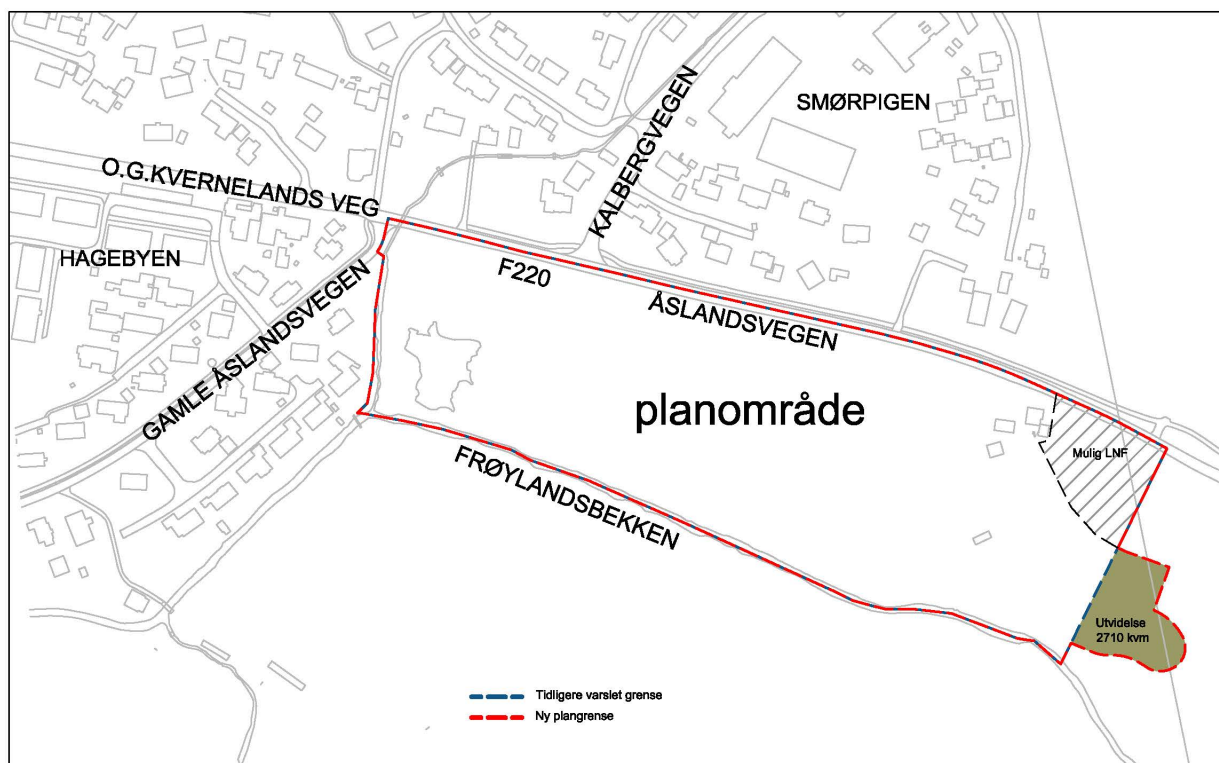
Varslet plangrense:



Utvidelse av planområdet

Det ble den 24.05.17 varslet utvidelse av planområdet ved brev til nærmeste naboer, fylkesmannen, Rogaland fylkeskommune, Lyse, og Time kommune. Begrunnelse for planutvidelsen var å få en bedre terrengtilpasning av utbyggingen og grøntdraget.

Arealet som er foreslått lagt til utbyggingsområdet er i kommuneplanen disponert til framtidig grønnstruktur. En kolle i nordøst som er en del av utbyggingsområdet, foreslås til grønnstruktur.



Med den foreslåtte utvidelsen er planområdet totalt 60,7 dekar.

Det kom inn 3 merknader til utvidelsesforslaget. Disse merknadene er gjengitt i kapittel 9

Samarbeid og medvirkning

Det har vært jevnlig kontakt og konstruktiv dialog med Time kommune i planprosessen. Det har også vært møte med Statens vegvesen og Rogaland fylkeskommune.

Grunneier i sør, og eier av tunet inne i planområdet er holdt orientert under planprosessen. Det er avholdt egne møter med begge.

19. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Overordnede planer

Fylkeskommunale planer

I Regionalplan for langsiktig utbygging på Jæren er området hvitt, da det allerede inngår i tettstedsarealet. Bussaksen er vist like i nærheten, og over Frøylandsgårdene. Den viste bussaksen er ikke vist som hovedtrase i retningslinjene. Nærmeste definerte lokalsenter er Øksnevadporten/Orstad. Tetthetskravet er dermed 2-4 boliger/dekar.

I regionalplanen er Kvernelandområdet vist som utbyggingsområde i perioden 2030 – 2040. Dette innebærer en utbygging i hele perioden, men at hovedtyngden av utbygging skal skje i 2030 – 2040.



Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør og kommuneplan for Time

Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør erstatter kommunedelplan for Frøyland/Kverneland sin juridiske arealdel (§2.1). Bestemmelsene til kommunedelplan for Frøyland/Kverneland videreføres ikke. I kommuneplan for Time er Frøyland/Kverneland hensynssone der kommunedelplanen gjelder. Det ble avklart i oppstartsmøtet at vi skal forholde oss til kommuneplanens bestemmelser mhp. parkering, lek, universell utforming osv.



Kommunedelplan for Frøyland/Kverneland

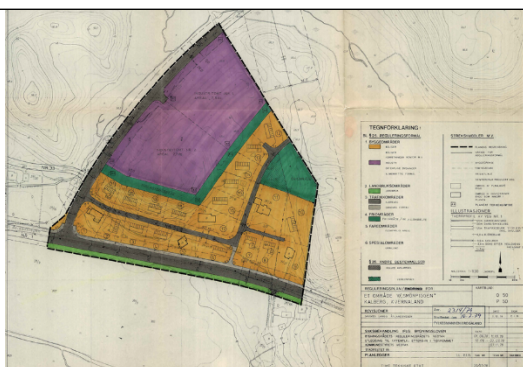
Planen er formelt erstattet av Bybåndet sør. Fra planen:

- Tetthetskrav 3-3,5 boliger/dekar
- Minste uteoppholdsareal (MUA er 50 m², Hver bolig skal ha privat balkong, terrasse eller lignende på minimum 5 m²).
- Minimum 8 meter hagedybde for eneboliger og rekkehus (retningslinje)
- BK7 og BK4 skal bygges ut tidligst i 2020
- Byggetiltak skal sikres mot 200 års flom, jfr. NVE retningslinjer 1/2008
- Ved regulering av OK2, BK7 og/eller BK4 skal det vurderes å flytte en grein av Frøylandsåna til motsatt side av BK7 for å få en større vannføring til Stemmen, og å senke deler av elveløpet for å hindre flom.

Reguleringsplaner

Området er uregulert

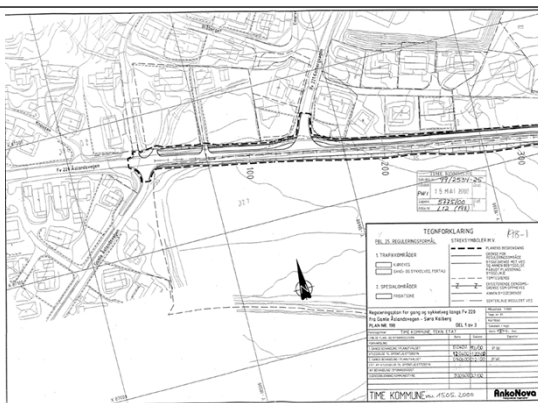
Tilgrensende planer



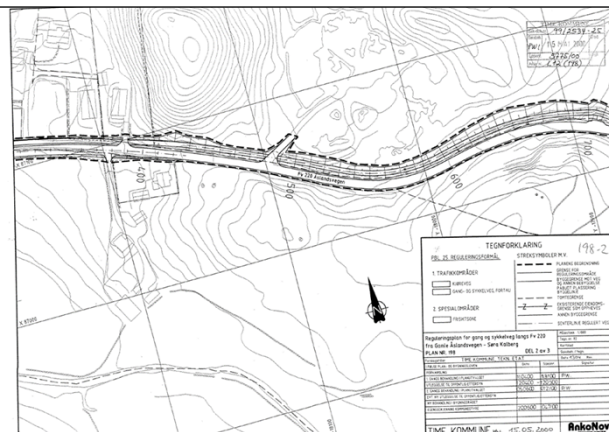
Reguleringsplan for et område ved
«Smørpigen», Kalberg, Kvernaland.
Plan 111



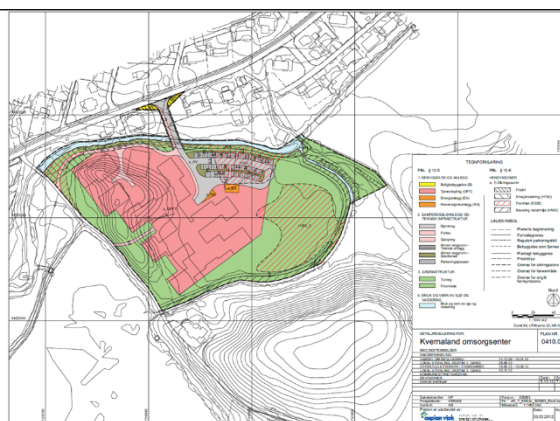
Reguleringsplan for Kalbergskogen vest.
Plan 77



Reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs Fv. 220 fra Gamle Åslandsvegen – Sørø
Kalberg.
Plan 198



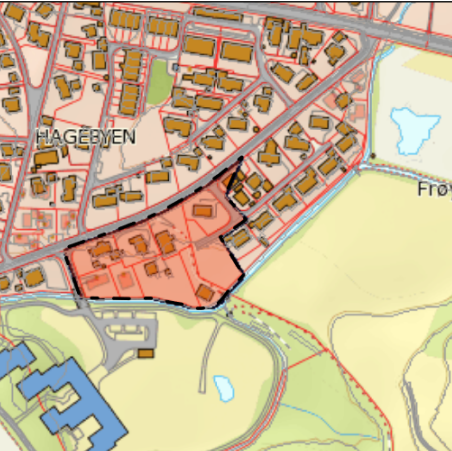
Reguleringsplan for området
Bergenevegen – O. G. Kvernlandsveg –
Åslandsbekken, samt restareal av gnr.
28 bnr. 33 og del av gnr. 28 bnr. 9,
Frøyland
Plan 40



Detaljregulering for offentlig formål nord for
Stemmen, Kvernaland.
Plan 0410.01

	
Reguleringsplan for Hagebyen II. Plan 40	Detaljregulering for bustader på gnr. 28 bnr. 173, Kvernaland. Plan 0465.00 (Denne planen følger ikke eiendomsgrensen mot aktuelt utbyggingsområde. En stripe på ca. to meter utenfor eiendommen er regulert til bolig. Dette skyldes trolig at kommuneplanen er litt unøyaktig på denne grensa.)

Pågående planarbeid

<i>Plan 0483.00 Boliger Åslandsbekken.</i> Planarbeidet utføres av STAV på vegne av Stensland og Byberg. Oppstartsmøte avholdt, oppstart varslet. Planlegger fortetting med 10-13 boenheter. Bekreftet i oppstartsmøte at det skal være 3 meter kantsone ned mot elva av hensyn til flom og elvemuslinger. • Merknad fra NVE, de avgir ikke uttale dersom det ikke tydelig fremgår at de er berørt. • Fylkeskommunen påpeker bokvalitet, støy osv. Viser til flomfare som må håndteres. • Fylkesmannen viser til naturmangfoldloven, lek, grønt osv. Planarbeidet er nå stilt i bero.	
---	--

Temaplaner

Ingen aktuelle temaplaner som berører planområdet.

Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende nasjonale retningslinjer er relevante for utarbeidelsen av planforslaget:

Rpr for å styrke barn og unges interesse i planleggingen:

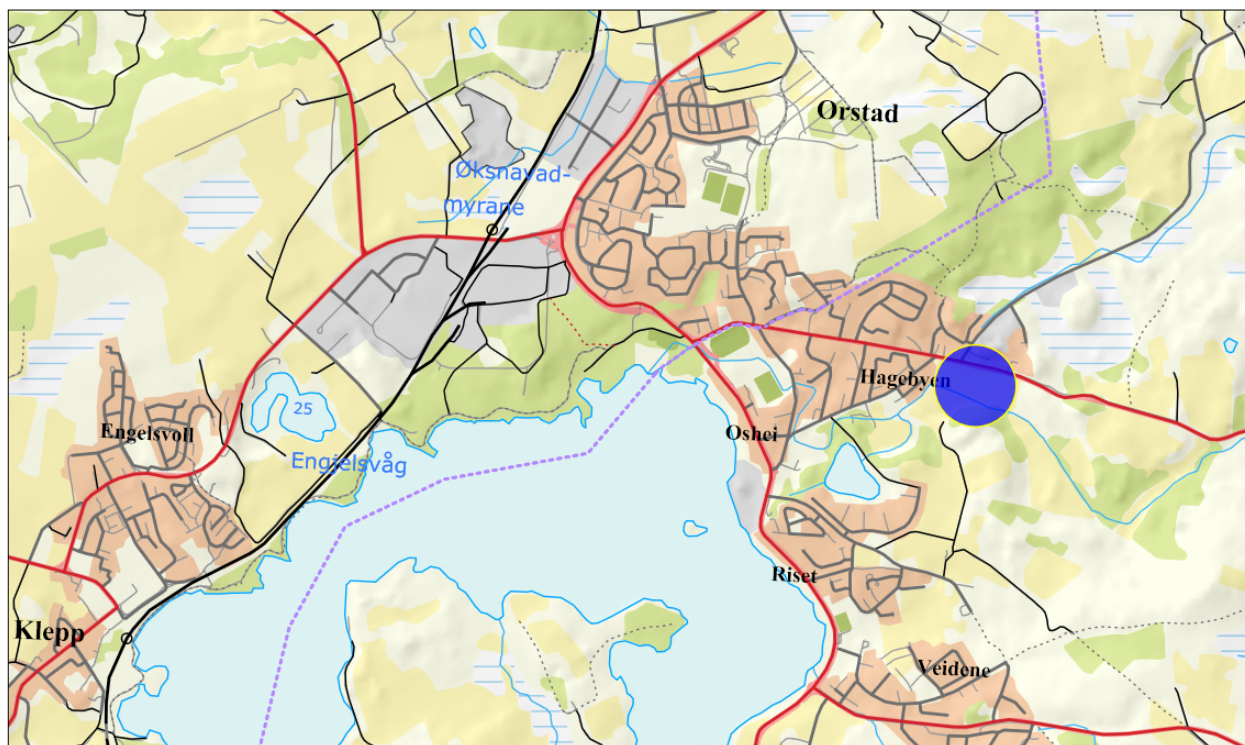
Det mest relevante er at det skal finnes trygge uteoppholdsarealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Et hovedmål er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling med et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Denne har vært sentral ved utarbeidelse av regionalplan Jæren.

20. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Beliggenhet



Planområdet ligger på Kvernaland, mellom Frøylandsbekken og Åslandsvegen. Planområdet er ca. 60,7 dekar, inkludert grøntarealer og veg.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er hovedsakelig dyrket mark og myr. Det er et eksisterende tun inne på planområdet.

Landskap

Området er gammelt kulturlandskap, med åpne gressbakker og våtmark omgitt av to bekkeløp og et høydedrag med til dels synlig fjell. Den visuelle situasjonen er tydelig fremtredende og landskapet lar seg lett oppfatte. Området fremstår som en ganske flat og åpen gresskledd bakke som har en lett helning fra hovedveien sørover. I den østre delen er det et beiteområde med småkupert terreng. Det er Frøylandsbekken i sør og en mindre bekk i vest som går langs med tomtens grenser i vest og sør. Laveste punkt er på +32.4 i sørvest der bekkene møtes, høyeste punkt i nordøst på toppen av kollen med +47. En skogkledd skråning i sørøst gir tomten en tydelig ramme. På østsiden i områdene det et høydedrag i terrenget, hvor en har utsikt og kommer litt høyere i forhold til terrenget rundt.

Bekken har en bredde på ca. 3-4 meter, og kantvegetasjonen domineres av trær og gras. I vestlig hjørnet er det en liten dam/tjern med utpreget kantvegetasjon bestående av

våtmarksplanter. Det er tydelig at området er flomutsatt. Langs bekken er det få åpne partier med gras, men mest vegetasjon som busker og større lauvtrær.

Det er gode solforhold på tomten på alle døgnets tider. Trærne langs bekken skygger litt mot nord. Området ligger i et skålformet landskap og er godt beskyttet mot vind.

Bekkeløpene med sin tydelig kantvegetasjonen gir området en veldig frodig og grønn ramme. Rester av gammel kultur- og beitelandskap i østlig del bidrar også.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet, men det finnes kulturminner på tilgrensende eiendommer.



- 1 Rydningsrøys. Flat og rektangulær. den er dekket av vegetasjon i ØSØ. Steinene består av hodestore og knyttnevestore stein, hvor enkelte ligger løst på fast mark. L. 9 x 2 m, orientert SØ-NV. LITTERATUR :AmS top.ark. Rapport 15.3.1998 v/ L. Julshamn, RFK.
- 2 3 gravhauger. På toppen av morenehøyden:a. Rundhaug. Dårlig markert, vanskelig å avgrense. Utjevnet i kantene. Virker noe omrotet. Over haugen går et gardfar som ikke kan være så veldig gammelt. Haugen er gresskledd med noen trær på. D. ca.9 m, h. 1,5 m.2 m NØ for haug a:b. Rundhaug, dårlig markert, vanskelig i avgrense. Ser relativt uskadd ut. Lyngkledd med noen trær på. D.ca.9 m, h.1 m. Ca. 40 m Ø for haug b nede i skråningen av morene:c. Bunnlag av rundhaug, dårlig markert. Ø-halvdel utjevnet. Ligger igjen en stor rundkamp her. Gress og skogkledd. D. 8 m, h. 0,5 m.Haug a ligger på 29;3 og haugene b og c på 29;4.

Rogaland fylkeskommune har vurdert hele området. Det var behov for registreringer i østre del av planområdet. Det ble ikke funnet automatisk fredete kullturminner under denne registreringen. Rapporten følger som vedlegg til plansaken.

Naturverdier

I følge Naturbase.no er det registrert:

- Nikkebrønslé (karplante) inne på området (åpent vann i vest). Denne er en trua art av særlig stor forvaltningsinteresse
- Elvemusling i Frøylandsbekken. Det er en art av særlig stor forvaltningsinteresse.
- Området er del av verneplan for Orreelva

- Frøylandsbekken er registrert som viktig naturtype - viktig bekkedrag
- Et område like sør for bekken er registrert som viktig naturtype – eikeskog.

Ecofact befarte bekken på strekningen forbi området 2012, og observerte da 13 fullvoksne elvemuslinger. Det ble ikke observert juvenile elvemuslinger, noe som kan tyde på at det ikke er god rekruttering i bekken.

I forbindelse med arbeidet med «Bybåndet Sør» foretok Ecofact en kvalitetssikring av gamle og nyregistrering av viltområder (Notat datert 20.06.12). For det aktuelle området opplyses følgende:

«Artsgruppe: Andefugler (viltvekt 1), vade-/måke-/alkefugl (viltvekt 2) og spurvefugler (viltvekt 1).

Prioritert viltområde: Yngleområde, rasteområde og beiteområde.

Verdi: Viktig viltområde

Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Overordnet grøntstruktur vist i regionalplan, bybåndet sør og i kommunedelplan, tangerer utbyggingsområdet i øst og sør. Det er foreslått turvei i grøntstrukturen.

Lekeplassnorm (fra kommuneplanen)

Ved planlegging av nye bustader gjeld følgende:

- *Sandleikeplass: 150 m². Disse skal plasserast med synskontakt frå bustad og vera trafikkssikre. Sandleikeplass skal vera maksimum 50 meter frå bustad og kan vera felles for inntil 25 bueiningar.*
- *Kvartalsleikeplass: 1500 m². Disse kan vera etablerte som ein del av overordna grøntstruktur. Kvartalsleikeplassen kan vera inntil 150 meter frå bustadene, og skal vera felles for 25 - 200 bueiningar.*
- *Ballfelt: 2500 m². Disse kan vera etablerte som ein del av overordna grøntstruktur. Ballfeltet kan vera inntil 400 meter frå bustadene, og skal vera felles for 150 – 600 bueiningar.*
- *Sentralt leikefelt: 6000 m². Disse skal ha god tilgjenge, og skal vera felles for 150 - 600 bueiningar.*
- *Leikeplassar skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jamdøgn kl. 15.*
- *Areal brattare enn 1:3 kan ikkje reknast som leikeareal.*
- *Leikeplassar skal vera opparbeidd før bruksløyve for bustad blir gitt.*

Det skal vera minimum 50 m² solrikt uteopphaldsareal pr. bueining. Einebustader og vertikaldelte bustader skal ha dette arealet på bakkenivå og med minimum 8 meter djupne.

Landbruk

Planområdet består av dyrket mark, myr, med et åpent vannspeil i vest. Det har tidligere vært en pumpe i vest, slik at større deler kunne dyrkes på. Pumpa har vært i ustand i noen år. Denne er nå reparert, og er i drift for å blant annet enklere kunne foreta grunnundersøkelser.

Fra kommuneplanen:

Ved utarbeiding av reguleringsplanar for nye byggjeområde skal det gjerast greie for korleis deponering av overskotsmasse skal løysast. Før det gis rammeløyve til nybygg, skal det liggja føre godkjent plan for deponering av overskotsmasse frå byggjeområda. Det skal og liggja føre godkjenning av deponeringa etter anna relevant lovverk som t.d. jordlova, lov om forureining m.fl.

Matjord frå nye godkjente byggjeområde skal skiljast frå andre jordmassar, og nyttast som ressurs for vidare matproduksjon i jordbruksområde eller i grøntområde på ein berekraftig måte.

Trafikkforhold

Fv 220 går nord for området. Dette er en tofelts veg med GS-veg atskilt med 1m rabatt på nordsiden av vegen. Det er ikke tilbud for gående på sørsiden av vegen, gjelder hele strekning fram til Fv 505 Orstadvegen. Det er oppmerket gangfelt vest for kryss Gamle Åslandsveg, og gang- og sykkelveg langs vestsiden av gamle Åslands veg.

Trafikkmengde fra NVDB:

- Fv 220 Åslandsvegen (fra Kalbergvegen og østover) ÅDT 1900
- Fv 220 O.G.Kvernelands veg (strekning Kaldbergvegen - Grensevegen) ÅDT 2800*

*ÅDT gjelder snitt over hele strekningen, trolig noe mindre i østre ende.

Fartsgrensa er 40 km/t fra 30m øst for kryss Kalbergvegen og vestover. 50 km/t østover fra dette punkt.

Det er registrert to trafikkulykker med lettere skade på Fv 220 langs planområde de siste 25 år. En møteulykke på rett strekning og en kryssulykke med venstresving foran kjørende i motsatt retning.

Fra holdeplass like vest fra området går det buss mot kommunesenteret Bryne fire ganger til dagen. Mot Sandnes går det buss hver halvtime i rushtiden, hver time ellers.



Parkering

Parkeringskravet er i følge interkommunal kommunedelplan for bybåndet sør som i regionalplan Jæren. Regionalplanen har ingen definerte parkeringskrav. Det er avklart med Time kommune at bestemmelsene i kommuneplan for Time skal benyttes:

I bustadområde skal det vera minst 1,5 parkeringsplass for kvar påbegynt 100 m² BRA, og ikkje mindre enn 1,5 parkeringsplass for kvar bustadeining. Det skal avsetjast plass til minst ein garasje for kvar bustadeining over 50 m².

For alle andre formål skal det vera 1,5 parkeringsplass for kvar 100 m² BRA.

For alle område gjeld:

- *Minst 5 % av parkeringsplassane skal vera tilrettelagde for rørslehemma.*
- *Det skal etablerast minst ein sykkelparkeringsplass for kvar 100 m² BRA. Plassane skal etablerast nær inngangspartiet.*
- *Ved utrekning av BRA som grunnlag for utrekning av parkeringsbehov, skal ikkje areal til parkering medreknast.*
- *Ved berekning av krav til parkeringsplassar skal berekningsresultata alltid rundast av oppover.*
- *Parkeringskrav for offentlege anlegg som skular, barnehagar, kyrkjer, sjukeheimar og idrettsanlegg skal vurderast særskild og fastsetjast av kommunen i kvart einskilde tilfelle.*
- *Ved planlegging av fire bueiningar eller meir, skal minst 20 % av plassane vera gjesteparkering.*

- *For bueiningar over 200 m² er kravet 3 plassar pr. bueining.*

Barns interesser

Det er ikke registrert bruk av dagens område som leke- eller oppholdsarealer, eller annen bruk som tilsier at utbygging vil berøre barns interesser.

Sosial infrastruktur

Skolekapasitet

For dette utbyggingsområdet er det Frøyland barneskule og Frøyland ungdomsskule de nærmeste skolene. I følge skulebruksplanen for Time vil Frøyland barneskule få for liten kapasitet i 2014-2016. Ungdomsskolen har kapasitet fram til 2019-2020.

Det foreslås to alternative løsninger for å løse kapasitetsutfordringene:

- samarbeide med Klepp kommune om felles ungdomsskole på Orstad. Dagens ungdomsskole kan da tas i bruk som barneskole
- Bygge nytt skolebygg mellom eksisterende skoler for å ta samlet vekst for begge skolene.

Skulebruksplanen sine vurderinger er gjort ut fra gjeldende kommuneplan. Der ligger boligfeltet TB4 inne med utbygging fra 2020.

Barnehagedekning

Det er tre barnehager på Kvernaland. Det er Frøyland barnehage, Ådalen barnehage og Kvernaland barnehage. På nabotomta i sør er det satt av et offentlig formål som planlegges brukt til barnehage. Det er også regulert en ny barnehage lenger sør, ved boligfelt BK8.

Universell utforming

I kommuneplanen står følgende:

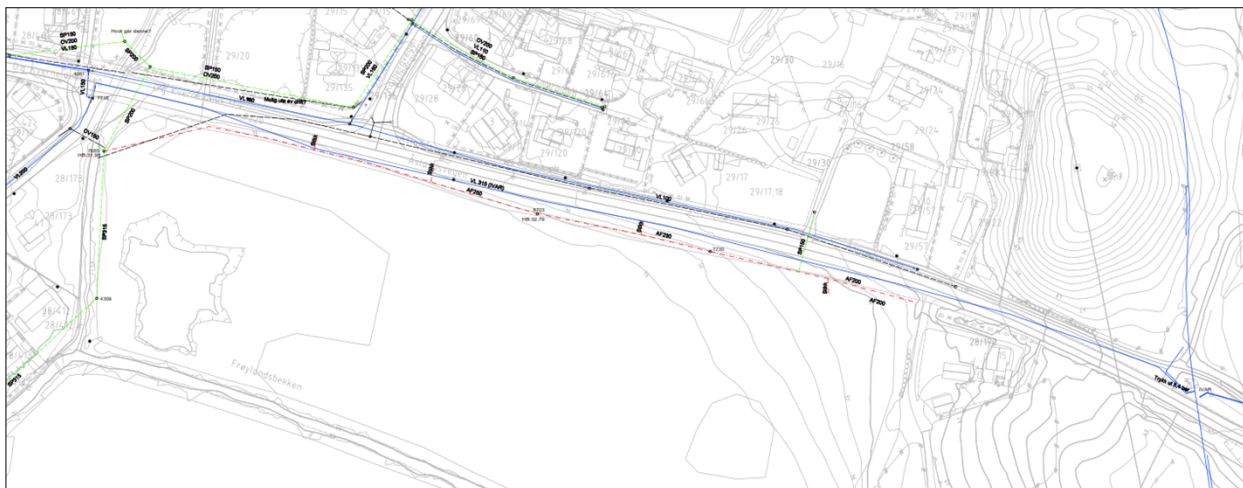
Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for all byggjeverksemd i kommunen. Vidare skal universell utforming vurderast i alle plansaker, uavhengig av plannivå.

I alle reguleringsplanar (og ved utbygging som omfattar meir enn tre bueiningar), skal minst 40 % av nye småhus, herunder einebustader, to-til firemannsbustader, rekkehus og kjedehus, ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og dermed bli tilgjengelege bueiningar i samsvar med teknisk forskrift (TEK10). Med hovudfunksjonar meinast stove, kjøkken, eitt soverom, bad og toalett. Planforslaget skal visa kva for bustader som skal vere tilgjengelege. Unntak kan i særskilde høve gis.

Alle nye bygg, ombyggingsprosjekt og nyetablerte uteområde skal i størst mogleg grad utformast i tråd med gjeldande kommunale rettleiarar for universell utforming.

Det er også fattet et prinsippvedtak vedr. universell utforming og tilgjengelige boenheter som legges til grunn. I plan for BK8 ble det foretatt mer detaljerte avklaringer som også er lagt til grunn for dette arbeidet.

Teknisk infrastruktur



Henviser til oversiktstegning HH001 og HH002 av eksisterende ledningsnett.

Vannforsyning

Planområdet er tilstrekkelig dekket når det gjelder vannledningsnett. Vest for planområdet i Gamle Åslandsvegen ligger en kommunal DN 200 asbestsementrør. Langs Åslandsvegen ligger en kommunal DN 150 asbestsementrør frem til Kalbergveien. Fra Kalbergveien og videre østover ligger en kommunal DN100 asbestsementrør.

Langs Åslandsvegen mot planområdet ligger IVARs vannledning DN315.

Fra ventilkammer i Åslandsvegen nordøst for planområdet går IVARs hovedvannledning DN800. Hovedledning DN800 ligger øst for planlagt boligfelt og utenfor plangrensen.

Spillvann

Langs Åslandsvegen mot planområdet går en felles avløpsledning DN200/250 betong. Ledningen krysser planområdet i nordvestlige hjørne av planområdet og er tilkoblet kommunal spillvannsledning DN 315 PVC.

Overvann

Kommunale overvannsledninger i området har utløp til Frøylandsbekken.

Fra kommuneplanens retningslinjer:

«Ved all planlegging skal det spesielt vurderast:

.....

«Tiltak som sikrar at overvassavrenning etter utbygging ikkje blir større enn før utbygging. All utbygging skal ivareta sikker flaumveg, handtering av overvatn og

konsekvensar av auka nedbør og erosjon i området og nedstraums. Målingar frå målestasjonen på Lye skal leggjast til grunn. Det skal i størst mogleg grad leggjast opp til lokal fordrøyning av overvatn.»

Overvann fra området i dag har naturlig avrenning til Frøylandsbekken.

Flom

I kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland er det krav ved regulering av OK2, BK7 og/eller BK4, at det skal vurderes å flytte en grein av Frøylandsåna til motsatt side av BK7 for å få en større vannføring til Stemmen, og å senke deler av elveløpet for å hindre flom. Dette forutsettes vurdert ved plan for omsorgssenteret OK2.

Utbyggingsareal tilhører sikkerhetsklasse F2 og må sikres mot en 200 års flom. Veger og terreng utformes slik at det ikke kommer boliger innenfor hensynssone for 200 års flom. Hensynssone for 200 års flom omfatter arealet som oversvømmes ved 200 års flom, pluss 0,5 m sikkerhetsmargin. I tillegg etableres sikre flomveier slik at vann føres sikkert tilbake til vassdrag uten å forårsake skader på boliger og infrastruktur.

Det er utarbeidet flomvurdering for området. Rapporten er vedlagt. Denne viser at store deler av området er flomutsatt ved en 200 års flom. Terrenget må heves for å få flomsikkert byggeområde. Mer om tiltakene i kap. 6

Trafo

Lyse har opplyst at det er behov for ny trafostasjon for å dekke ny bebyggelse.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme

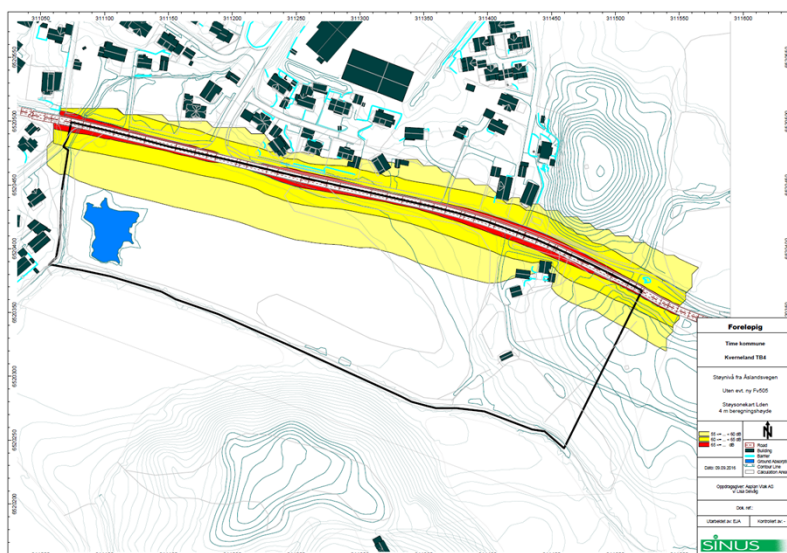
Det er ikke fjernvarme eller lignende i nærområdet

Høyspent

Det er en kraftlinje som krysser området i øst. Vi har vært i kontakt med Lyse, som har opplyst om at den aktuelle kraftlinja vil bli omlagt i forbindelse med en omlegging av hele nettet på Jæren. Dette vil trolig skje innen 2030.

Stortinget har vedtatt retningslinjer for nye bygg nær høyspentanlegg. Det er krav til nærmere utredning dersom magnetfeltet overskrider 0,4 μ T i årsgjennomsnitt. Lyse har vurdert den aktuelle linja, og beregnet at 21 meter fra linja vil årsgjennomsnittet være under 0,4 μ T.

I kartet under viser planområdet og utvidet plangrense med kraftlinje og grense på 0,4 μ T inntegnet.



Den planlagte omkjøringsvegen, ny 505, vil det ikke bli foretatt støyberegninger for. Det er ca. 40 – 50 meters avstand til den foreløpige traseen. Veien er ikke detaljplanlagt, og vegens trafikkmengde og trase er ikke endelig fastlagt. Det forutsettes at støyproblematikken for denne løses i forbindelse med detaljplanlegging av vegen.

Luftforurensing

Det er noe forurensing fra Åslandsvegen, ellers er det ikke kjent luftforurensing i området.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Sjekkliste for ROS er gjennomgått. For eksisterende forhold er de vesentlige forholdene flom, grunnforhold og støy. Disse forholdene er omtalt i egne avsnitt over.

21. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Hovedmålet har vært å tilrettelegge for et attraktivt boligfelt som fremhever stedets kvaliteter. Det legges opp til en boligmix som gir en variert befolkningssammensetning, med beboere i alle aldre.



Frøylandsbekken og Åslandsveien avgrenser boligområdet tydelig mot henholdsvis sør og nord. Et grønt belte med lekeplasser og gangsti følger bekken i øst – vest retning, og bebyggelsen legges lineært etter samme orientering. Dette utnytter tomtas form og gode orientering optimalt, og bebyggelsen følger linjene i landskapet.

Samlevei for feltet og for barnehagetomta i sør legges sentralt i feltet for minst mulig gjennomkjøring i boligarealene. Den deler tomten i et østlig og et vestlig felt. Det vestlige feltet er hovedsakelig flatt, mens den østlige delen har et flatt parti før terrenget skråner opp mot en kulle. Ved utbygging av feltet vil nødvendig adkomst til boligfeltet bli bygget, adkomst til barnehagetomten med tilhørende bro, prosjekteres og bygges i forbindelse med utbygging av barnehagetomten.

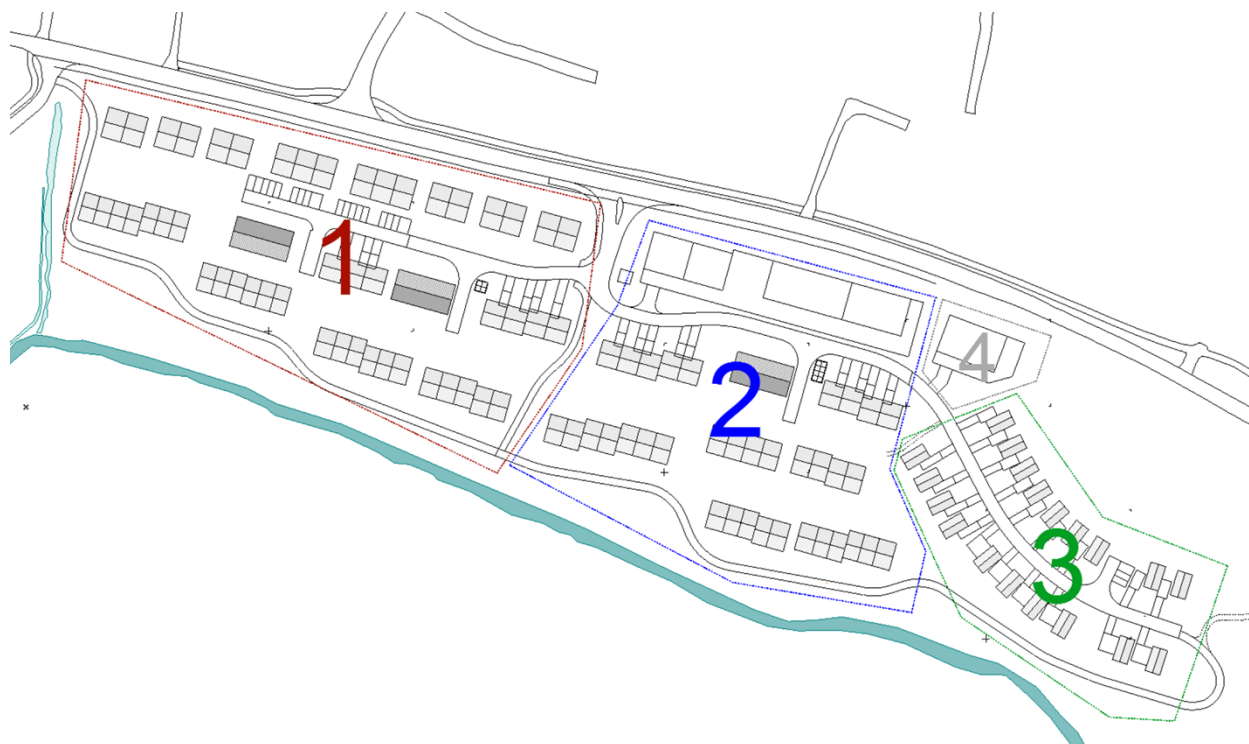
Kollen øst på tomten er ca 12-13 m høyere enn resten av tomten, og skaper en utfordring mht. bratt veiadkomst og større terrenginngrep ved utbygging. Av hensyn til eksisterende terreng og landskap og til en praktisk bebyggelsesstruktur er det foreslått at boligbebyggelsen forlenges 30-35 m østover langs de lavere kotene på kollen, mens toppen av kollen reguleres til landbruks- natur- og friluftsområde (LNF). Området vil med dette skånes for større terrenginngrep, og bebyggelsen vil følge landskapet mer naturlig. Kollen blir et fint utsiktspunkt og en grønn rygg for bebyggelsen visuelt sett. Den nærmeste bebyggelsen foreslås åpen i en vifteform, for å gi siktakser fra høyden. Det foreslås også justeringer mot grøntstrukturen i sør og vest.

Planområdet med kvartalslek, eksklusiv offentlig grøntdrag med turvei mot bekken, vei gjennom området og en 3 m bred stripe med annet veiareal mot fylkesveien, er på 43,4 daa. Forslaget gir en utnyttelse på ca. 3,44 – 4,11 boliger pr daa.

Det vil bli opprettet en velforening med obligatorisk medlemskap for beboerne. Dette har vist seg å være nyttig for å få etablert og vedlikeholdt et godt nabolag.

Hovedstruktur i boligfeltet

Boligfeltet er i hovedsak organisert i fire felt:



Felt 1 i vest består av rekkehus og flermannsboliger i tunløsning med felles parkering.

Felt 2 består av rekkehus i tun og leiligheter i blokk der det er parkering i fellesanlegg for rekkehusene, og i parkeringskjeller for leilighetene.

Felt 3 er et eneboligfelt med parkering på egen tomt.

Felt 4 er leilighetsbygg. Dette er en eksisterende eiendom som ikke er med i utbyggingsplanene. Planforslaget er derfor utformet slik at eksisterende eiendom og bygg kan bygges ut på et senere tidspunkt. Samtidig er ikke utbygging av feltet avhengig av at denne eiendommen innløses.

Det er prioritert å gi mest mulig areal til en fleksibel tett - lav struktur for rekkehus, eneboliger og flermannsboliger. Ca. 25 prosent av boligene er planlagt som blokkleiligheter, et grep som bidrar til fortetting av feltet. Tett-lav bebyggelsen er aktuell for mange ulike beboergrupper, og fleksibiliteten som oppnås med denne strukturen er viktig for å imøtekomme fremtidige behov ved feltets utbygging.

Blokkbebyggelsen plasseres nært adkomstveien til feltet for god trafikkavvikling og utnyttelse av terrengfall for parkering i sokkel. Tett – lav-feltene får hovedsakelig felles parkeringsløsninger som plasseres langs adkomstvei. Boligrekker sør for adkomstveiene får bilfrie uteoppholdsarealer. Disse vil bli opparbeidet til attraktive felles leke- og oppholdsarealer med sandlek integrert. Det vil være adkomstmulighet for brannbil, sykebil osv. Det er også åpnet for å tilrettelegge for varelevering til eiendommene. Dette vil kunne skje i hovedsak uten rygging. Dermed vil en ved større varehandel, feriereise og lignende ta bilen inn i tunet for av- og pålessing.

Bebyggelsens orientering mot sør gir boliger som har gode solforhold i hage gjennom hele dagen, og det gir utearealene spesielt gode forhold på ettermiddagen når solen står i vest. På sommerstid vil boligene også få kveldssol på nordsiden.

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen deles inn i fire delfelt. Det er lagt opp til en viss fleksibilitet i antall boenheter, og dermed også type bolig.

Felt	Delfelt	Boenheter	Type bolig	Tilgjengelige boenheter	Takform	Annet
1	KS1	8-12	Flermannsboliger /rekkehus	50% (4-6)	Skråtak	Parkering i fellesanlegg
	KS2	18-24	Flermannsboliger /rekkehus	50% (9-12)	Skråtak	Det tillates etablert inntil 18 p-plasser på feltet. Ellers parkering i fellesanlegg.
	KS3	6-7	Rekkehus	- (0)	Skråtak	Parkering i fellesanlegg
	KS4	5-6	Rekkehus	- (0)	Skråtak	Parkering i fellesanlegg
	KS5	3	Rekkehus	100% (3)	Skråtak	2 plasser på egen tomt
	KS6	4	Rekkehus	100% (4)	Skråtak	2 plasser på egen tomt
	KS7	10-11	Rekkehus	Min. 2 (2)	Skråtak	Parkering i fellesanlegg
2	BB1	36-48	Blokk	100% (36-48)		P-kjeller, også gjesteparkering
	KS8	5	Rekkehus	100% (5)	Skråtak	2 plasser på egen tomt
	KS9	7	Rekkehus	Min. 2 (2)	Skråtak	Parkering i fellesanlegg
	KS10	4	Rekkehus	100% (4)	Skråtak	2 plasser på egen tomt
	KS11	8	Rekkehus	Min. 2 (2)	Skråtak	Parkering i fellesanlegg
	KS12	10-11	Rekkehus	Min. 2 (2)	Skråtak	Parkering i fellesanlegg
3	FS1	8	Enebolig	100% (8)	Flatt, eller skråtak med møne på tvers av terreng	2 plasser på egen tomt
	FS2	7	Enebolig	- (0)	Skråtak	2 plasser på egen tomt
	FS3	2	Enebolig	- (0)	Skråtak	2 plasser på egen tomt
	FS4	2	Enebolig	100% (2)	Flatt, eller skråtak med møne på tvers av terreng	2 plasser på egen tomt
4	BB2	6-9	Blokk/ Flermannsboliger	50 % (3-5)		Parkering i p-kjeller og på egen tomt.
Sum		149 - 178		86 - 105		
Småhus		113 - 121		50 - 57		

Illustrasjonsplanene viser maks og min. utnyttelse. Dette gir følgende fordeling:

	Maks	Min
Leiligheter i 3-4 etasjer	57	36
Leiligheter i flermannsboliger	36	14
Kjedede eneboliger	19	19
Rekkehus	66	80
Sum	178	149

Bebyggelsens høyde og takform

Rekkehus og flermannsboliger planlegges med to etasjer.

Eneboligene planlegges med sokkel pluss to etasjer.

Blokkbebyggelse planlegges fra 3-4 etasjer med delvis nedgravd parkeringskjeller. Det tillates fire etasjer mot vest, maks tre etasjer mot øst.

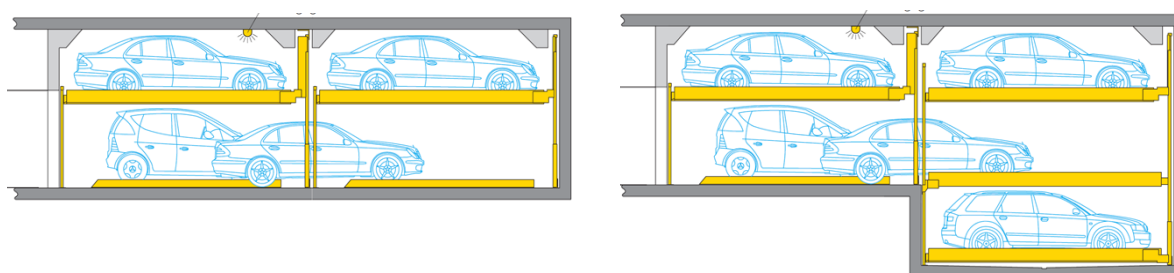
For småhusbebyggelsen foreslås det skråtak. Unntaket er eneboligfeltene FS1 og FS4, der det stilles krav til flatt tak, eller skråtak med møne på tvers av terreng av hensyn til bebyggelsen bak. Av samme grunn er det lagt inn maksbredde på 6,5 meter i 2. etasje for disse byggene.

Det skal være lik takform innenfor de enkelte delfeltene.

For blokkbebyggelsen er det ikke stilt krav til takform.

Parkering

For flermannsboliger og de fleste rekkehusene etableres felles parkeringshus med stableløsning, dvs. at bilene automatisk stables i høyde og bredde, og en reduserer behovet for manøvreringsareal. Det vil også være gjesteparkering på bakkenivå.



Prinsippkisse av Combilift 552 og hhv. 551 og 543, en av produsentene av denne typen parkeringsløsning.

Det tillates parkering på egen tomt for de boligene som har direkte adkomst fra vei.

Blokkbebyggelse har parkering i delvis nedgravd sokkel.

Parkering er vurdert ut fra Time kommunes parkeringsnorm. Denne fastsetter 1,5 parkeringsplass per 100 kvm BRA, og ikke mindre enn 1,5 plass per boenhet.

For rekkehus og flermannsboliger med felles parkering legges det opp til 1,5 plasser per boenhet. Der snittstørrelsen er større enn 100 kvm, utløser dette krav til ekstra parkering, da kravet er 1,5 p-plass per 100 kvm.

For alle leiligheter planlegges 1,5 parkeringsplass per boenhet. Det foreslås at parkeringskravet reduseres til 1 per boenhet for leiligheter under 50 kvm.

For eneboliger og rekkehus med individuell parkering, er kravet i parkeringsnormen 3 parkeringsplasser dersom bruksarealet er mellom 100 kvm og 200 kvm. Vi foreslår at kravet reduseres til 2 parkeringsplasser for eneboliger og rekkehus på inntil 200 kvm. Det er lagt inn to gjesteparkeringsplasser for eneboligene, som gir en mer fleksibilitet for gjesteparkering.

I Time kommune sin parkeringsnorm er det ikke stilt krav om tilrettelegging for el-bil. Bruken av el-bil har økt veldig de siste årene, og det er derfor lagt inn i planforslaget at alle boenheter skal ha tilgang på minst en plass med lademulighet for el-bil.

Minst 5 % av parkeringsplassene i fellesanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det foreslås sykkelparkering med 1 plass per 100 kvm, nær inngang.

Sykkelparkering

Sykkelparkering planlegges i henhold til kommunens normer med 1 plass pr bolig. Det vil være felles løsning for blokkbebyggelsen, mens for eneboliger og rekkehus skal det løses på egen tomt.

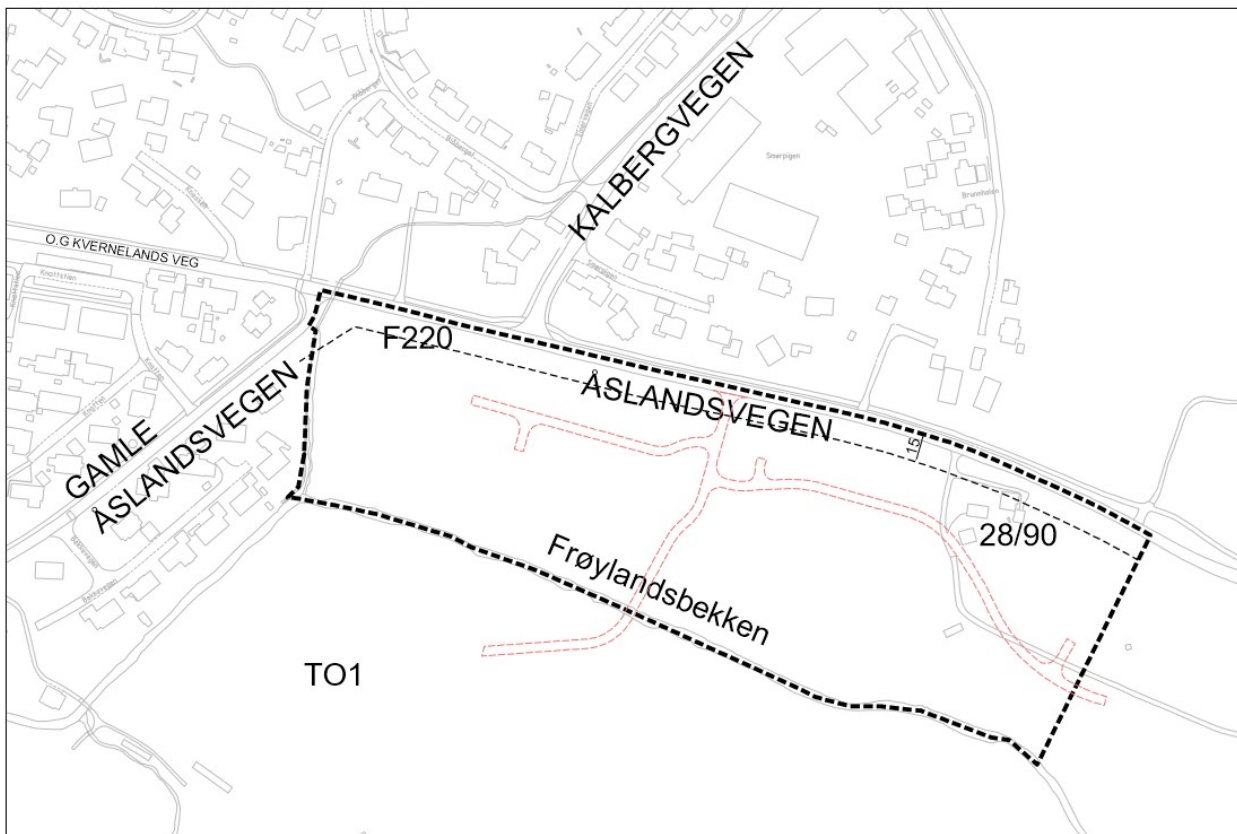
Trafikkløsning

Kjøreatkomst

Det er lagt adkomst til feltet fra fylkesveg 220 Åslandsvegen som går langs feltets nordside. Denne er lagt som et T-kryss med dråpeøy, cirka 100 m øst for kryss Kalbergvegen. Eksisterende avkjørsel fra eiendom 28/90 foreslås stengt, og atkomsten legges via feltet. Dette er i samsvar med krav fra vegvesenet framsatt i varslingen.

Byggegrense langs fylkesvegen er satt til 15 meter fra senter veg. I krysset er det lagt en inntrukket byggegrense på 30 x 30m. Det er lagt inn frisiktsoner tilpasset hastighet på 50 km/t. Frisiktsonene er vist som «annet veiareal» Disse forholdene er avklart med statens vegvesen i møte 25.01.17

Langs vegen er det satt av et 3 meter bredt felt til annet vegformål. Vegvesenet har enkelte steder løyst inn et bredere areal, siden de også ønsker å eie vegskråningen. Siden terrenget nå fylles opp, forsvinner skråningene. Areal ut over 3 meter reguleres til bolig. Dette er avklart med Statens vegvesen i e-post datert 22.02.17.



Atkomsten til feltet er også felles for felt TO1 avsatt til offentlig formål. Vegen er ført direkte inn til dette feltet for å gi minst mulig konflikt med bebyggelsen i TB4. Denne har en vegbredde 5 meter, og 2,5 meter fortau på vestsiden av vegen. Den er lagt med litt kurvatur for å dempe hastigheten noe. I tillegg vil det i bestemmelsene legges inn krav til fartsdempende tiltak i de punktene der det er mye kryssing av myke trafikanter.

Vegen er tilpasset framtidig brukryssing over bekken med tilstrekkelig høyde i forhold til beregnet flomnivå. Underkant på bru skal være min kote 35, og den skal planlegges med min. 12 meters lengde på lysåpningen.

Bebyggelsen i feltet er knyttet til atkomstvegen med 2 boliggate, en som betjener bebyggelsen vest for atkomstvegen, og en som betjener bebyggelsen øst for atkomstvegen. Disse vegene er ført inn på atkomstvegen som forskjøvne T-kryss, som vurderes som den mest trafikksikre løsningen. Da atkomstvegen ligger nokså midt i feltet, gir det god fordeling av trafikken i feltet. Begge boligvegene er 5 meter breie og lagt med normert snuhammer i enden. Vegen mot vest er tilnærmet flat, mens vegen mot øst har en stigning på inntil 5%.

Noen av boligene har direkte adkomst til adkomstveiene i feltet. Her foreslås friskt på 2x5 meter. I kommunalteknisk norm er kravet nå økt fra 2x5 til 3x20 meter. Bakgrunnen for vårt forslag om redusert siktkrav er at trafikken på veien er svært liten, og reell fart er lav. Større friskt reduserer veldig muligheten til et trivelig gateløp som også inneholder noe beplantning høyere enn 0,5 meter.

Gang- og sykkelforbindelser

Det legges ikke fortau eller GS-veg langs feltet mot fv 220. Det legges opp til å bruke eksisterende gang- og sykkelveg på motsatt side av fylkesvegen, slik som for all eksisterende bebyggelse på sørsiden av fylkesvegen.

Aktuelle skoler og bussholdeplasser ligger vest, eller sørvest for feltet. Gamle Åslandsveg er den naturlige forbindelsen for disse målpunktene. Det legges derfor en god og direkte gang- og sykkelforbindelse gjennom grøntdraget langs Frøylandsbekken fram til kryss mellom O. G. Kvernelands veg og Gamle Åslandsveg. Fritidsaktiviteter som idrettsanlegg og kirke ligger også vest for feltet.

Vest for dette krysset ligger også det eneste oppmerkede gangfeltet langs denne delen av O.G Kvernelands veg. Gangfeltet er i tillegg opphøyd og har intensivbelysning. Det er i tillegg krysningsmulighet for gående og syklende i krysset med feltets atkomstveg (fortau).

Turveien føres inn til Gamle Åslands vei 6-7 meter fra krysset, slik at gangfelt, eller opphøyd gangfelt, kan opparbeides i henhold til vegvesenets normaler for gangfelt.

Universell utforming

Boligområdet er relativt flatt og det ligger i utgangspunktet til rette for at både felles og offentlige utearealer blir universelt utformet. På grunn av flomsituasjonen heves bebyggelsen 1 – 2 m over de offentlige grøntarealene, og gangforbindelsene mellom boligområdene og de offentlige grøntarealene med lekeplasser. Disse brattere partiene krever tilrettelegging.

Alle leiligheter med heis skal være tilgjengelige i iht. TEK10.

For småhusbebyggelsen er det i kommunedelplanen stilt krav om 40 % tilgjengelig bolig iht. TEK10. Tilgjengelig bolig innebærer bl.a. at det må bygges soverom på boligens hovedplan. Dette er hensiktsmessig der grunnflaten er stor nok til å romme alle hovedfunksjonene, men i en rekkehusbebyggelse vil dette grepet i mange tilfeller føre til redusert kvalitet i planløsningene eller uforholdsmessig store grunnflater og boareal. Dette gir lavere tetthet i planen eller flere leiligheter og færre småhus. Flere kommuner, blant annet Sola og Randaberg, tillater at krav til tilgjengelig bolig kan løses ved at det bygges boliger der det er tilrettelagt for tilgjengelig bolig, og at boligen dermed med enkle grep kan gjøres tilgjengelig. Denne muligheten foreslås også i denne planen.

Tilgjengelige boenheter er i planforslaget ivaretatt på følgende måte:

- For flermannsboliger vil leilighetene på bakkeplan være tilgjengelige, dvs. 50 prosent.
- Rekkehus med mulighet for parkering på egen tomt vil være tilgjengelige boenheter
- For rekkehusområder i tun stilles det krav til noen tilgjengelige boenheter. Dette vil enklest løses for endeleiligheter.
- Eneboliger på nedsiden av veien blir tilgjengelige boenheter

Med denne fordelingen vil det være tilgjengelige boenheter innenfor hver boligtype, godt fordelt i feltet. Andelen tilgjengelige boliger for småhus (eneboliger, rekkehus og flermannsboliger) er 44 – 47 %. Se også tabellen tidligere i dette kapittelet.

Sandlek, privat uteopphold og tun

For alle rekkehus og eneboliger er det minst 8 meter hagedybde mot sør. Unntaket er fire enderekkehus mot gangveien, som kompenserer for mindre hagedybde med større hagebredde. Disse har en minste avstand til gangveien på 6 m, men en gjennomsnittlig hagebredde på minst 7,5 m.

I følge normen er det krav til sju sandlekeplasser til feltet, hver på minst 150 kvm. Vi foreslår å etablere fem-sju sandlekeplasser som samlet tilfredsstiller arealkravet. Fire - seks av sandlekeplassene plasseres i boligfeltene som en del av tunene. Samlet vil disse lekeplassene ha et areal på min. 820 kvm. Endelig plassering fastsettes ved utarbeidelse av tekniske planer. Den siste er for eneboligfeltene og BB2, og er på 273 kvm. Her vil det være høydeforskjeller fra adkomstvei ned til turvei, som kan utnyttes ved utforming av lekeplassen.

Alle boligene har sandlekeplass innenfor ca. 10 - 80 meters avstand.

De viste tunene er romslige, og vil fungere som uteoppholdsarealer i tillegg til adkomst for boligene.

Uteopphold

I kommuneplanen er det krav til minimum 50 m² solrikt uteoppholdsareal per boenhet. I planen er dette løst på følgende måte:

Alle eneboliger har egne hager som dekker arealkravet for uteopphold på 50 m².

Alle rekkehus har egne hager som dekker det meste av arealet for uteopphold på 50 m². I tillegg har de tilgang til felles uteoppholdsareal i tunene.

Flermannsboligene har i hovedsak uteoppholdsareal på egen tomt, i tillegg til tilgang til felles uteoppholdsareal i tunene.

For blokkbebyggelsen i BB1 er det stilt krav til 30 kvm uteoppholdsareal innenfor BB1, samlet for bakkeplan, balkonger og takterrasser. Øvrig areal dekkes i felles uteoppholdsareal i tunet f_UT2.

For blokkbebyggelsen i BB2 skal alt uteoppholdsareal dekkes innen BB2.



Skjematisk visning av felles uteoppholdsareal for leilighetene.

Grøntdraget langs Frøylandsbekken og kvartalslekeplassene er ikke med i dette oppsettet, og tilfører ytterligere kvalitetsrike uteoppholdsarealer for bebyggelsen.

Grøntdrag, turveg og kvartalslek

Bekken med sin kantvegetasjon utgjør hovedgrøntdraget i planen og er et viktig element i det sammenhengende overordnede grønndraget. Det legges ikke opp til inngrep langs bekken. I kommuneplanen er det krav til minst tre meters bredde der kantvegetasjonen tas vare på. I planforslaget er det lagt inn minimumsavstand for inngrep på 6 meter. Dette for å bevare det naturlige bekkeløpet med tilhørende naturmangfold.

Kvartalslek foreslås som en del av grøntstrukturen. Grensene mellom lekeareal og det naturlige grøntområdet vil bli mindre synlig, og gi en større opplevelsesverdi for både grøntområdet og kvartalslek. Området vil samlet appellere til alle brukergrupper.

I stedet for en stor kvartalslek foreslås det to mindre kvartalslekeplasser med ulike lekeinnhold. Med å legge opp til to mindre kvartalslek i stedet for en stor kan det også bli en kvartalslek på hver side av veien gjennom feltet, og gi kortere og sikrere tilkomst for barna. Ved å legge lekeplassene mellom gangveien og bekken, vil de oppleves som mer offentlige enn hvis de legges inn mot bebyggelsen.

Fra midt i feltet er det ca. 450 meter til et lekefelt med ballbinge i Furuvegen nordvest for feltet, og ca. 800 meter til idrettsanlegget på Frøyland. Arealet like sør for feltet er avsatt til barnehage, der det på sikt vil være lekeområder tilgjengelig på ettermiddagen og i helger. Det er store skogsområder og kupert utmarksterreng like i nærheten som vil være naturlige lekeområder for barn og unge.

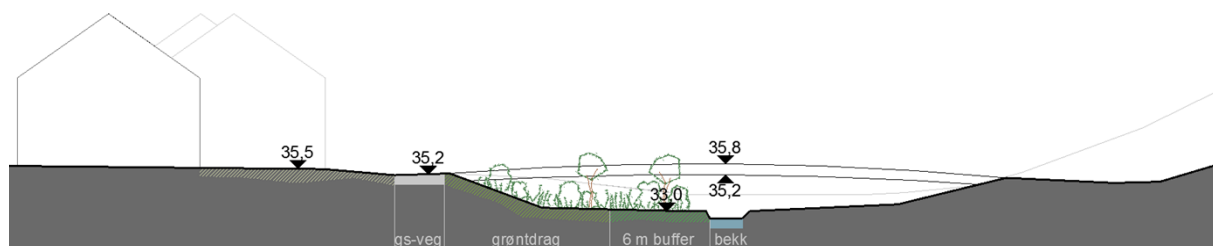


Snitt ved kvartalslek

Turveien legges som skille mellom offentlige og felles arealer. Dette gir et stort sammenhengende grøntområde uten mindre restarealer, og med enklere vedlikehold. Turveien slynger seg på en naturlig måte som gir ulik avstand til bekk, skaper ulike rom, utsyn og opplevelser.

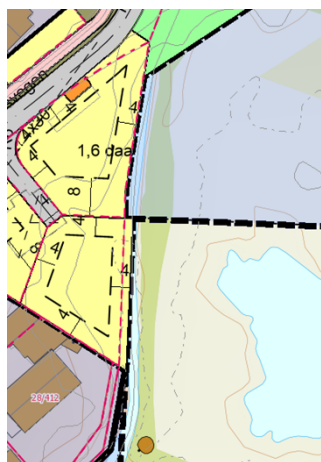
På grunn av flomsituasjonen skal boligene ligge ca. 1,5 – 2 meter høyere enn bekk. Grøntområdet med kvartalslek og turveien kan oversvømmes ved en 200 års flom. Høydeforskjellen tas opp med litt fall på privat hage, ca. ½ meter mellom hage og gangvei, resten som liten helning på grøntdraget ned mot kantvegetasjonen.

Gangveien krysser veien i plan. Da vil gangveien følge hagenivået, med skråning ned til grøntdraget og kantvegetasjonen.

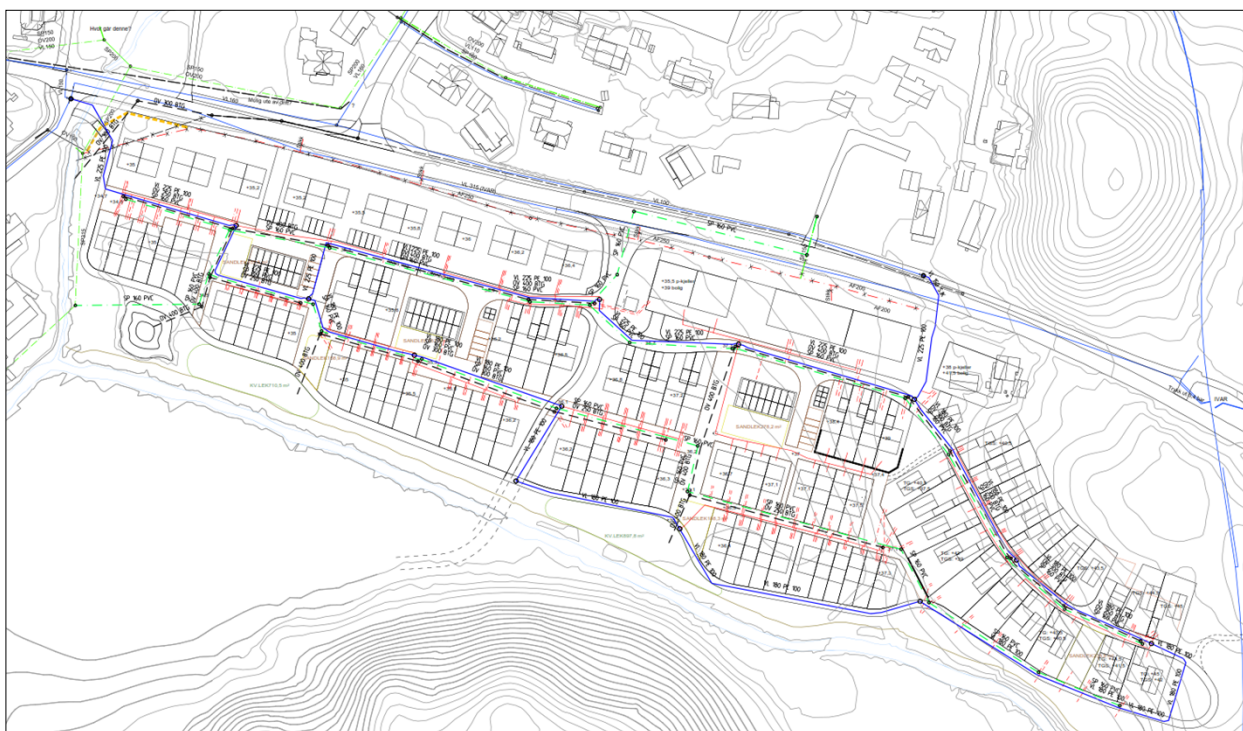


Snitt ved kryssing av bekk

I vest er det en nylig vedtatt plan som har regulert deler av grøntområdet til bolig, utover sin egen eiendom. Dette rettes opp i planforslaget, ved at arealet foreslås omregulert til friområde.



Vann- og avløp



Vann

Det planlegges to nye tilknytningspunkter for vann til eksisterende vannledningsnett.

Mulige tilkoblingspunkt for vannforsyning til planområdet er i eksisterende vannkum i kryss Gamle Åslandsvegen og O. G Kvernelandsveg og kommunal ledning i Åslandsvegen. Det går også en DN315 vannledning (IVAR) langs Åslandsvegen. Tilknytningspunkter for vann må avklares med Time kommune evt IVAR.

Byggegrense mot IVARS vannledning DN315 og andre eksisterende kommunale ledninger er ivarettatt ved plassering av bygningsmasse og andre konstruksjoner.

Det planlegges tosidig forsyning inn til planområdet. Innenfor planområdet planlegges ringledninger. Ledningsmaterial og dimensjon på vannledninger avklares med Time kommune. Stikkledninger for vann tilkobles i vannkum.

Ift. Plan- og bygningslovens tekniske forskrift og anbefalinger fra Miljø Blad nr. 82 skal det kunne leveres inntil 20 l/s i småhus bebyggelse og inntil 50 l/s fordelt på 2 uttak med annen bebyggelse. For blokkbebyggelsen i planområdet vil det være behov for vannforsyning som tar hensyn til sprinkleranlegg og brannsløkkingskrav på 50 l/s.

Brannbiler må sikres adkomst til brannkummer og generelt til for slokkeinnsats i området. Vannkummer er plassert der bebyggelsen blir godt dekket med tilgjengelig brannvann, og hvor adkomst for brann –og stige bil er tilgjengelig med tanke på oppstillingsplass. Tegning HB004 viser brannvannsdekningen for bebyggelsen innenfor planområdet.

IVARs vannledning i Åslandsveien ligger på kote 44 med utgangstrykk på 5,4 bar. Bebyggelse i vestre del av planområdet er på kotenivå 35 og vil få et statisk trykk på omtrent 4,5 bar. Boliger i øst er på kote 45 og vil få et statisk trykk tilnærmet lik 5,4 bar.

Spillvann

Ny spillvanntrase fra planområdet tilkobles eksisterende DN 315 PVC som ligger vest i planområdet. Boliger planlegges slik at de kan tilkobles spillvannsnett ved selvfall.

Eksisterende AF 250 betongledning som ligger langs Åslandveien kommer i konflikt med planlagt bebyggelse vest i planområdet. Ledningen er tidligere TV inspisert og påkoblinger registrert. Det antas at de fleste påkoblinger ikke er i drift og at AF ledningen kan utgå. Det antas at noen eksisterende boliger lengst oppstrøms eks DN250 AF kan være tilkoblet. Det foreslåes at disse tilkobles nytt spillvannsanlegg som etableres innen planområdet.

Spillvannsmengder er beregnet med utgangspunkt i antall nye planlagte boliger. Maks antall boliger i henhold til reguleringsplan er 178, som tilsier 547 personeneheter. Ved utbygging vil det bli en økt spillvannsmengde på maks 1,67 l/s påført kommunalt nett.

Overvann

Overvann fra planområdet føres til Frøylandsbekken. Avrenning til bekken etter utbygging skal ikke overstige dagens situasjon. Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet.

Beregning av overvannsmengder og fordrøyningsvolum

Planområdet er i dag preget av myr med dårlig infiltrasjonsevne og i tillegg er terrenget relativt flatt. Ved utbygging skal området masseutskiftes og terrenget heves.

For beregning av overvannsmengder er det benyttet en avrenningsfaktor på 0,45 for dagens situasjon og 0,60 ved utbygd situasjon. Det er lagt på et klimapåslag på 20% for fremtidig økning i nedbør. Det er dimensjonert med et gjentaksintervall på 20 år, med 10 minutters regn tatt fra E-Klima sin database, med IVF kurver for nedbørstasjonen for TIME – LYE 1981-2014.

Henviser til tegning HB006 for oversikt over områdeinndeling av planområdet. Avrenning er beregnet etter kriterier iht. overvannshåndtering i kommunalteknisk norm.

Hvorav: $Q = C * I * A * K_f$

Q= Dimensjonerende vannmengde i l/s

C = Avrenningskoeffisient

I = Dimensjonerende regnintensitet (l/s-ha)

A = Nedslagsfeltets areal i hektar

K_f = Klimaendringskoeffisient

	Område	C	I [l/s*ha]	A [ha]	Kf	Q [l/s]
Dagens situasjon	N1	0,45	140	2,40	1	150,94
	N2	0,45	140	3,16	1	198,82
Sum						349,75
Utbygd situasjon	N1	0,60	232,1	2,40	1,2	400,37
	N2	0,60	232,1	3,16	1,2	527,37
Sum						927,74
Sum økt avrenning						577,99

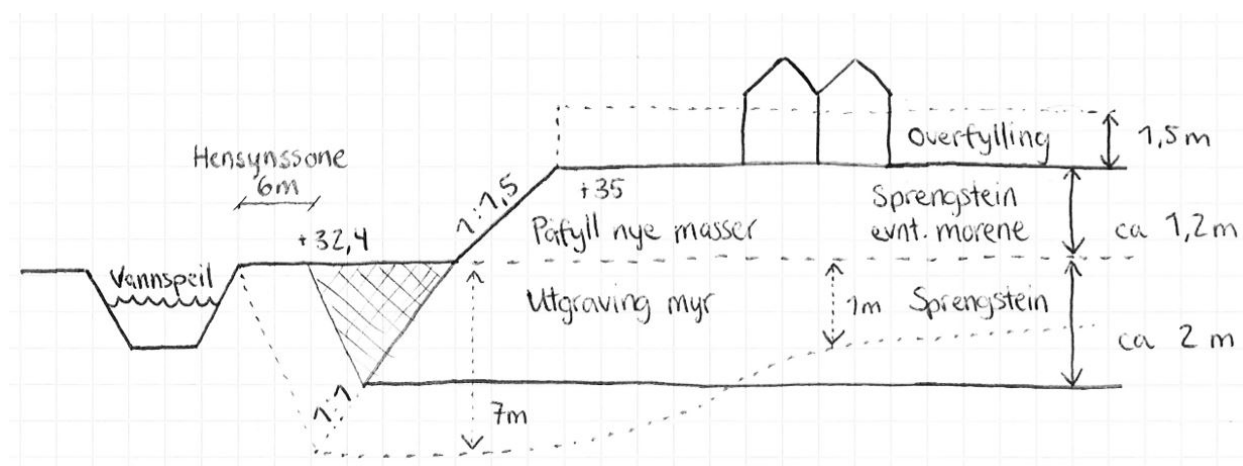
Beregning av overvann for dagens og utbygd situasjon

Ved utbygging av planområdet resulterer dette i en økt overvannsmengde på omtrent 578 l/s.

Håndtering av overvann

Time kommune stiller krav om at det ikke skal slippes på mer overvann til Frøylandsbekken enn den vannmengde som området generer før utbygging. Differansen mellom ny og gammel situasjon skal håndteres lokalt, ved fordrøyning i magasin og/eller ved bruk av andre lokale overvannsløsninger.

Ved utbygging av området blir store deler av planområdet masseutskiftet og hevet i forhold til dagens terreng. Utgravd myr blir erstattet med sprengstein og gode masser egnet for infiltrasjon av overvann.



Overflateinfiltrasjon og jordmassens kapasitet er beregnet ut ifra VA Miljøblad nr. 59 og 92.
Hvorav hydraulisk kapasitet: $Q = K * M * I * L$

- Q = Jordmassenes hydrauliske kapasitet
- K = Jordmassenes vannlednignsevn
- M = Mektighet av det vannførende jordlaget i strømningsområdet
- I = Gradienten på grunnvannet/terrengets helning
- L = Lengde av infiltrasjonsfilteret/utstrømnings bredde

Det er gjort et overslag på mengder ved masseutskiftning, der 44 795 m³ sprengstein vil bli etterfylt opp til eksisterende terreng. Fra eksisterende terreng vil sprengstein og evt. morenemasser (31 350 m³) overfylles for heving av terreng og komprimering av masser.

Masseutskiftning				
	Sprengstein/ Morene	Sprengstein	30% Permeabilitet	Infiltrasjonsareal
Område	[m3]	[m3]	Sprengstein [m3]	[m2]
O1	22 870	31 669	9 500	10 714
O2	8 480	13 126	3 938	10 097
SUM	31 350	44 795	13 439	20 811

Oversikt masseutskiftning, permeabilitet og infiltrasjonsareal.

Antatt infiltrasjonsareal er overflater hvorav flater ikke er tette (som permeable dekker, grøntareal)

Teoretisk sett vil sprengstein virke som et fordrøyningsmagasin og morene/overfylte masser som infiltrasjonssone. Det er antatt en permeabilitet på 30% for sprengstein, hvor 'magasinet' dermed har plass til 13 439 m³ vann.

Dersom sprengstein benyttes i både etterfylt og overfylt lag, har massene en hydraulisk kapasitet på om lag 22 843 m³ vann.

Etter masseutskiftning og oppfylling av terreng bør det utføres en infiltrasjonstest for å tallfeste infiltrasjonsevnen til massene.

Flom

Planområdet er i dag flomutsatt. Det er utarbeidet en flomrapport for området. De hydrauliske simuleringene viser en flomvannstand i området ved 200 års flom. De anbefales en 50 cm sikkerhetsmargin over flomvannstanden i planområdet for byggenivå. Ved høydesetting av byggenivåer er flomvannstand ved 200 årsflom hensyntatt. Utbyggingen og heving av terreng medfører ikke negative konsekvenser for nærliggende områder oppstrøms eller nedstrøms. Flomrapporten er vedlagt.

I vestre del av planområdet kommer det inn en sidebekk til Frøylandsbekken. Sidebekken renner delvis i åpen kulvert og naturlig bekkeløp gjennom private hager og gjennom O.G Kvernelandsveg og ned mot Frøylandsbekken.

Beboere i området bemerker at ved stor vannføring så blir kapasitet til bekkeløp overskredet og vann renner gjennom hageareal, over gangsti og vegen. Oppdimensjonering og utbedring av privat bekkeløp vil trolig redusere risiko for oversvømmelse.

Flomveg for sidebekk må ivaretas ved utbygging av planområdet. I planforslaget er det lagt til rette for etablering av en avskjærende grøft langs sørsiden av Åslandsvegen som fra lavpunkt i veg har kapasitet til å håndtere 200 års vannføring fra sidebekk. En annen mulig løsning er å oppdimensjonere kulvert under O.G Kverneviksveg i tillegg til at det da også gjøres tiltak i forbindelse med bekkeløp gjennom hageareal.



Tegning HB005: Flomveier

I kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland er det stilt krav om det ved regulering av OK2, BK7 og/eller BK4 skal vurderes å flytte en grein av Frøylandsåna. Dette forutsettes vurdert ved utbygging på OK2, Kvernaland omsorgssenter.

Annen teknisk infrastruktur

Renovasjon

Det er satt av to plasser til nedgravde containere for søppel. Plassering og antall er avklart med IVAR v/Anita Austigard. I felt 1 er det behov for 4-5 containere, i felt 2 er behovet 7-8 containere.

Masseutskifting og høyder

Det er myrmasser vest i planområdet. Her er det behov for masseutskifting. Det er også behov for å forbelaste området før utbygging, for å stabilisere grunnen. Dette er redegjort nærmere for i eget notat.

Siden utbygging krever store masseforflytninger og utbygging skjer over tid, er det ønskelig med en god fleksibilitet for endelig høyde på ferdig planert terreng. Derfor foreslås ikke faste høyder på veier og topp gulv som normalt. I stedet er det foreslått for hvert delfelt en minimum og maksimumshøyde tun, veier og topp gulv 1. etasje skal ligge mellom. Dette er:

- Felt 1: høyde kote 35 – 37 moh
- Felt 2: høyde kote 35 – 39 moh

Høyde fastsettes endelig i tekniske planer. Det skal dokumenteres at en har tatt høyde for overvann, flom og universell utforming.

For felt 3 vil vein høyden fastlegges i plan, med mulig justering +/- 0,5 meter. For boligene skal topp gulv 1. etasje være +/- 0,5 meter i forhold til tilstøtende veg.

For gangveien fastlegges høyden i plan, og +/- 0,5 meter.

Nettstasjon

Det er behov for ny nettstasjon for boligfeltet. Denne foreslås plassert ved innkjørselen til feltet. Plassering og størrelse er avklart med Lyse.

Hensynssone høyspent

Det er en kraftlinje som krysser området i øst. Vi har vært i kontakt med Lyse, som har opplyst om at den aktuelle kraftlinja vil bli omlagt i forbindelse med en omlegging av hele nettet på Jæren. Dette vil trolig skje en gang etter 2020.

I retningslinjer for nye boliger har Stortinget satt et utredningsnivå på 0,4 µT i årsgjennomsnitt. I områder utsatt for magnetfelt over denne grensen skal det vurderes tiltak. Lyse har vurdert den aktuelle linja, og beregnet at 21 meter fra linja vil årsgjennomsnittet være under 0,4 µT. Vurderingen er vedlagt.

I planforslaget er det vist en hensynssone på 21 meter fra senter av linja, der det ikke tillates etablert boliger før høyspentlinja er omlagt. Lekeplassen er også lagt utenfor denne sonen.

LNF område

I planen foreslås det et «bytte» der en del av arealet som i kommuneplanen er disponert til grønnstruktur reguleres til boligformål, mens en del av arealet som i kommuneplanen er disponert til bolig, reguleres til LNF. Arealet skal kunne benyttes som kulturbeite som i dag.

I forbindelse med den interkommunale kommunedelplanen for bybåndet sør, har kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalt at områder som benyttes til landbruk, bør reguleres til landbruk, ikke grønnstruktur. Derfor er formålet LNF valgt.

Arealtabell

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (2)	5548,7
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (4)	6332,4
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (12)	19746,4
Lekeplass (3)	1805,0
Renovasjonsanlegg (2)	134,6
Uteoppholdsareal (4)	5117,4
Øvrige kommunaltekniske anlegg	136,7
Sum areal denne kategori:	38821,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
Annen veggrunn - grøntareal (3)	1368,4
Fortau (2)	363,9
Kjøreveg (5)	4749,1
Parkeringsplasser (5)	2153,5
Sum areal denne kategori:	8634,9
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
Grønnstruktur (3)	7578,9
Turveg (2)	1797,0
Sum areal denne kategori:	9375,9
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (m²)
Landbruksformål (3)	3829,1
Sum areal denne kategori:	3829,1

Sum areal alle kategorier: 60.661,4 m2

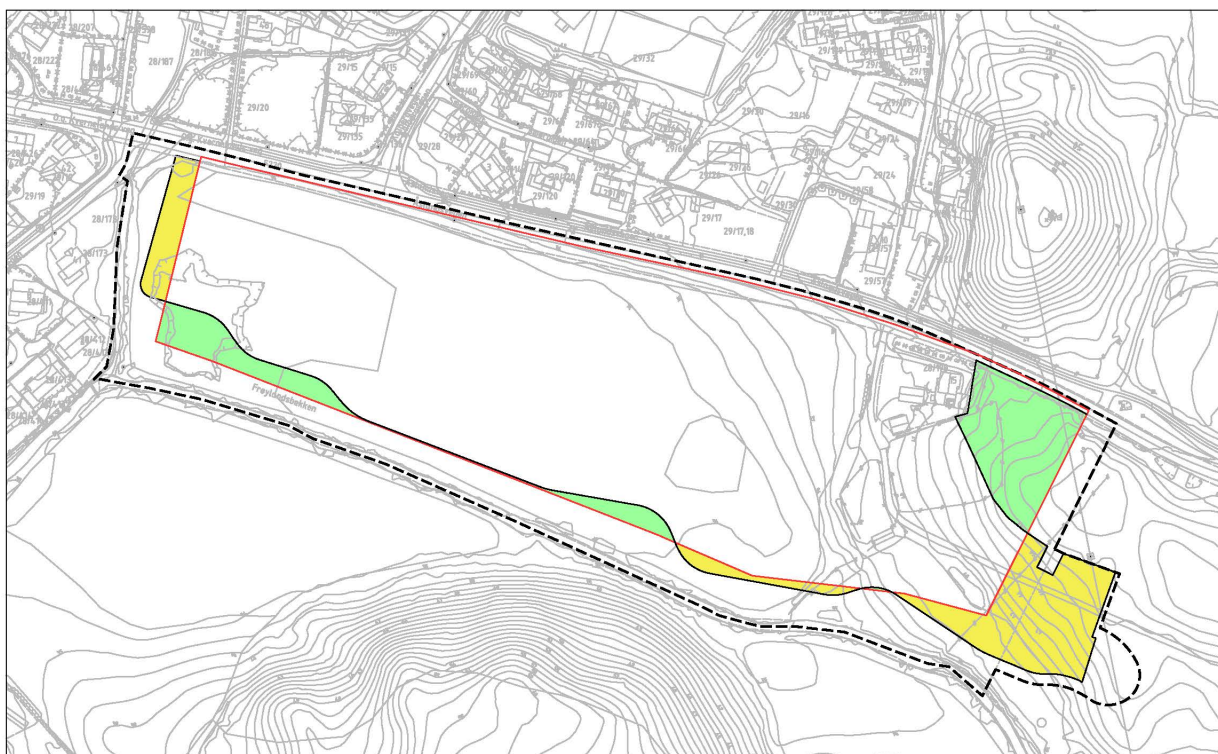
22. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer for kvalitet i boligområder og krav til tetthet gitt i regionalplan for Jæren.

Forslaget bryter noe med kommuneplanens arealdel, da det legges opp til en endring av grense mellom bolig og grøntstruktur.

Det er utarbeidet en skisse som viser områdene der skissen avviker fra kommuneplanens arealdel:



- Grønt viser arealer vist til bolig i kommuneplanens arealdel som foreslås til offentlig friområde eller LNF
- Gult viser arealer vist til offentlig friområde i kommuneplanen som foreslås til bolig med tilhørende arealer.

Omdisponeringen gir omtrent like mye (ca. 40 m² mer) til offentlig grøntareal og LNF enn det som er avsatt i kommuneplanen. Endringen gir mulighet for en mer terrengtilpasset utbygging, og mer stedstilpasset grøntstruktur mot bekken.

Landskap og stedets karakter

Landskapets form og karakter endres fra ubebygd til bebygd areal og heves med noen meter i forhold til eksisterende situasjon. Likevel beholdes det frodige og karakteristiske grønne beltet langs bekken. En stripe langs bekken på 6 meter bredde forblir urørt. Området blir mer tilgjengelig for flere enn før – med offentlig gangvei og lekeplasser langs bekken. Høyeste terrengpunktet i nordvest beholdes ubebygd som i dag og gir god utsikt over tomten.

Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Det er foretatt arkeologiske registreringer. Planområdet berører ingen kjente kultur- eller fornminner.

Forholdet til naturmangfold

De viktigste naturverdiene i planområdet er knyttet til Frøylandsbekken. Den er registrert som viktig bekkedrag, og det er registrert elvemuslinger.

I planen er det lagt hensynssone langs bekken for å ivareta bekken og eksisterende vegetasjon. Det gis særlige bestemmelser om krav til avrenning i anleggsperioden.

Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk og uteområder

I planforslaget tilrettelegges det for et nytt turdrag langs Frøylandsbekken som blir lett tilgjengelig for beboere i feltet og beboere i nærområdet. Området er lite brukt til rekreasjon nå. I tillegg foreslås det gode uteområder for bebyggelsen internt i feltet.

Trafikkforhold

Boligfeltet gir noe økt biltrafikk på tilstøtende veinett, som har kapasitet til den økte trafikken. Det er gode gangforbindelser internt i feltet, som leder gangtrafikken mot Gamle Åslandsveg. Det kan vurderes gangfelt, gjerne opphøyd, over denne veien fram til GS-veg på vestsiden og gangfelt over O.G. Kyllingstads veg.

I anleggsfasen vil det masseutskiftingen medføre stor anleggstrafikk. Det er planlagt at masser som skal deponeres vil bli deponert på Kalberg, og nye masser vil bli hentet fra Kalberg. Dette gir korte transportavstander, og redusert transportbelastning. Mer om dette i eget notat om masseutskifting.

Det er foretatt sporingsanalyse for adkomst for brannbil inne i feltet. Sporingskurvene er vist på illustrasjonsplanen.

Adkomst for drift og vedlikehold av kvartalslekeplasser vil kunne skje langs turveien. For adkomst med større biler for mer omfattende vedlikehold, kan adkomst også skje gjennom tunene.

Barns interesser

Feltet er planlagt med gode leke- og oppholdsarealer, og store områder skjermet for biltrafikk. Boligfeltet er en del av tettstedet Kvernaland, som har gode tilbud til barn og unge.

Sosial infrastruktur

Innflytting i feltet vil ikke skje før 2020. Dette er i tråd med kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland, der dette rekkefølgekravet er lagt inn for å tilpasse utbygging til skolekapasitet.

Det er godt med barnehager på Kvernaland, og det er satt av flere tomter for fremtidige etableringer.

Det er gangavstand (under 800 meter) til samfunnshus, idrettsanlegg og dagligvareforretning.

Universell tilgjengelighet og folkehelse

Området er planlagt med universelt utformede uteområder. Alle leiligheter og minst 40 % av småhusene er planlagt som tilgjengelige boenheter.

Energibehov – energiforbruk

Det er ikke planlagt spesielle tiltak knyttet til energibruk.

ROS

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsvurdering av den foreslåtte utbyggingen.

Hovedutfordringen for utbyggingsområdet er eventuell flom i Frøylandsbekken. Feltet er planlagt slik at boligene er sikre ved en 200 års flom. Det er også beregnet at utbyggingen ikke forverrer flomsituasjonen nedstrøms, eller mulig utbygging av barnehagetomt i sør.

Det er foretatt støyvurderinger som viser at uteoppholdsarealene får tilfredsstillende støyforhold. For boligene langs Åslandsvegen vil det være behov for tiltak i fasade. Dette er det stilt krav om i bestemmelsene.

Det kan være risiko for forurensing av Frøylandsbekken i en anlaggsfase. Det er tatt med bestemmelser som sikrer bekken mot dette. Det er utarbeidet et notat som redegjør for masseutskifting og tiltakene mot forurensing

Et område i øst er berørt av en høyspentlinje til Lyse. Dette er hensyntatt i planforslaget

Jordressurser/landbruk/masseutskifting

Størstedelen av området er tidligere myrområde som har vært drenert og dyrket.

Det er foretatt grunnundersøkelser for området. Det er behov for masseutskifting, spesielt i vest. Massenes stabilitet er også kartlagt for å unngå utglidning under arbeidet. Plan for masseutskifting med nødvendig dokumentasjon følger egen søknadsprosess.

Myrmassene vil bli fraktet ut av området, og erstattet med sprengstein. Mer om dette i eget notat.

Gjennom området går det i dag en landbruksadkomst til et jorde i øst. Denne adkomsten er søkt flyttet lenger øst, utenfor planområdet. Søknaden vil bli behandlet parallelt med planforslaget.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende VA ledninger blir ivaretatt, og feltet koples på eksisterende nett. Se eget kapittel under «Beskrivelse av planforslaget»

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Området vil bli bygget ut i privat regi.

Kommunen vil overta det offentlige grøntområdet til fremtidig vedlikehold, og vil ha driftskostnader knyttet til dette. Det vil også være vedlikeholdskostnader til vei og VA anlegg.

23. INNKOMNE INNSPILL VED VARSEL OM OPPSTART

Det kom inn 11 merknader til varsling av planstart. 9 av disse var fra offentlige instanser og 2 var fra private.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE – brev datert 17.06.2016

NVE Region Sør vil fra og med nå ikke behandle detaljreguleringsplaner, verken til oppstart eller ved offentlig ettersyn med mindre det går tydelig frem av oversendelsesbrevet at det er en konkret problemstilling kommunen ønsker bistand med.

NVE vedlegger en sjekkliste over forhold som skal vurderes i planarbeidet innen tema som vassdrag, flom, skred, klimaendringer og energianlegg.

Kommentar

NVE sin sjekkliste er gjennomgått, og de aktuelle forholdene vurdert i planarbeidet.

Brannvesenet i Rogaland – brev datert 26.06.2016:

Brannvesenet viser til TEK10 angående slokke- og atkomstmuligheter for brannvesenets kjøretøy, og påpeker viktigheten av at kravene blir hensynstatt i planfasen.

Tabell for redningsmateriell er vedlagt.

Kommentar:

Dette vil bli ivare tatt i planforslaget.

Lyse – brev datert 29.06.2016

For å kunne forsyne området med strøm må det etableres en eller to nettstasjoner innenfor planområdet. Det må avsettes areal på minimum 5x5m til nye nettstasjoner, sentralt plassert i planområdet. Dette skal tas med i reguleringsbestemmelsene. Nettstasjonene må etableres på bakkenivå med tilfredsstillende ventilasjonsforhold og ha direkte atkomst hele døgnet for stor lastebil. Evt. tilstøtende rom til nettstasjon skal ikke brukes til varig opphold.

50 kV linje krysser planområdet helt i øst.

Kommentar:

Det er lagt inn en nettstasjon. Antall og plassering er avklart med LYSE.

Vi er kjent med at Lyse vurderer omlegging av høyspentnettet på Jæren. Vi har hatt dialog med Lyse om dette. Planforslaget hensyntar høyspentlinja og LYSE sine interesser.

IVAR – brev datert 05.07.2016

IVAR har hovedvannledninger Ø 315 og 800 innenfor det aktuelle planområdet. Dette må det tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Det er knyttet et restriksjonsbelte til vannledningen på 4m på hver side, målt fra senter rør.

Kartutsnitt er vedlagt.

Kommentar:

Dette er ivare tatt i planforslaget. Ø 800 ledningen ligger øst for planområdet. Ø 350 ledningen ligger langs Åslandsvegen.

Fylkesrådmannen, Kulturavdelingen – brev datert 05.08.16:

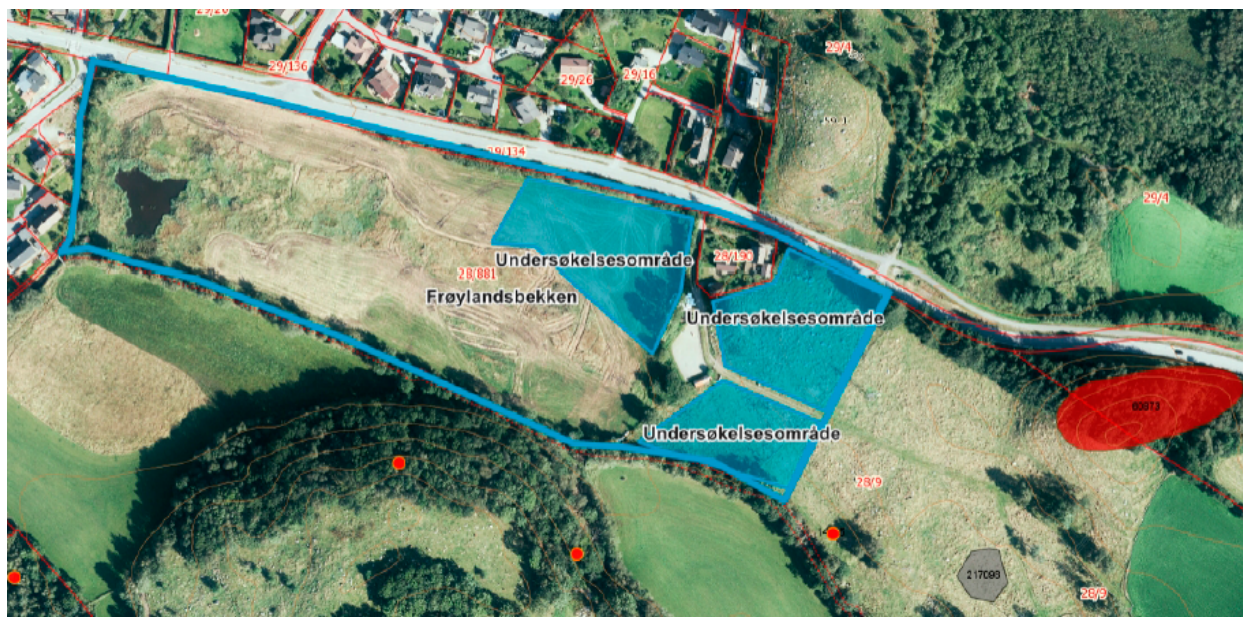
I østre del av planområdet, på gnr. 28, bnr. 190, ligger det et eldre tun som har tilknytning til Kverneland-fabrikken. Det ligger også et eldre driftsbygg sør for det fradelte tunet. Den eldre bygningsmassen bør søkes videreført i planen.

Kulturavdelingen vil befare området før endelig uttale da det tidligere er registrert automatisk freda kulturminner/kulturminnefelt i nærområdet.

Kulturavdelingen ber om å få tilsendt dyrkingsplaner etter 1970, samt trase for eksisterende vannledning, kabler og lignende innenfor planområdet da slike inngrep i planområdet kan redusere potensialet for bevarte automatisk freda kulturminner.

Kommentar:

Dyrkningsplaner og kart med kabeltraseer er oversendt fylkeskommunen. I brev datert 05.09.16, informerer kulturavdelingen om at det er behov for arkeologiske registreringer i østre del av planområdet, se foto. Området er nå undersøkt, og det ble ikke funnet automatisk fredede kulturminner under registreringen.



Vi har vært i kontakt med kulturavdelingen vedr. tunet som bør søkes videreført. De så på det som verdifullt dersom det ble ivaretatt, men klargjorde at det ikke er et bygg/tun som skal vernes, eller er SEFRAK registrert.

Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen – brev datert 08.08.2016

Bybåndet Sør og Regionplan for Jæren gir føringer for utbyggingsrekkefølge på regionalt nivå. Utbyggingsbehovet må vurderes med grunnlag i det regionale hovedgrepet.

Det bør knyttes rekkefølgekrav om opparbeiding av turdrag/gang-/sykkelforbindelse mot sentrum gjennom friområdet, jf. kommunedelplan for Kverneland/Frøyland.

Frøylandsbekken er del av verna vassdrag der rikspolitiske retningslinjer skal legges til grunn for forvaltning av vassdragsbeltet. Vi viser også til Regionalplan for vannforvaltning i Rogaland, og at arealplanleggingen må bidra til å nå miljømål for vassdraget.

Flomvurderinger må legges til grunn for planarbeidet, herunder utbyggingens påvirkning av situasjonen nedstrøms i vassdraget. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til konsekvenser for naturmiljøet. Vi minner også om naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking, jf. at Frøylandsbekken er en viktig naturtype med forekomst av elvemusling. Det er også artsregistreringer av særlig stor forvaltningsinteresse i planområdet.

Det tilrås å legge til rette for variasjon i boligtyper og -størrelser, tilpasset et langsiktig behov i området. Universell utforming må legges til grunn som gjennomgående prinsipp. Regionalplanens føringer for kvalitet i bomiljøet må følges opp, herunder må støytutredning legges til grunn for planleggingen.

Kommentar:

Den foreslåtte utbyggingen er i tråd med føringene i regionalplan Jæren.

Det legges opp til turveg langs bekken forbi området. Denne er ikke videreført langs bekken mot Kverneland, dette forutsettes gjennomført når området på sørsiden av bekken bygges ut.

Det er utført flomvurderinger, og utbyggingen er sikret for 200 års flom. Det er foreslått tiltak for å ivareta naturmangfoldet i Frøylandsbekken.

Det legges opp til en god variasjon av boligtyper i feltet, og universell utforming er ivaretatt i planforslaget.

Knut Mæland, Blåbeget 10 – brev datert 15.08.16

Knut Mæland har bodd i Kvernlandsvegen 56 og Blåberget 10 i 56 år. Han gjør oppmerksom på at ved stor vannføring i Kalbergbekken fra Nordre Kalberg, er kulverten under O.G. Kvernlandsveg for liten, og vannet flommer i hagen på O.K. Kvernlandsveg 46, deretter over gangstien og vegen.

Bekken til Nordre Kalberg trenger opprenskning, spesielt fra Frøylandsåna til O.G. Kvernlandsveg.

Utbygging bør ikke skje på matjord.

Kommentar:

Vi har vært på befaring i området sammen med Knut Mæland. Aktuell flomveg er ivaretatt i planforslaget.

Kari Godeseth – e-post mottatt 14.08.16

Kari Godeseth er eier av 28/190, gårdstunet som ligger inne i planområdet. Hun er bekymret for at huset hennes blir totalt innebygd og at solforholdene blir betydelig dårligere. Hun foreslår litt «luft/grønn lunge/midtrabatten» mot den nye bebyggelsen, og at de laveste boenhetene blir plassert nærmest hennes eiendom, spesielt mot sør og vest. Adkomstveien til bebyggelsen bør også plasseres litt på avstand fra hennes eiendom.

Kommentar:

Time kommune har bedt om at eiendommen reguleres til fremtidig utbygging. Planen er utformet slik at gårdstunet kan bestå ved utbygging, og eiendommen kan bygges ut på et senere tidspunkt.

Med den relativt høye utnyttelsen det legges opp til, vil eiendommen bli innebygd i forhold til dagens situasjon. Mot vest blir det blokkbebyggelse, mens mot sør blir det lavere bebyggelse, rekkehus og eneboliger. I planforslaget er det foreslått at haugen i øst blir bevart som i dag, noe som er gunstig for eksisterende bolig.

Statens vegvesen – brev datert 01.07.16

«Vi har følgende merknader til planvarselet:

- Det tillates kun en atkomst fra fv. 220. Denne må utformes som kryss i tråd med vegnormalen, N100 og V121. Avkjørsel til eksisterende bolig på eiendommen 28/90 må fysisk stenges, og atkomst må legges fra nytt kryss til området.
- Avstanden mellom nytt kryss og eksisterende kryss på fylkesvegen må være min. 75 m.
- Krav til frisikt i krysset med fv. 220 er 10 x 56 m. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegbanenivå. Dette må fremkomme på plankartet og i reguleringsbestemmelsene.
- Langs fv. 220 må det reguleres annen veggrunn med en bredde på min. 3 m, og samtidig omfatte grunn langs fylkesvegen som er i Rogaland fylkeskommune/Statens vegvesens eie.
- Byggegrensen må settes til min. 15 meter fra vegmidte fv. 220. I krysset fv. 220 x Gamle Åslandsvegen og i nytt kryss må det i tillegg reguleres inntrukket byggegrense på 40 x 40 meter regnet langs vegens senterlinjer.
- Innenfor areal som omfattes av byggegrensen, tillates ikke arealbruk som er nødvendig for å ivareta virksomheten på eiendommene. Dette gjelder blant annet parkering, interne adkomstveier, faste installasjoner o.l..
- Sikker skoleveg må ivaretas.
- Nasjonal retningslinje for støy, T-1442 (2012), må legges til grunn i planarbeidet.

- Reguleringsbestemmelsene må gis et eget punkt som sikrer at tekniske planer for tiltak på og langs fv. 220 skal sendes Statens vegvesen for gjennomsyn.

Kommentar:

Det har vært avholdt møte med Statens vegvesen (møte 25.01.17), med etterfølgende avklaring i e-post datert 22.02.17. Innspillene fra Statens vegvesen, med endringer og presiseringer i møte og e-post, er ivare tatt i planforslaget.

Fylkesmannen i Rogaland – brev datert 19.08.16

En arealutnyttelse på 3-4 boliger/dekar er i tråd med Regionalplan Jæren. Fylkesmannen mener dette er for lavt og at en i dette området bør legge opp til en boligtetthet på 4-5 boliger pr dekar. Dette med bakgrunn i Bybåndet sør og sentral plassering i forhold til jernbane- og busstrase samt at det er viktig jordbruksområde.

I henhold til Regionalplanen ligger planområdet i sone 3 (rød sone) som skal ha prioritet sent i planperioden for å redusere redusert transportarbeid og mer kollektiv-, gang- og sykkelreiser. Fylkesmannen ser likevel at planområdet er litt spesielt i og med at det ble lagt ut til boligformål allerede i 2009 i kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland 2008-2020.

Det må bli gjort vurderinger etter Naturmangfoldsloven §§ 8-12 med tanke på elvemusling som er sårbar for sedimentering. Ved å beholde en romslig inngrepsfri kantsone vil man gjøre det mer erosjonsbestandig. Det må settes i bestemmelsene om tiltak for å forhindre avrenning til vassdraget både under anleggsarbeid og når området er ferdigstilt. Lagring av masser under anleggsarbeidet må ikke skje i tilknytning til vassdraget.

Fjerning av kantvegetasjon må avklares med Fylkesmannen. Inngrep i vassdraget krever søknad om løyve etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Ansvarlig myndighet for dette er Rogaland fylkeskommune.

Kommentar:

Vi kan ikke se at det er tungtveiende grunner for å avvike regionalplanens tetthetskrav i denne saken. Planområdet ligger ca. 2 kilometer fra jernbanestoppet, og det vil heller ikke planer om en høyfrekvent bussrute i nærheten.

Det vil bli gjort minst mulig inngrep i bekken og kantsonen. Det er satt av en hensynssone på 6 meter der eksisterende vegetasjon skal bevares. Det er også stilt krav til anleggsperioden.

Uttale fra landbruk, Time kommune – mottatt 12.10.16

- Området er flomutsatt, og det må foretas en nøye vurdering av flomproblematikken.
- Alt overvann bør ledes til fordrøyningsbaseng. Eksisterende vatn og tilhørende sumpområde kan benyttes. Det bør innføres krav om grønne tak og permeabel vegbelegging i reguleringsplanen
- Det er store naturverdier i Frøylandsåna, med blant annet ørret og elvemusling. Åna er beskyttet av en velutviklet kantvegetasjon.

- Vatnet i den sørlige delen er levested for andefugler og hekkede fugler, også truede fuglearter. Senkning av vannstanden vil ha ødeleggende konsekvenser for naturmangfoldet i området, samtidig som et verdifullt landskapselement vil gå tapt.
- Lyssetting langs stier bør reduseres til et minimum for å redusere energiforbruk og unngå lysforurensing.
- Det bør tilrettelegges for bruk av elbil og elsykkel.

Kommentar:

- Det er utført flomberegninger, og vil bli foretatt mer detaljerte beregninger før planen leveres til behandling.
- Overvannshåndtering er vurdert i planområdet. Det er ikke behov for særskilte tiltak som grønne tak og permeabelt dekke, og det er derfor ikke stilt krav til det heller. (Anna)
- Kantvegetasjonen vil i størst mulig grad bli beholdt, og det er satt av en hensynssone på seks meter for å sikre eksisterende kantvegetasjon.
- Vatnet i sør er tidligere dyrket mark, da ble vannet pumpet til Frøylandsåna. Da pumpa stoppet opp, ble det vann og sump igjen. Pumpe er nå i gang igjen, se kapittel 5.
- Lyssetting langs stier vil bli vurdert. Innsillet til landbruk må vurderes opp mot kriminalitetsforebyggende tiltak, der lys på gangveier er et av tiltakene.
- Det vil bli tilrettelagt for elbil og elsykkel

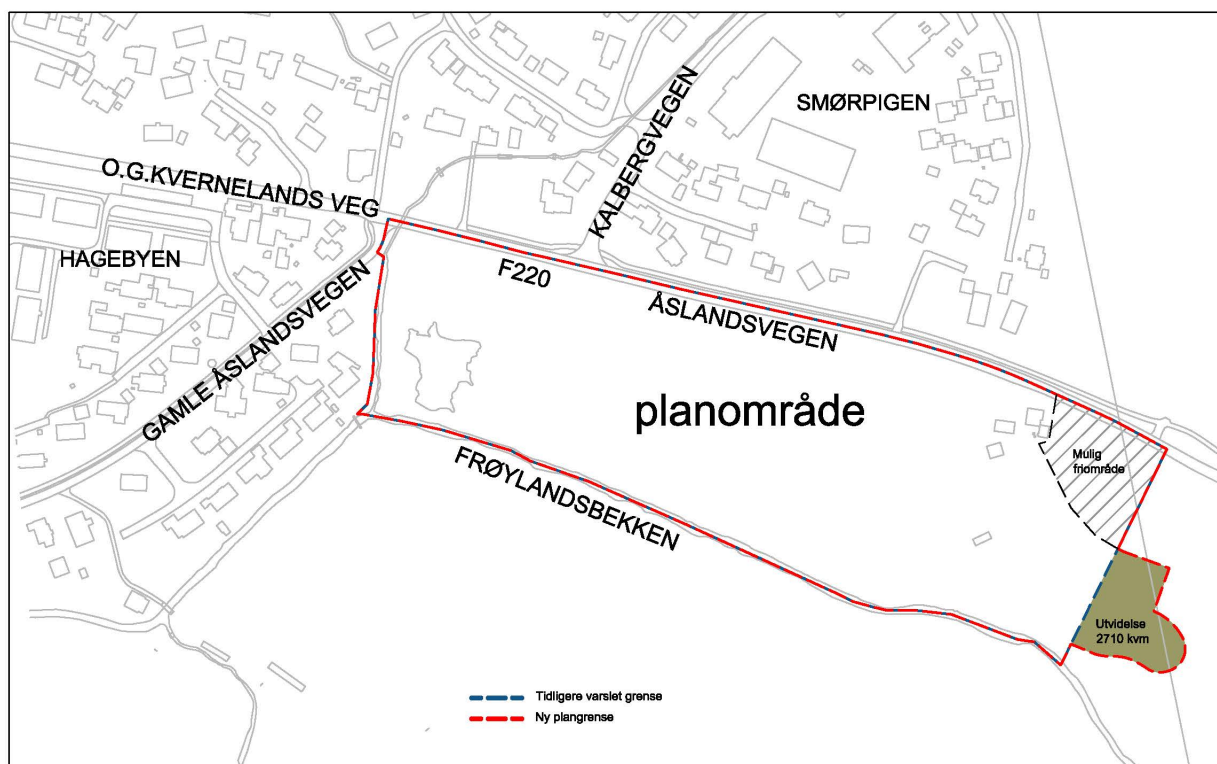
24. VARSLING AV UTVIDELSE AV TIDLIGERE VARSLET PLANOMRÅDE

Det ble den 24.05.17 varslet utvidelse av planområdet ved brev til nærmeste naboer, fylkesmannen, Rogaland fylkeskommune, Lyse, og Time kommune.

Begrunnelse for planutvidelsen er å få en bedre terrengtilpasning av utbyggingen og friområdet.

Arealet som foreslås lagt til utbyggingsområdet er i kommuneplanen disponert til framtidig grønnstruktur. En kolle i nordøst som nå inngår i boligområdet, vil bli foreslått til friområde/grønnstruktur.

Frist for uttale var satt til fredag 16. juni 2017.



Det har i forbindelse med varsling av utvidelsen innkommet 3 merknader, alle fra offentlige instanser.

Fylkesrådmannen, kulturavdelingen, brev av 15.06.17

Ingen merknader. Det utvidete området inngikk i området som ble arkeologisk registrert. Det ble da ikke gjort funn av automatisk freda kulturminner.

Fylkesrådmannen, regionalplanavdelingen, brev av 16.06.17

Den skisserte utvidelsen vil gå inn i et relativt bratt terreng langs Frøylandsbekken, der Regionalplan for Jæren viser regional grønnstruktur. Også kommunedelplanen for området viser dette området som viktig landskapsdrag der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates.

Vi vil frarå en planutvidelse som legger til rette for bebyggelse i dette området.

Kommentar:

Vi har hatt eget møte 09.08.17 med Fylkeskommunen om forslaget til planutvidelse. Fylkeskommunen er opptatt av at en ikke bygger i området avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen, men mener også at vi ikke bør bygge på haugen som er avsatt til bolig i kommuneplanen. Fylkeskommunen vil ikke ta stilling til om det er best å bygge på haugen eller mot øst. Referat foreligger.

Fylkesmannen i Rogaland, brev av 16.06.17

Bruk av framtidig grønnstruktur til utbyggingsformål er i strid med Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i arealplanleggingen, jf. T-2/08. Den planlagte grønnstrukturen er ment å ha en viktig funksjon for tilgrensende boligområder. Ved eventuell omdisponering av framtidig grønnstruktur til utbyggingsformål er det en forutsetning at det skal det skaffes fullverdig erstatningsareal, jf. de nevnte retningslinjene punkt 5 d.

Kommentar:

Kravet om fullverdig erstatningsareal er oppfylt i planforslaget.