



ØsterHus Tomter AS

Detaljregulering for boligbygging langs Frøylandsvegen, Kverneland,
plan 01121.0459.00 - Planbeskrivelse

Utgave: 2

Dato: 2026-04-14

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	ØsterHus Tomter AS
Rapporttittel:	Detaljregulering for boligbygging langs Frøylandsvegen, Kvernaland, plan 01121.0459.00 - Planbeskrivelse
Utgave/dato:	2 / 23. sep. 2025
Arkivreferanse:	-
Oppdrag:	533248 – Reguleringsplan for boligfelt BK8 på Frøyland, Time kommune
Oppdragsleder:	Trygve Valen
Fag:	Plan og urbanisme
Tema	Forretningsområde1
Skrevet av:	Trygve Valen
Kvalitetskontroll:	
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

FORORD

På vegne av Øster Hus Tomter og Kruse Smith Eiendom, har Asplan Viak AS utarbeidet en detaljplan for et boligfelt på Frøyland i Time kommune.

Stig Harald Nese har vært kontaktperson Øster Hus Tomter, Brit Sølvi Sandstøl for Kruse Smith Eiendom.

Trygve Valen har vært oppdragsleder for Asplan Viak. Øvrige som har deltatt fra Asplan Viak er:

- Arkitektur: Lisa Selvåg
- Landskap: Ida Helen Tørud og Kristina Hillnhütter
- Vei: Geir Birkeland og Martin Mitchell
- VA: Kjersti Tau Strand og Utku Köz
- DAK: Angela Kommedal

Helene Lustrup har vært kvalitetssikrer

Stavanger, 15/12/2014

Revidert 23.09.25

Trygve Valen
Oppdragsleder

Helene Lustrup
Kvalitetssikrer

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag.....	6
2	Bakgrunn og planprosess.....	8
2.1	Hensikten med planen.....	8
2.2	Krav om konsekvensutredning	8
2.3	Plangrense.....	8
2.4	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	9
3	Planstatus og rammebetingelser	10
3.1	Overordnede planer	10
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	10
3.3	Kulturminneplan for Time	11
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	12
4.1	Beliggenhet og arealbruk	12
4.2	Landskap	12
4.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	13
4.4	Naturverdier	13
4.5	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	13
4.6	Trafikkforhold	13
4.7	Barns interesser	13
4.8	Sosial infrastruktur	14
4.9	Universell utforming.....	15
4.10	Teknisk infrastruktur.....	15
4.11	Grunnforhold	18
4.12	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	18
5	Beskrivelse av planforslaget.....	19
5.1	Boligfeltene	20
5.2	BARNEHAGE.....	27
5.3	Grad av utnytting.....	28
5.4	Parkering.....	28
5.5	Trafikkløsning.....	29
5.6	Planlagte offentlige anlegg	31

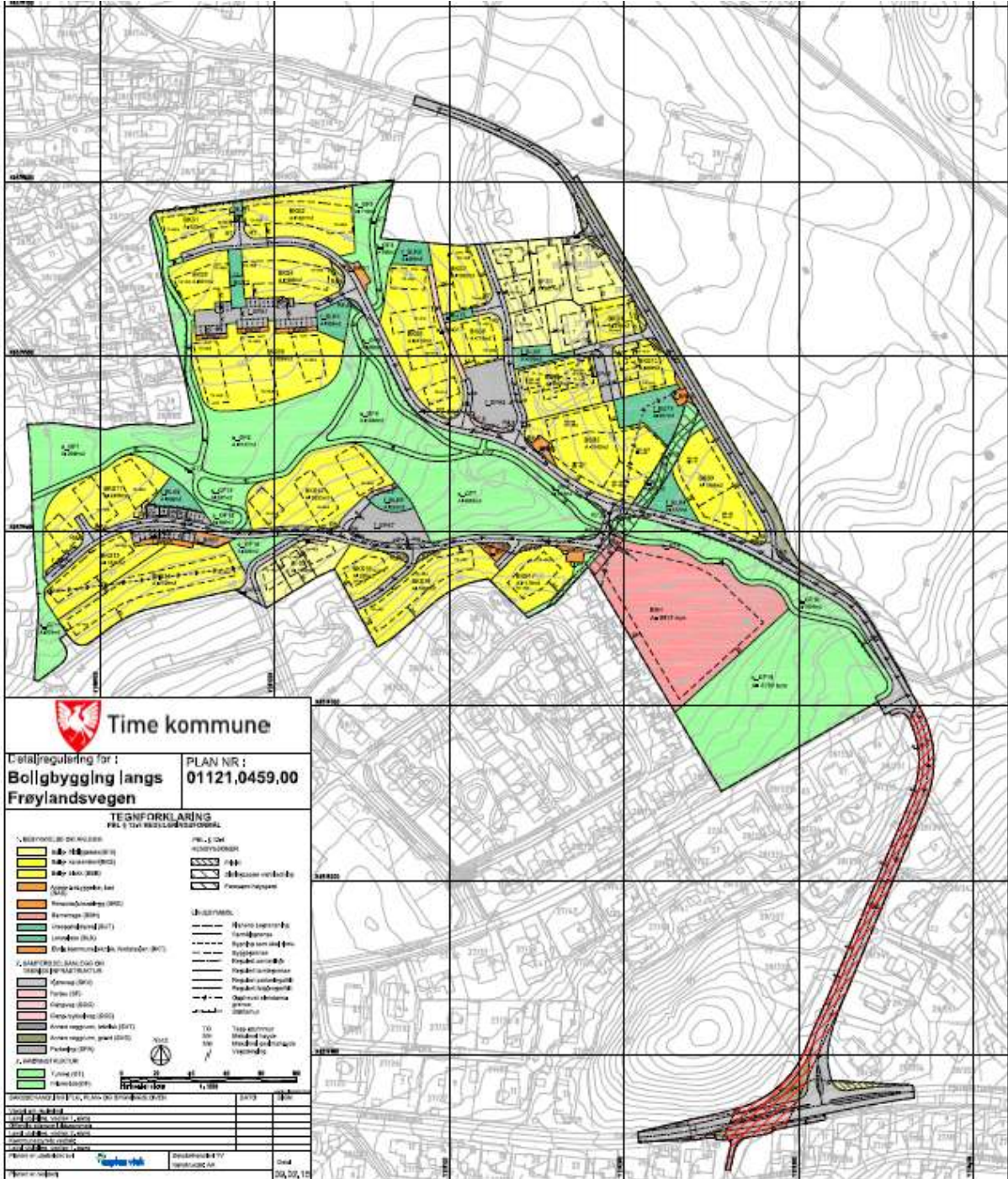
5.7	Universell utforming.....	31
5.8	Grønnstruktur	33
5.9	Kollektivtilbud	35
5.10	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	35
5.11	Plan for avfallshenting	37
5.12	Rekkefølgebestemmelser.....	38
5.13	Utbyggingsrekkefølge.....	38
5.14	Berørte eiendommer	39
6	virksomheter av planforslaget.....	40
6.1	Overordnede planer	40
6.2	Forholdet til naturmangfold.....	40
6.3	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	40
6.4	Trafikkforhold	40
6.5	Barns interesser	40
6.6	Sosial infrastruktur	41
6.7	Folkehelse.....	41
6.8	Universell tilgjengelighet.....	41
6.9	ROS	41
6.10	Jordressurser/landbruk.....	41
6.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	42
6.12	Sikkerhet i anleggsfasen	42
7	Innkommene innspill.....	43
7.1	Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen – brev datert 07.02.14	43
7.2	Statens vegvesen – brev datert 03.02.14	43
7.3	Fylkesmannen i Rogaland – brev datert 14.02.14	44
7.4	Rogaland fylkeskommune – brev datert 11.02.14.....	44
7.5	Lyse Elnett AS – brev datert 04.02.14	45
7.6	Brannvesenet i sør-Rogaland – brev datert 22.01.14	45
7.7	IVAR – brev datert 14.01.14.....	45
7.8	NVE – e-post mottatt 10.02.14	45
7.9	Time kommune, fagstab samfunn – brev datert 27.01.14.....	46

7.10	Time kommune – oppvekst – brev datert 10.02.14	46
7.11	Frøyland barnehage - brev datert 05.02.14	46
7.12	Håholen Vellag – brev datert 26.01.14	46
7.13	Maria Hauge, Frøydis Hauge Høiland og Terje Høiland, e-post mottatt 05.02.14 ...	47
7.14	Einar Rosvoll og Linda Larsen Rosvoll – brev datert 04.02.14.....	47
7.15	Liv Synnøve Søyland, Magnus Søyland, Elisabeth Søyland og Svein Ivar Langhelle, Frøylandsvegen 29A og 29B – brev datert 30.01.14	48
7.16	FAU Kvernaland barnehage – udatert brev	48
7.17	Alice Asbjørnsen m.fl. (beboere i Floen 35,37,39 og 41) – brev datert 06.02.14.....	48
7.18	FAU ved Frøyland skule – brev datert 07.02.14	49
7.19	Kvernaland barnehage – brev datert 24.01.14.....	49
7.20	Skanska Bolig - brev datert 31.01.14.....	50
7.21	Heidi og Morten Sandland – brev datert 26.01.14	50
7.22	Jostein Frøyland – brev datert 30.01.14	50
7.23	Svein Sigmundstad – e-post mottatt 26.01.14	50
7.24	Erik Bjørke – e-post mottatt 11.01.14	51
7.25	Beboere i Frøylandsvegen, 26 underskrifter – e-post mottatt 10.02.14.....	51
7.26	Gustav Søyland – brev datert 09.02.14	51
7.27	Kvernaland Vel – brev datert 05.02.14	52
7.28	Hilde og Betuel Frøyland – brev datert 09.02.14	52
7.29	Øystein Stangeland – e-post mottatt 10.02.14.....	52
7.30	Björg Marit og Leif Grastveit – brev datert 07.02.14	53
7.31	8 huseiere i Kalvahagen – brev datert 09.02.14	53
7.32	FAU Frøyland ungdomsskule	53
7.33	Kari Frøyland Vestly og Gunnar Vestly – brev datert 07.02.14	54
7.34	Ove Åge Ingvarsen og Gunnar Vestly – brev datert 07.02.14.....	54

1 SAMMENDRAG

Det er utarbeidet en detaljplan for et boligfelt på Frøyland i Time kommune. I forslaget er det tilrettelagt for inntil 204 boenheter.

Det er tilrettelagt for et sentralt grøntdrag med et bekkeløp som en viktig kvalitet. Det er lagt grønne forbindelser til omliggende boligområder, slik at grøntdraget er tilgjengelig for hele Kvernlands befolkning. Eksisterende lekeområde i sør, gamleskolen, er beholdt som lekeområde.



Mot det offentlige grøntdraget foreslås flermannsboliger i en fingerstruktur, mot tilgrensende boligfelt foreslås småhus. Boliger mot grøntdraget har et begrenset privat uteareal og fellesarealer som bringer grøntdraget inn mellom husene.

Mot øst foreslås leilighetsbygg på 3 - 6 etasjer.

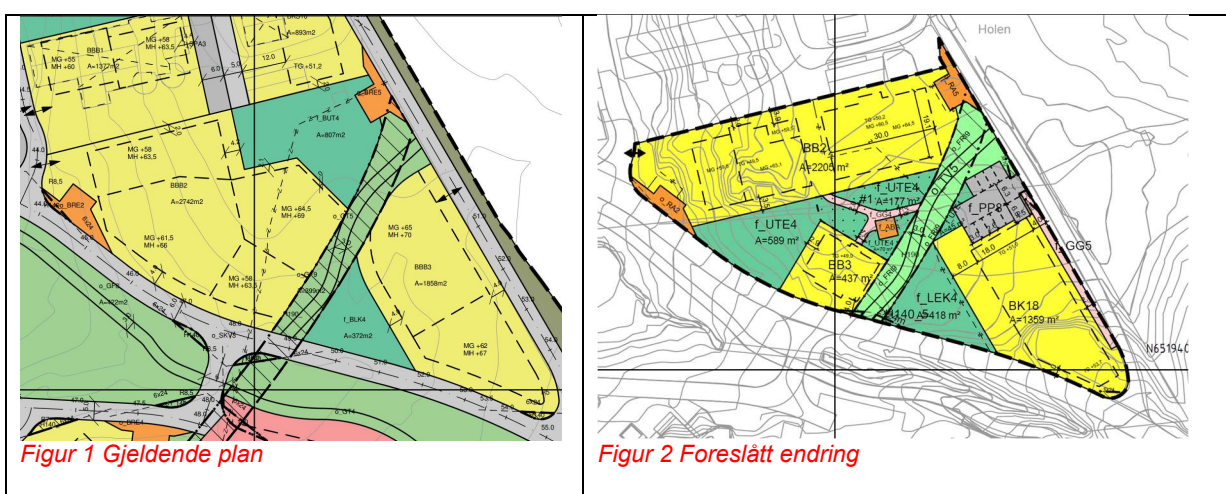
Feltet i helhet planlegges med en landskapstilpasset, organisk struktur. Veiene skal flyte i landskapet og er formet for å ligge best mulig i terrenget.

Ny barnehage er foreslått ved innkjøring til feltet, med god kontakt til grøntområdene.

Adkomst foreslås i sin helhet fra sør. Markveien er foreslått opprustet med fortau, og krysset mot Fjermestadvegen er foreslått utbedret. Ti boenheter har adkomst va Kalvahagen. Frøylandsvegen er foreslått stengt, slik at ingen ny trafikk ledes ned Frøylandsvegen.

Reguleringsendring – felt BBB2-BBB3 2026

Det er utført reguleringsendring **xx.xx.2026** for feltene BBB2 og BBB3. Reguleringsendringen innebærer at feltet går fra blokkbebyggelse til en kombinasjon av rekkehus, flermannsbolig og blokkbebyggelse. Reguleringsendringen er illustrert under.



Hensikten med reguleringsendringen er å tilpasse bebyggelsen i felt BBB2–BBB3 til dagens boligmarked og samfunnsbehov, og å sikre en mer variert og familievennlig boligmasse.

Det er innarbeidet nye kommuneplankrav når det gjelder parkering for bil og sykkel.

Reguleringsendringen innebærer flere familieboliger som er en ønsket retningslinje i kommuneplanen.

Reguleringsendringen øker utnyttelsen noe, uten at det går ut over kravet til uteoppholdsareal i overordnende planer.

I forbindelse med reguleringsendringen er feltkodene oppdatert i tråd med nye feltkoder i nasjonal produktspesifikasjon. Under er en liste over endringene:

Formål	Fra	Til
Blokkbebyggelse	BBB3	BB
Konsentrert småhusbebyggelse	BKS	BK
Uteoppholdsareal	BUT	UTE
Lekeplass	BLK	LEK
Renovasjonsanlegg	BRE	RA
Parkeringsplasser	SPA	PP
Friområde	GF	FRI
Gangveg	SGG	GG
Turveg	GT	TV

2 BAKGRUNN OG PLANPROSESS

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbygging og barnehage, samt å tilrettelegge et større sammenhengende grøntområde.

2.2 Krav om konsekvensutredning

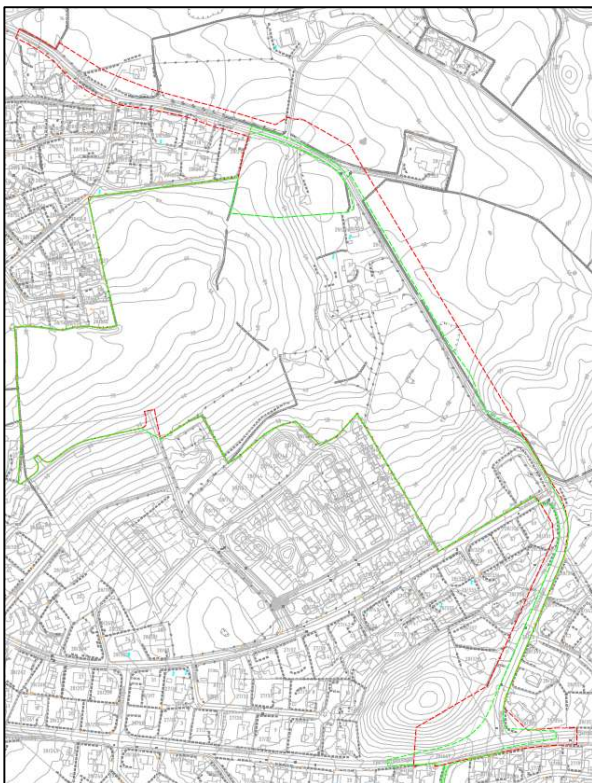
Det er ikke krav til konsekvensutredning for planarbeidet. Dette er avklart i samråd med kommunen på oppstartsmøtet.

2.3 Plangrense

Plangrensa forslås omtrent som varslet, med følgende endringer:

- Plangrensa er noe redusert i krysset Markvegen – Fjermestadvegen. Ved detaljopptegning av krysset viste det seg at arealbehovet var mindre enn antatt.
- Plangrensa er noe redusert i øst, det var ikke behov for å gå så langt inn på naboeiendommene som først antatt.
- Nordre del av Frøylandsvegen er tatt ut. Siden all adkomst skjer fra sør, er det ikke behov for tiltak langs Frøylandsvegen.
- Eiendom 28/120 er tatt ut, se begrunnelse i neste kapittel

Kartet viser varslet plangrense (rødt), og ny plangrense (grønt).



2.4 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

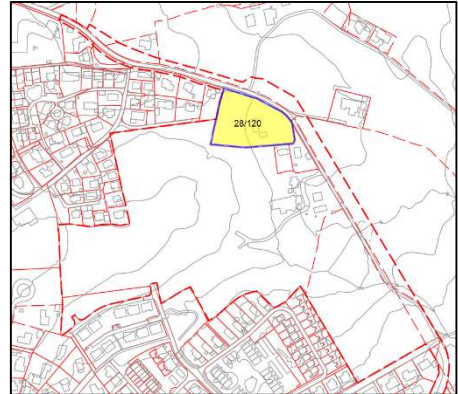
Planstart ble varslet etter gjeldende regler 10.01.14, med uttalefrist 10.02.14. Det ble avholdt åpent møte med naboer og andre interesserte i varslingsperioden. Saksbehandler fra Time kommune deltok også på møtet.

I løpet av planprosessen har det vært avholdt jevnlige møter med Time kommune. Prosessen har vært delt opp i faser:

- Kartlegginger og rammer. Notat med aktuelle forutsetninger for planarbeidet, samt eget notat om alternative adkomster har vært fremlagt og diskutert.
- Prinsippskisse. Det har vært utarbeidet en overordnet skisse til plangrep for området. Det har blitt enighet om at skissen skulle legges til grunn for videre planarbeid etter flere møter og justeringer av skissen.
- Planskisse. Det ble utarbeidet en detaljert planskisse for hele planområdet, og utarbeidet en beskrivelse til denne. I beskrivelsen ble det redegjort for boligtyper, tilrettelagte boenheter, parkering, adkomst, rekkefølgekrav mm. Kommunens tilbakemelding på materialet er lagt til grunn for den endelige planfremstillingen.

Det har også vært avholdt møter med Statens vegvesen og fylkesmannen i Rogaland i løpet av planprosessen.

Etter krav fra Time kommune ble eiendom 28/120 med i planavgrensingen. Ingen av utbyggerne har formell avtale med denne grunneieren. Det har vært noe dialog underveis. Eiendommen har vært foreslått med en relativt høy utnyttelse, i tråd med grunneiers ønsker. I sluttfasen av planarbeidet skulle det foretas supplerende arkeologiske undersøkelser blant annet på denne eiendommen. Det har imidlertid ikke lyktes å få en grunneieraksept på disse undersøkelsene. Eiendommen foreslås derfor tatt ut av planen, men inngår i de vurderingene som er gjort når det gjelder grøntdrag, boligstruktur, tetthet osv. I skissen som ble utarbeidet for hele feltet, var denne eiendommen foreslått med 4,8 dekar bolig med 32 boenheter, og 1,4 dekar grøntareal. Eiendommen med mulig utnyttelse er vist i illustrasjonsplanen.



3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer

3.1.1 Regionalplan for langsiktig byutvikling på Jæren

Arealet er vist som utbyggingsområde i nylig vedtatt regionalplan for langsiktig byutvikling på Jæren. Nærmeste lokalsenter er Øksnevadporten, og hovedtrase for kollektivtrafikk går ikke til Kvernaland. Det betyr at tetthetskravet i henhold til regionalplanen vil være 2-4 boliger/dekar.

3.1.2 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplan For Time 2009 - 2022 er området vist med hensynssone der kommunedelplan gjelder. Bestemmelser knyttet til kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland vil derfor være gjeldende, i den grad de ikke blir overstyrt av bestemmelser i «Bybåndet sør»

3.1.3 Kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland 2008 – 2020

Planen ble vedtatt i juni 2009.

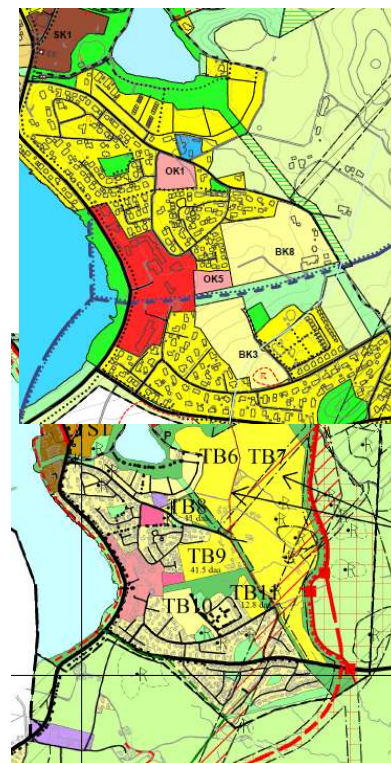
På den tid var ikke traseen for omkjøringsveien fastlagt, en hadde fremdeles ett alternativ gjennom utbyggingsområdet. Veialternativet var planlagt i kulvert gjennom utbyggingsområdet og skolen, med grøntområde oppå.

3.1.4 Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet Sør

Kommunedelplanen ble vedtatt i de tre kommunene Sandnes, Klepp og Time i 2014. Godkjenningen omfatter ikke to områder på Frøyland like øst for planområdet (TB6 og TB7), og tilhørende busstrase, der det er innsigelse til avgjørelse i departementet.

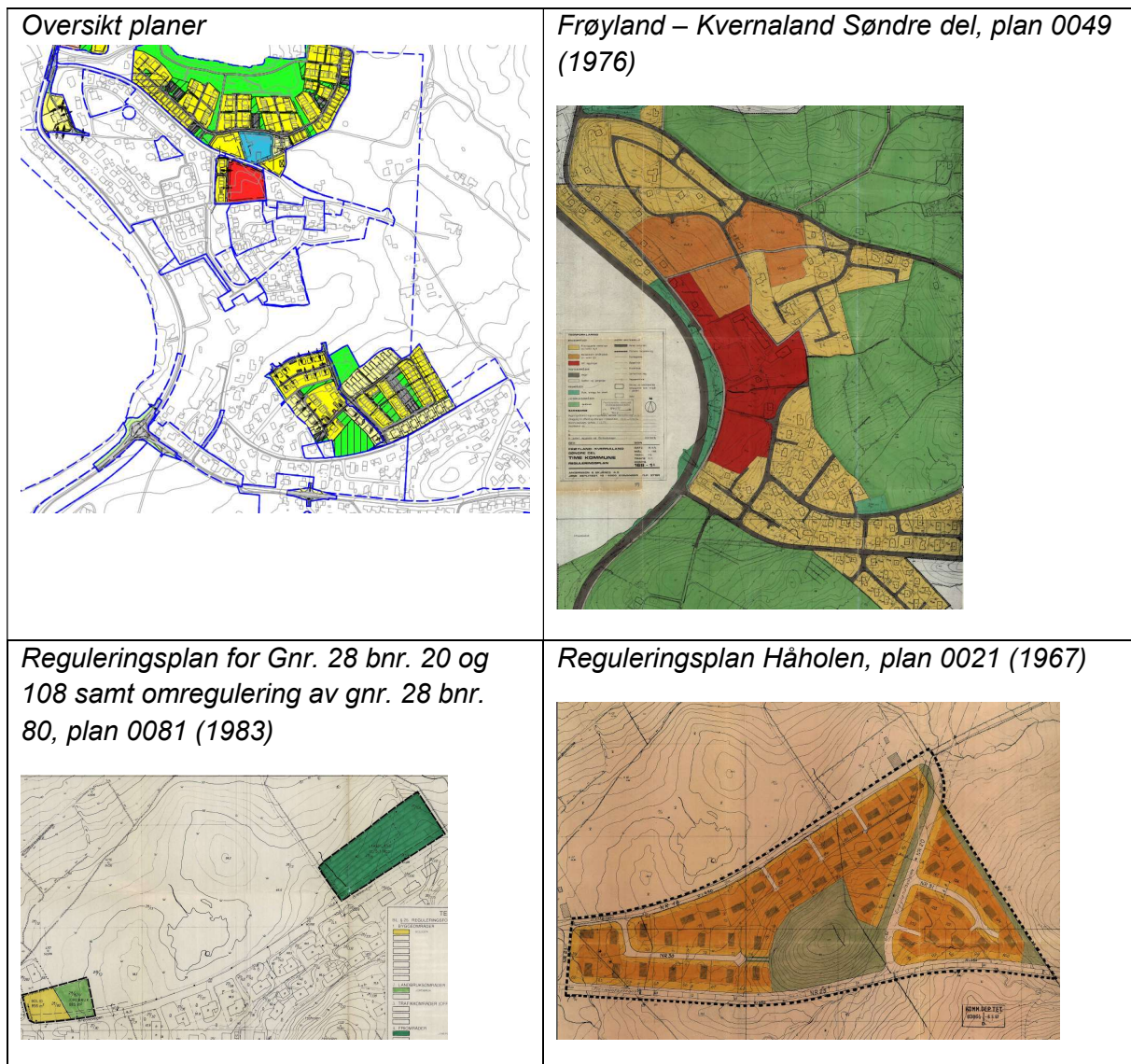
Kommunedelplanens plankart erstatter tidligere vedtatt kommuneplan for Time og kommunedelplan for Kvernaland.

I bestemmelsene til kommunedelplanen er det fastsatt at tetthet skal være i samsvar med regionalplanens retningslinjer.



3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Størstedelen av området er regulert til jordbruk i reguleringsplan 0049. Denne er fra 1976, og anses for å være utdatert. Det foreligger en del nyere planer for områdene rundt.



3.3 Kulturminneplan for Time

Det er ingen bygninger eller elementer innenfor området som er registrert i Kulturminneplan for Time.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

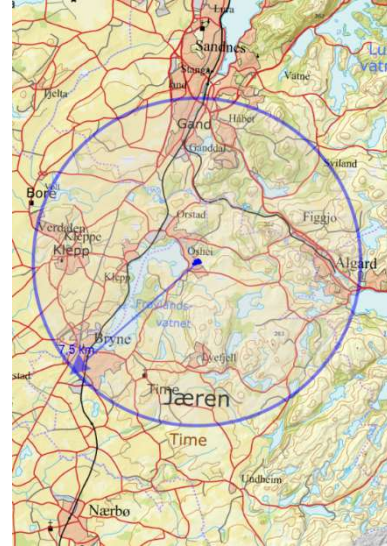
4.1 Beliggenhet og arealbruk

Området ligger sentralt på Kvernaland, og med 7-8 kilometer i luftlinje til Bryne, Sandnes, Ålgård og Klepp.

Planområdet er ca. 92,7 dekar stort.

Dagens arealbruk er i hovedsak fylldyrka mark, kulturbeite og skog. Det grenser til landbruksarealer i øst, boligområder i nord og sør, og skole i vest.

Innenfor planområdet er det to gårdstun og to eneboliger.



4.2 Landskap

Planområdet består av et landskap med slakt, skrånende dalsider; som en skålform som åpner seg mot vest nederst i dalen. Bunnen av dalen oppfattes som lukket, også mot vest, på grunn av kraftig vegetasjon. Både gardsbruket og de frittliggende boligene på høyden i øst og eksisterende bebyggelse i nord og sør oppfattes som tydelig avgrensning av landskapsrommet. Dalbunnen har svakt fall mot vest, dalsidene ellers har fall mot det sentrale arealet i området og en stigning på fra 1:10 til 1:3 på det bratteste i øst og sør. Fra de høgeste partiene i terrenget har en utsikt til landskapet rundt, også til åsene lenger borte og til Frøylandsvatnet. Nede i terrenget har en kun utsikt til de nærmeste omgivelsene. Området er ganske skjerma for vind fra nordvest og øst. Det finnes enkelttrær av varmekjære planteslag, bøk og eik som viser at det er gode klimatiske forhold.

Flere bekkedrag går gjennom området, bekken fra nord møter bekken fra øst ca midt i området. Bekkene er åpne med unntak av der de går gjennom dyrka mark. Bekken fra øst, Vasslebekken, har god vannføring siden den får tilsig fra store skråningsarealer øst for området. Nedre del av dette vassdraget, gjennom skoleområdet, er delvis åpent ut mot Frøylandsvatnet.

4.2.1 Solforhold

Halvparten av området ligger sør og vestvendt og vil få gode solforhold. Den andre halvparten er nordvendt og har fra 2 etasjer og støttemurer til 3-etasjes bebyggelse i bakkant mot sør. Her er det mer utfordrende å få til solrike uteplasser mot sør og vest på bakkeplan. Vegetasjonen av store trær på lekeområdet mellom barne- og ungdomsskolen vil skygge en del for sein kveldssol fra vest i de nærmeste områdene bak.

4.2.2 Utsikt

Jo høyere opp i terrenget en kommer, jo bedre mulighet får en for kveldssol og for utsikt ut over Frøylandsvatnet. De beste sol- og utsiktsforhold vil være de vestvendte arealene i skråningen ved gardsbruket, i tillegg til skråningen mot sør. Her har en utsikt både til den nye bebyggelsen, og over den til skogen og til åsryggene bakenfor.

4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Arkeologiske undersøkelser er utført, og har ikke avdekket større funn. Rapport er utarbeidet. Skogen ble ikke undersøkt, siden det var vanskelig å komme til.

Det er ikke foretatt undersøkelser av eiendom 28/120, da grunneier ikke ønsker å signere på grunneiersamtykke.

4.4 Naturverdier

I naturbase er det oppgitt observasjon av stær (*Sturnus vulgaris*), som i artsdatabanken er registrert som nær truet. Bestanden har hatt stor tilbakegang de siste årene.

Av vegetasjon i området er barskogen med storvokst sitkagran og noe lerk den mest dominerende i landskapet. Sitkagrana er utvokst og for tett. Store deler av den bør felles. Tett granskog er vanskelig å tynne, det må i tilfelle skje på lesida for å unngå vindfall.

Det er noe lauvskog rundt øvre del av Vasslebekken. Rundt gardsbruket er det store lønnetrær, og ellers er det ei stor bøk og to store eiketrær i området i nord.

4.5 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Fra planområdet er det kort avstand til Stemmen, Frøylandsvatnet, Njåskogen og Kalbergskogen.

Det er en turvei fra krysset Brekkevegen x Markvegen og østover.

4.6 Trafikkforhold

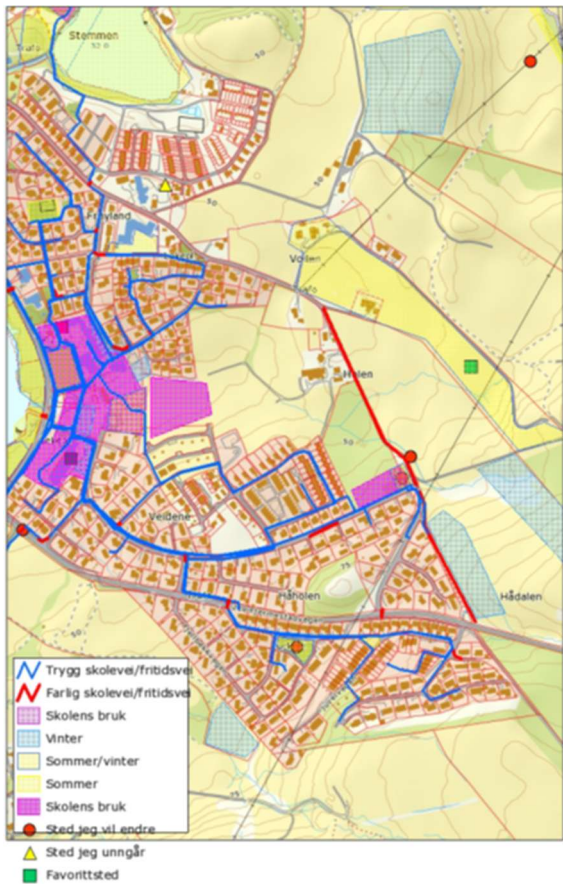
Det er i kommunedelplanen stilt krav om utbedring av Frøylandsvegen før utbygging. Frøylandsvegen har trolig for stor belastning allerede, og andre adkomster er vurdert. I Bybåndet sør planen er det foreslått adkomst mot ny omkjøringsveg, ved at en kopler seg på avkjøringsrampen fra omkjøringsvegen til Fjermestadvegen. I de første utkastene til bybåndet sør er det også lagt inn retningslinjer som tilsier at feltet ikke kan tas i bruk før det er opparbeidet ny adkomst som avlastning for Frøylandsvegen

Det er buss i Brekkevegen/Fjermestadvegen i dag, 1-2 busser i timen.

I Bybåndet sør planen er det vist to alternative busstraseer, enten i Kvernlandsvegen og Fjermestadvegen, eller tangere utbyggingsområdet i øst, avhengig av om TB6 og TB7 bygges ut eller ikke.

4.7 Barns interesser

Kommunens barnetråkkregistreringer er vist på kart.



Det er ikke registrert tråkk/gangstier i terrenget. Siden store deler av området er inngjerda og består av dyrka mark og kulturbeite, antas det at det ikke er så enkelt å ta snarveier gjennom området. På vinteren kan de bratteste skråningene være brukt til skibakke og aking.

Lekeklassen og ballplassen ved Brekkevegen er mye brukt til lek og andre aktiviteter.

4.8 Sosial infrastruktur

4.8.1 Skole

Området ligger i Frøyland skolekrets, med Frøyland skule fra 1. – 7. klasse, og Frøyland Ungdomsskule fra 8. – 10. klasse. Planområdet grenser til skoleområdene.

4.8.2 Barnehage

Det er flere barnehager på Kvernaland. På grunn av stor vekst i kommunen er det jevnlig behov for nye barnehager. Nærmeste barnehage ligger i Gamle Frøylandsveg, 3-400 meter fra boligfeltet. Gjeldende kommuneplan viser tomt til en ny barnehage innenfor planområdet.

4.8.3 Nærservice

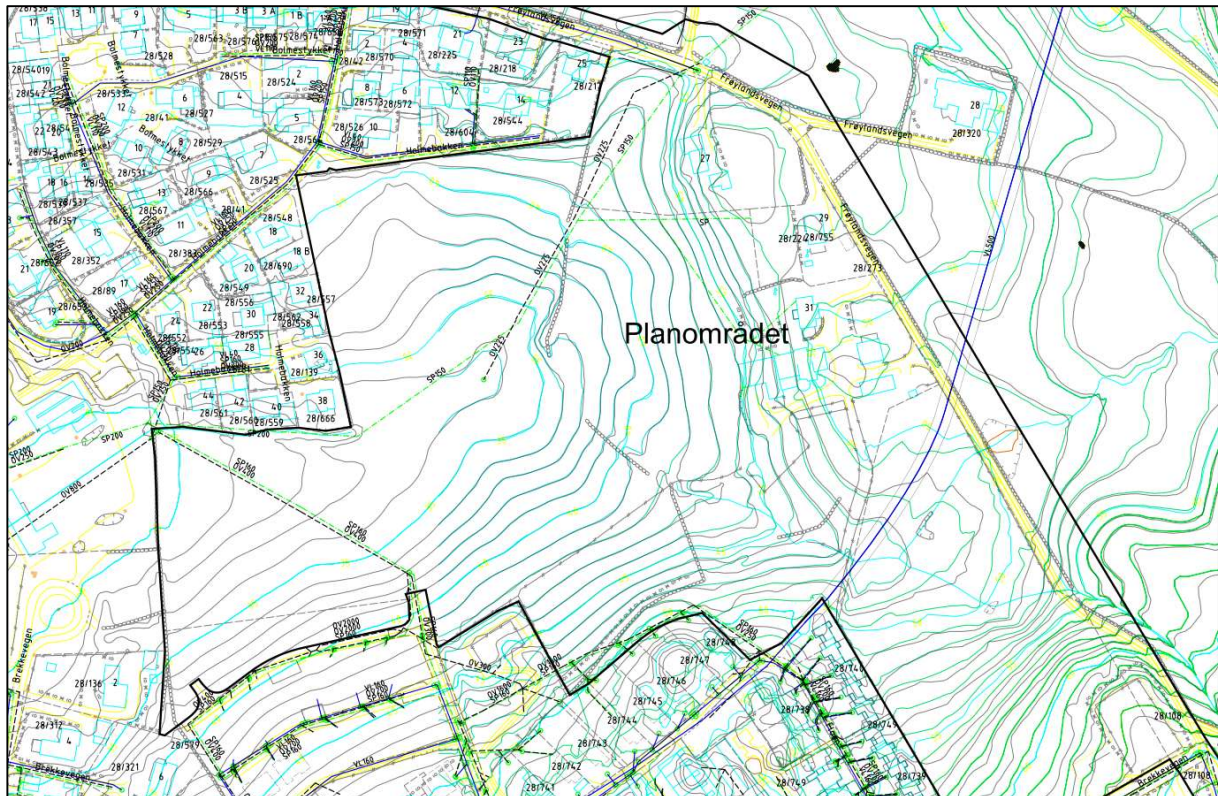
Det er gangavstand til Kvernaland sentrum, som har de nødvendige funksjonene for fremtidig bebyggelse.

4.9 Universell utforming

Time og Klepp kommuner har fattet prinsippvedtak om boliger og universell utforming. I vedtaket heter det at 40% av alle småhus skal være tilgjengelige boenheter i samsvar med TEK10.

4.10 Teknisk infrastruktur

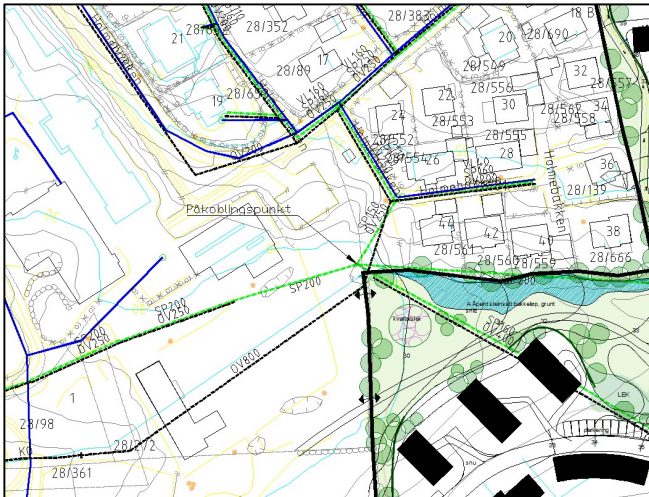
Kartet nedenfor viser eksisterende kommunalt VA-ledningsnett ved planområdet.



Eksisterende VA-nett

4.10.1 Spillvann

Planområdet er godt dekket når det gjelder spillvannsnettet. I nordre ende av planområdet, ved Frøylandsvegen, ligger en spillvannsledning på 150 mm som er koblet sammen med en 160 mm spillvannsledning som kommer langs Floen, sørøst i planområdet. I vestre enden samles spillvannsledninger som kommer nord og øst fra og føres videre i en 200 mm vestover til Kvernlandsvegen. I forbindelse med utbygging i området anses det mest naturlig å legge om eksisterende spillvannsledninger som kommer i konflikt med regulerte bygninger i planlagte veier og g/s stier. Spillvannet fra regulerte bygningsmasser kobles til omlagte spillvannsnettet og føres i eksisterende nettet ved spillvannskum i Holmabakken, se kartutsnitt nedenfor.



4.10.2 Overvann

Lokalt overvannssystem i planområdet dimensjoneres i samsvar med Kommunaltekniske normer for Time kommune, vedlegg 9 Overvannshåndtering.

Overvannssystemene skal dimensjoneres slik at oversvømmelser og tilbakeslag unngås ved dimensjonerende nedbør, og den alternative flomvegen skal være kjent. Dimensjonerende nedbør for dette feltet vil være 20 år, jf. tabell 1.

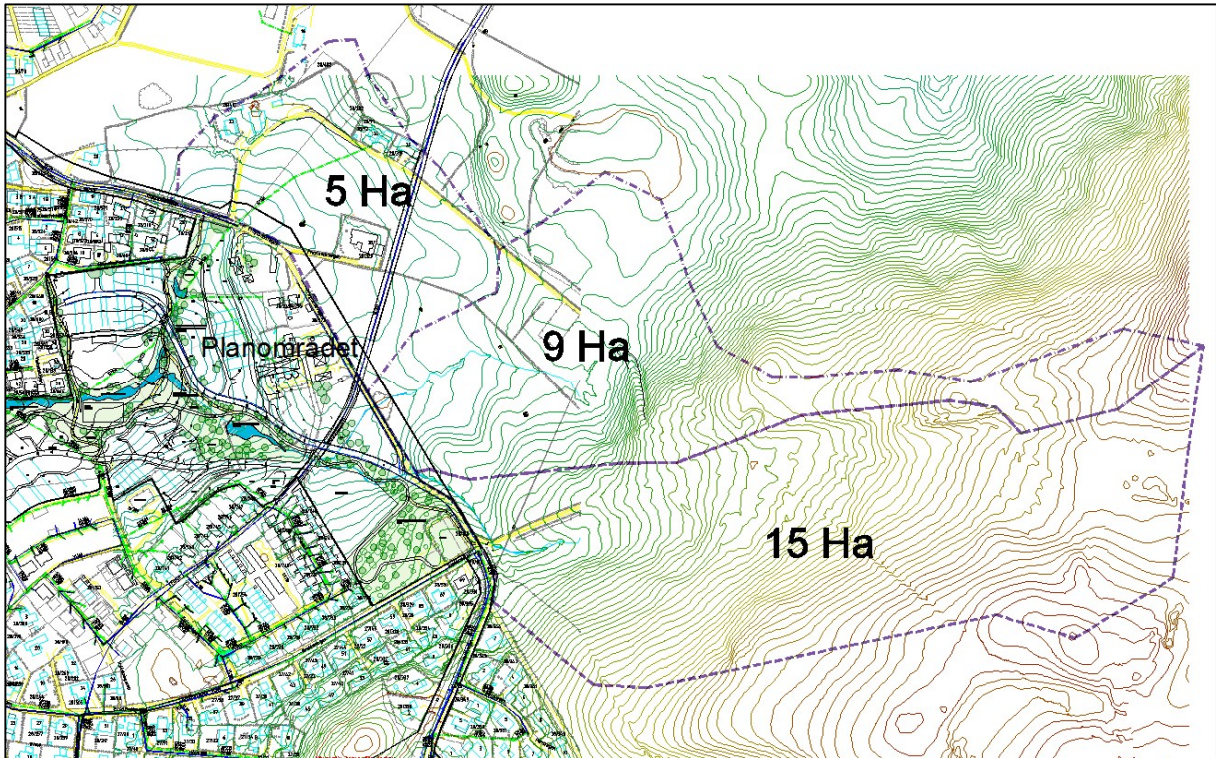
Tabell 1 Dimensjonerende nedbør

Gruppe	Plassering	Frekvens
1	Landbruksområder og utmark med svært liten fare for skader ved ev. oversvømmelser.	10 år
2	Alle områder som ikke omfattes av gruppe 1 eller 3.	20 år
3	Områder der oversvømmelser gir spesielt store økonomiske og/eller samfunnsmessige ulemper.	50 år

For å ta høyde for forventede klimaendringer skal frekvensen fra IVF-kurvene multipliseres med en faktor på 1.2.

Den rasjonelle metode benyttes for beregning av avrenning (dimensjonerende vannmengde Q_{dim}). For planområdet benyttes en avrenningskoeffisient på 0,6. For det ubebygde arealet opp-strøms planområdet benyttes avrenningskoeffisient på 0,35. I Time kommune benyttes nedbørsdata fra målestasjonen på Lye.

Planområdet heller fra nord og øst mot vest og har avrenning til Frøylandsvatnet. Dagens bekkeløp går åpent øst for planområdet og samles med overvannet som kommer fra nordre enden og samles omtrent midt i planområdet. Derifra er bekken lagt i rør på 800 mm. Under er det vist nedslagsfelt for overvannet som kommer oppstrøms planområdet. Avrenningsarealet oppstrøm planområdet er samlet sett ca. 30 ha (jf. oversiktskart nedenfor).



Med tanke på størrelsen på nedslagsfeltet oppstrøms, vil overvannet innenfor planområdet bli håndtert åpent med oppdemte vannspeil for overflomming og fordrøyning. Sedimentering og infiltrasjon av forurensede stoffer vil være en viktig del av lokal overvannsdiskonering med hensyn til Frøylandsvatnet.

Når det gjelder flomveier, vil målet være å lede flomvannet via veisystemet og grøntdrag til bekken mot Frøylandsvatnet .

4.10.3 Vannforsyning

Planområdet er godt dekket når det gjelder vannledningsnett. I nordre enden av planområdet, langs Frøylandsvegen, ligger en hovedvannledning på 150 mm. Sørøver planområdet i Floen går det en 160 mm vannledning. I vest ved Brekkevegen ligger det en 225 mm vannledning.

I tillegg til de overnevnte kommunale ledninger går det en IVAR ledning i Floen som fortsetter østover gjennom området. Ledningen har byggegrense 4 meter på hver side.

4.10.4 Energiforsyning og høyspent

Det er en høyspentlinje som går langs Markvegen. Denne er vist som hensynssone i kommunedelplanen.

Det er en trafo ved Frøylandsveien.

Det er ikke gass eller fjernvarme i området.

4.11 Grunnforhold

I følge en svært grov kartlegging fra NGO er området dominert av morenemasser og breelvsavsetninger.

Det er foretatt grunnundersøkelser i området. Disse viser generelt et topplag av matjord over lagdelte faste masser av sand, grus og morenemasser ned til boringene er avsluttet mot fast fjell/antatt berg i 5,9 til 8,1 meter dybde.

4.12 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse etter standard gitt i Time kommunes startpakke. Tema som må avklares nærmere er:

- Eventuell flomrisiko som følge av ekstremnedbør. Dette er drøftet i kapittel 5.10.2
- Trafikksikkerhet fra boligområdet til busstopp (Ved buss i Fjermestadvegen). Her bør det vurderes fortau langs Markvegen og bedre tilrettelegging for kryssing av Fjermestadvegen.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Landskapet i området har en flott, tydelig form med en flytende og organisk karakter. Gårdshaugen «Holen» med låvebygning er sentral i landskapet. Feltet er avgrenset til eksisterende småhusområder mot sør og nord, åpent utmarksområde mot øst og skole- og servicefunksjoner mot vest.

Feltet i helhet planlegges med en landskapstilpasset, flytende struktur der bebyggelsen orienteres etter grønnstrurene. Veiene skal flyte i landskapet og er formet for å ligge best mulig i terrenget. Boligstrukturen bygger på retninger i tilgrensende boligfelt, og forskyves i plan og / eller i høyden for å tilpasses veiene slik at den tar opp linjene i terrenget. De fleste feltene ligger i terreng som skråner mot det laveste punktet, slik at feltet har et tydelig fokusområde mot midten og mot grøntdraget. Ved valg av takform og takteking skal det vektlegges takets synlighet fra omgivelsene.

Bebyggelsen er organisert med flermannsboliger på tvers av terrenget langs den offentlige parken. Grepet skaper en åpen visuell forbindelse mellom parken og interne veier og boliger i andre rekke. Det er prioritert en tett-lav-bebyggelse i skråningene mellom grøntdraget og eksisterende bebyggelse for å holde en jevn høyde på bebyggelsen og med dette ivareta landskapsformen og utsiktsforhold.

De tettere boligstrukturene er lagt til «Holen», BBB1, BBB2 og BBB3. Tomtene er gode, med flotte sol – og utsiktsforhold, og dette kommer en stor andel av boligene til gode. Feltene tar også opp mye trafikk tidlig i feltet, som fører til mindre trafikk i bolig gatene.

Leilighetsbebyggelsen markerer også høydedraget i landskapet. **Illustrasjonen er ikke oppdatert etter reguleringsendring datert xx.xx.2026**



5.1 Boligfeltene

Planen er grovt inndelt i 6 områder:

- 1) Den sørvendte bakken med feltene BKS1-5. Her er det planlagt 16-17 rekkehus/kjedehus mot nord, og 20 – 22 leiligheter i flermannsboliger mot grøntområdet.
- 2) Den vestvendte bakken med feltene BKS6-8 og nye boliger på BFS1. Her er det planlagt 3 eneboliger mor eksisterende bebyggelse, 5 kjedehus, og 18 – 20 leiligheter i flermannsboliger mot parken.
- 3) Den nordvendte bakken med feltene BKS11-BKS13 og BKS14. Her er det planlagt 12 rekkehus, og 15-16 leiligheter i flermannsboliger mot parken. 7 av rekkehusene har adkomst fra Kalvahagen.
- 4) Den nordvendte bakken med feltene BKS12, BKS5 – BKS17, og BFS2. Her er det planlagt 9-12 rekkehus, 3 eneboliger, og 15-18 leiligheter i flermannsboliger mot parken. De tre eneboligene har adkomst fra Kalvahagen.
- 5) Høyden i øst med feltene BB2, BB3 og BK18. Her er det planlagt leilighetsbygg på inntil 4 etasjer, med 47 – 53 leiligheter.
- 6) Gårdshøyden med eksisterende boliger på BFS1, BKS9-10 og BB1. Her er det eksisterende tunet og to eksisterende eneboligtomter. På tunet er det foreslått 6 nye rekkehus i tillegg til eksisterende våningshus. Der låven står, foreslås et leilighetsbygg med 10 – 14 leiligheter.



Illustrasjonen er ikke oppdatert etter reguleringsendring datert xx.xx.2026.

Samlet gir dette 181 -204 boliger. Disse fordeler seg slik:

Boligtyper	Antall
Eksisterende eneboliger	3
Nye eneboliger	6
Rekkehus og kjedede eneboliger	54-59
Flermannsboliger	72-82
Blokk	46-54
Sum	181-204

Det er for de fleste småhustomtene (rekkehus- og flermannsboliger) satt byggegrenser og bestemmelser med marginer for den illustrerte bebyggelsen. Det er derfor mulighet for å f. eks lage kjedehus der det er illustrert rekkehus om dette lar seg gjøre med en ønsket planløsning. For flermannsboligene er det muligheter for ulike utforminger.

Det er stilt krav til at det skal utarbeides en formingsveileder/estetisk veileder for hele feltet eller for de ulike områdene før utbygging starter. Det bør være en enkel veileder som er lett å følge.

5.1.1 Solforhold

Solstudier viser sol / skygge for sommersolverv (21 juni) kl 18.00. og vårjevndøgn (21.mars / 21september) kl 15.00. 3D-modellen er generert med maksimale høyder, men der bestemmelsene åpner for ulike takformer viser studien en takform der det alternative valg kan gi endrede solforhold.



Sol vårjevndøgn kl. 1500



Sol sommersolhverv kl. 1800

For sommersolhverv kl 18.00 viser studien gode solforhold på de fleste tomtene. For rekkehus i den nordvendte skråningen faller slagskyggen på tomtenes hovedhageside. Boligene har imidlertid også uteoppholdsareal på motsatt side, og det er sannsynlig at boligene får balkonger / terrasser på solsiden på dette tidspunktet.

For vårjevndøgn kl. 15.00 har også de fleste tomtene gode solforhold. Flermannsboligene på BKS11 og BKS12 har sol på sine private utearealer, men uteområdene er overskygget. Boligenes orientering er likevel god i forhold til sol – og klimatiske forhold generelt, og det er god avstand mellom byggene.

For felt 5 er det foretatt en reguleringsendring. Sol-skygge diagrammene for dette feltet er vist under.



Sol vårjevndøgn kl. 1500



Sol sommersolverv kl. 1800

5.1.2 Boligtyper og tetthet

I følge ny regionalplan for Jæren skal tettheten for området være 2-4 boliger/dekar. Time kommune har anbefalt tetthet på nærmere 4 boliger/dekar.

I følge regionalplanen skal følgende utregningsmetode benyttes:

«Tetthetskravet i planer som omfatter boliger må omfatte minimum nærlekeplass, områdelekeplass og interne gang- og sykkelveger, enten innenfor selve planområdet, eller i sammenheng med tilgrensende boligområder.»

I dette planområdet er det satt av et stort grøntdrag som skal være for hele tettstedet, ikke bare boligfeltet. Ved utregning av boliger/dekar har vi derfor tatt med.

- Boligfeltene med tilhørende internveger, sandlekeplasser osv. Eksisterende bolighus som videreføres i planen er ikke medregnet.
- Kvartalslekeplasser tilsvarende kravet denne utbyggingen utløser. 230 boliger gir ifølge Time kommunes kommuneplanbestemmelser krav til 2 kvartalslek på tilsammen 3 dekar.

Utrekning av tettheten blir da **181 - 204** boliger / 54,2 dekar gir **3,3 – 3,8** boliger per dekar. Helt frem til siste fase i planarbeidet har eiendom 28/120 vært med i planområdet. Det var foreslått 32 boenheter på eiendommen. 4,7 dekar av eiendommen var foreslått til bolig, 1,4 dekar offentlig grønt. Tetthet for boligområdet inkludert den aktuelle eiendommen med den tetthet som var foreslått, ville vært **213 - 236** boliger/ 58,9 dekar. Dette gir en tetthet på **3,6 – 4,0** boliger/dekar.

5.1.3 Eksisterende boliger og gårdstun

Grunneier skal beholde ca. 5 dekar rundt eksisterende tun. Det er ikke planer om å bygge dette feltet ut på en stund. Utbygging vil også kunne skje gradvis. I forslaget er eksisterende våningshus beholdt som eneboligtomt. Det planlegges eneboliger og rekkehus (BKS9 og BKS10), med innkjøring fra øst.

Der låven står i dag, foreslås et leilighetsbygg med 12 leiligheter (BBB1). Disse har parkering under bygget, med innkjøring fra sør.

Grunneier ønsker ikke å rive driftsbygningen nå, den vil bli stående en god stund. Grunneier ønsker imidlertid å kunne bygge om bygningen noe, slik at den kan fungere som lagerplass for de som trenger det, inntil et leilighetsbygg blir realisert. I et område som preges av små leiligheter med lite lagerplass, kan mange ha behov for lagerplass i kortere eller lengre tid. Vi vil derfor foreslå i bestemmelsene at det tillates mindre ombygginger på eksisterende driftsbygning slik at den kan fungere som lager. Adkomst til driftsbygningen når den fungerer som lager, vil være gjennom eksisterende tun.

Det er lagt inn en egen sandlek for boenhetene som planlegges på arealet grunneier beholder rundt tunet.

5.1.4 Frittliggende boliger (BFS)

I felt BFS1 inngår tre eksisterende bolighus og tre nye boligtomter. Det er også vist et eneboligfelt BFS 2 med tre enheter i forlengelsen av Kalvahagen. For disse feltene er det

ikke stilt krav til samordnet utbygging. Det er heller ikke stilt krav til tilgjengelig boenhet for disse eneboligene.

5.1.5 Konsentrert bolig (BKS) – rekkehus og kjedehus

I skråningene mot tilgrensede boliger mot sør, nord og øst er det planlagt rekke- og kjedehus på langs av terrenget. Det er stilt krav til felles byggesøknad.

Småhusfeltene er planlagt med sokkeletasje som tar opp terrengforskjellene, og en hovedetasje. Inngang og parkering er enten i sokkeletasje eller på hovedplan. Unntaket er boligene på BKS1 og BKS2 der terrenget kan formes i en bakke opp mot tilgrensede vei og boligen kan få to fulle plan. Terrenget og organiseringen av planen muliggjør gode utsiktsforhold for de fleste boligene. Rekkehustomtene som ligger foran en annen boligrekke er planlagt som avlange hus med ett hovedplan og en sokkel for at bakenforliggende boliger får utsikt. Noen tomter har mulighet for hems, avhengig av takform.

Byggegrensene er fleksible for å kunne planlegge og tilpasse boligtyper best mulig. Det er en fordel for helheten i planen om boligrekke brytes med ulike høyder og evt. mellomrom / passasjer mellom. Carport kan plasseres fritt og integreres i boligen i ulik grad.

Det er varierende krav til takform som er bestemt ut ifra terreng og andre boliger i tilgrensede felt.

Boliger som har inngang på hovedplanet kan utformes som tilgjengelig bolig. Boliger med parkering i sokkeletasjen er ikke tilgjengelige. Tilgjengelighet i småhus må derfor sees i forhold til planen i helhet.

Tabellen viser bestemmelser for hvert delfelt:

Felt	Antall boliger	Tilgjengelig bolig	Sokkel	Takform	Maks byggehøyde	Maks BYA pr bolig
BKS1	3	0	Delvis / nei	Saltak på langs med terreng	Maks gesims 6,5 m Maks høyde 8 m	150 m ²
BKS2	5 - 6	0	Delvis / nei	Saltak på langs med terreng	Maks gesims 6,5 m Maks høyde 8 m	150 m ²
BKS3	3	3	ja	Saltak på langs med terreng	Maks gesims 4,0 m Maks høyde 5,5 m	120 m ²
BKS4	5	5	ja	Saltak på langs med terreng	Maks gesims 4,0 m Maks høyde 5,5 m	120 m ²
BKS7	2-3	Alle	ja	Saltak på tvers av terreng	Maks gesims 4,5 m Maks høyde 7 m Bolig i midten kan ha gesims 6,5 meter, mønehøyde 8 meter..	150 m ²
BKS8	2	2	ja	Saltak tvers av terreng	Maks gesims 4,5 m Maks høyde 7 m Bolig mot nord kan ha gesims 6,5 meter, mønehøyde 8 meter.	150 m ²
BKS9	3	0	nei	Saltak	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m	100 m ²
BKS10	3	3	nei	Saltak	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m	100 m ²
BKS13	5	-	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m, maks høyeste gesims 7,5 m.	100 m ²

Felt	Antall boliger	Tilgjengelig bolig	Sokkel	Takform	Maks byggehøyde	Maks BYA pr bolig
BKS14	7	7	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 4 m Maks møne 5,5 m, maks høyeste gesims 5 m for pulttak	150 m ²
BKS15	2	2	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 5 m Maks høyde 6,5 m	120 m ²
BKS16	4 - 7	-	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 8 m Maks høyde 10,5 m	150 m ²
BKS17	3	-	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 8 m Maks høyde 10,5 m	150 m ²
BK18	7	3	Nei	Saltak på tvers av terreng	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m	120 m ²
Sum	54 - 59	27-28				

5.1.6 Konsentrert bolig (BKS) - flermannsboliger

Delområdene BKS5, BKS6, BKS11 og BKS12 er regulert til flermannsboliger med 4 – 7 boenheter i hvert bygg.

Flermannsboliger i feltet er lagt i en fingerstruktur mot det offentlige grøntdraget. Boliger mot grøntdraget har et begrenset privat uteareal og fellesarealer som bringer grøntdraget inn mellom husene. Det er viktig både for beboere og brukere av grøntarealet at boligene ikke privatiserer grøntarealet og at beboerne skjermes fra forbipasserende. Bestemmelser for utforming av bl.a. gavlvegger og skjermvegger skal sikre dette. Det er ikke lagt inn balkonger og lignende i gavlveggene mot grøntdraget, og det er foreslått begrensning i vindusflaten i gavlveggen. Dette gjør at offentlig areal kan ligge nært opp til byggene. For flermannsboliger prioriteres det også felles grøntareal mellom boligene fremfor private hager, noe som bidrar til å trekke den grønne karakteren i parken inn mellom husene.

Bestemmelser for høyder er satt for to etasjer. Noen av boligene i 2. etasje kan ha hems. Enkelte tomter kan også ha bolig i sokkel, de er beskrevet som 5 – og 7-mannsboliger. Det er ikke krav om heis i disse boligene. Det er gitt rom for justering av høyder i plankart med +/- 1 meter for flermannsboliger. Høydene er satt slik at leiligheter på inngangsplanet har tilgjengelig adkomst. Dette er pga at boligene skal kunne plasseres best mulig i terrenget og for at den kan planlegges både en lav kjellersokkel, en høyere boligsokkel og nedtrapping av boligen uten sokkel. Nedtrapping gir den beste terrengetilpasningen, men terrenget hindrer tilgjengelig adkomst til de laveste delene av boligen. Leiligheter som har tilgjengelig adkomst skal være utformet som tilgjengelig bolig ihht TEK10.

Det er varierende krav til takform som er bestemt ut ifra terreng, sammenheng med omkringliggende boliger og solforhold.

Tabellen viser bestemmelser for hvert delfelt.

Felt	Antall boliger	Tilgjengelig bolig	Takform	Maks byggehøyde	Maks BYA
BKS5	20 - 22	Min. 40 % (8 – 9)	Saltak på langs med terreng	Maks laveste gesims 6,5 m. Maks møne 10 m for 6-mannsboliger, maks møne 9 m for 4-mannsboliger	1160 m ²
BKS6	18 - 20	Min 30 % (6-7)	Saltak på tvers av terreng	Maks gesims 6,5 m. Maks møne 9,5 m	940 m ²

Felt	Antall boliger	Tilgjengelig bolig	Takform	Maks byggehøyde	Maks BYA
BKS11	15 -16	8	Saltak eller pulttak med laveste gesims mot nord	Maks laveste gesims 6,5 m. Maks møne 9,5 m. høyeste gesims for pulttak 8,5 m	780 m2
BKS12	15 -18	Min 25 % (4 – 5)	Saltak eller pulttak med laveste gesims mot nord	Maks laveste gesims 6,5 m. Maks møne 9,5 m. høyeste gesims for pulttak 8,5 m	780 m2
Sum	68 - 76	26 - 29			

5.1.7 Blokk (BB1 – BB2)

Den tettteste bebyggelsen er plassert ved innkjøringen i feltet som en forlengelse av «Holen», en høyde i landskapet. Logistisk er dette en god plassering for å parkere biltrafikk tidlig i feltet, og høye bygg er ikke til sjenanse for eksisterende bebyggelse. Feltet har gode solforhold hele dagen og en åpen kontekst med utsikt både mot Frøylandsvannet i vest og foreløpig ubebygde utmark i øst.

De laveste bygningshøydene er satt vest på BBB1. Dette er de stedene bebyggelsen synes best fra grøntdraget og fra innkjørselen. Bebyggelsen her har en gesimshøyde tilsvarende 3 etasjers høyde. Møne tillates 5 m over gesimshøyde for å sikre god utnyttelse av 4. etasje som boligareal. Med disse lavere volumene i front tillates det høyere volumer i bakgrunnen, sett fra viktigste stedene i planen.

I regionalplan for langsiktig utvikling på Jæren er det krav til 50 m² minste uteoppholdsareal i dette området. Innenfor delfeltene BBB1 – BBB2 er det i bestemmelsene stilt krav til på 30 m² per leilighet. Felles sandlek og uteoppholdsareal kan medregnes, typiske restarealer skal ikke medregnes. I tillegg kommer de store grøntområdene i feltet, slik at kravet til 50 m² er godt oppfylt.

BBB1 er eksisterende driftsbygning. Her foreslås et leilighetsbygg med 10 -14 leiligheter med 3 boligetasjer og evt. hems. Bygget har parkering delvis under terreng, med innkjøring fra bakkeplan mot vest.

BB2 er planlagt som en leilighetsbebyggelse. Feltet består av 2 stk leilighetsbygg med felles garasjeanlegg i kjelleren. Innkjøringen til parkeringskjelleren vil foregå fra vest. Parkeringskjelleren vil bli delvis synlig fra denne siden, men er ellers under terreng. Feltet består av 36-40 leiligheter.

BB3 er planlagt som en flermannsbolig med 4-6 leiligheter. Parkering og boder for leilighetene er tenkt løst i parkeringsanlegget under BB2.

Feltet tåler en høy utnyttelse på grunn av en god plassering terrengmessig, og har veldig gode sol – og utsiktsforhold. Med tanke på trafikk, er det ønskelig å få høy utnyttelsen tidlig i vegsystemet, slik at det ikke trekkes unødvendig mye trafikk gjennom resten av boligfeltet.

Det går en bekk gjennom feltet. Denne er lagt i rør gjennom feltet.

5.2 BARNEHAGE

Det foreslås en barnehagetomt på 5,9 dekar. Etter anbefaling fra Time kommune foreslås gesimshøyde maks 7 meter, mønehøyde 9,5 meter, med takform saltak eller pulttak.

Barnehagen er ikke detaljplanlagt, og det er satt romslige byggegrenser for å legge til rette for en løsning godt tilpasset tomten og behovet. Mot nabobebyggelse i sørvest er grensa satt

til 6 meter for å få en avstand til naboeiendommer. Siden barnehagen blir liggende nordøst for bebyggelsen, vil det ikke medføre skygge for nabobebyggelse.

Parkeringskravet for barnehagen vil være 1,5 parkeringsplasser/100m² bruksareal, som for resten av feltet.

5.3 Grad av utnytting

For de enkelte delfelt er det foreslått maks bebygd areal, BYA. I bestemmelsene er det fastsatt at areal for carport, oppstillingsplass og utvending bod ikke er medregnet, og kommer i tillegg der det er aktuelt.

5.4 Parkering

5.4.1 Parkeringsnorm

Parkering er vurdert ut fra Time kommunes parkeringsnorm. Denne fastsetter 1,5 parkeringsplass per 100 m² BRA, og ikke mindre enn 1,5 plass per boenhet.

For alle leiligheter planlegges 1,5 parkeringsplass per boenhet. Snittstørrelsen vil være under 100 m², derfor vil dette være kravet etter normen.

For rekkehus og eneboliger med felles parkering, eller delvis felles parkering, legges det opp til 1,5 plasser per boenhet. Der snittstørrelsen er større enn 100 m², utløser dette krav til ekstra parkering, da kravet er 1,5 p-plass per 100 m².

For eneboliger og rekkehus med individuell parkering, er kravet i parkeringsnormen 3 parkeringsplasser dersom bruksarealet er mellom 100 m² og 200 m². Vi foreslår at kravet reduseres til 2 parkeringsplasser for eneboliger og rekkehus på inntil 150 m².

Minst 5 % av parkeringsplassene i fellesanlegg skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Det er foreslått sykkelparkering med 1 plass per 100 m², nær inngang.

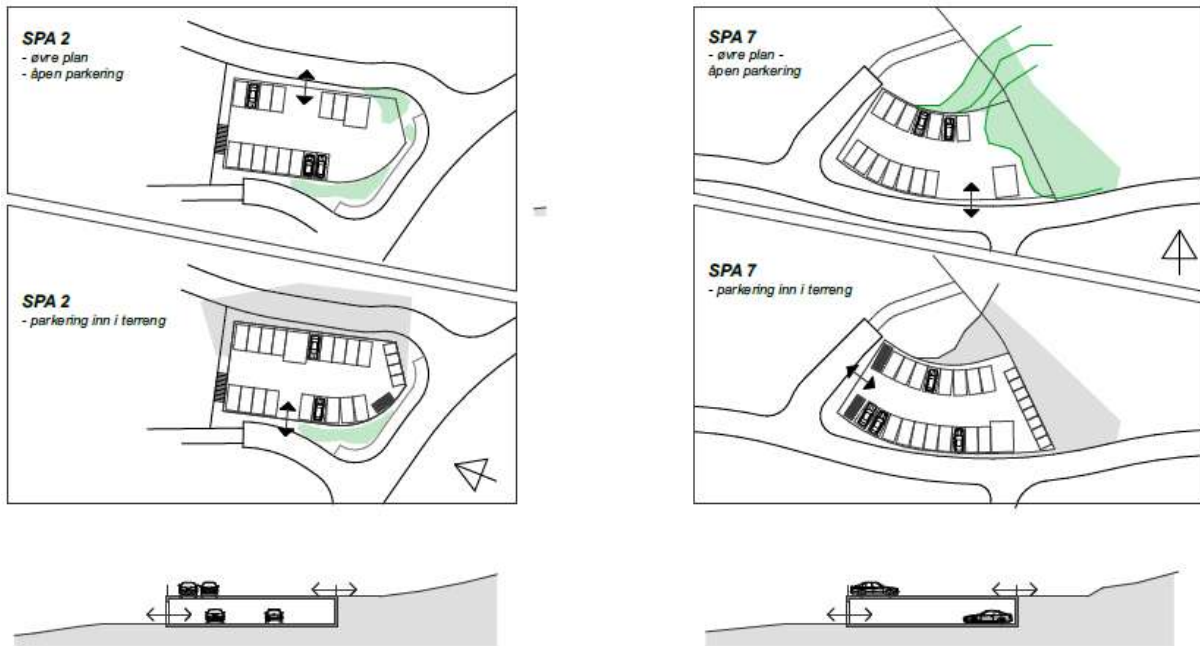
For boligene i BB2, BB3 og BK18 er det stilt krav til minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser pr. bolig for bil.

For boligene i BB2, BB3 og BK18 er det stilt krav til minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. bolig.

5.4.2 Parkeringsløsning

For eneboligene, kjedede eneboliger og rekkehusene er det i hovedsak lagt opp til individuell parkering på egen tomt.

Flermannsboligene ned mot grøntdraget har fellesløsninger for parkering. Parkering for delfeltene BKS5 og BKS11 er parkering i bakkeplan med åpen parkering og carport. For delfelt BKS6 og BKS12 er det foreslått åpent parkeringshus i to etasjer.



Blokkbebyggelsen har hovedsakelig parkering i parkeringskjeller.

For BB3 er det planlagt at boligene skal ha parkeringsplass i parkeringskjelleren under BB2. Rekkehusene BK18 har felles parkeringsplass nord for boligene i felt f_PP8.

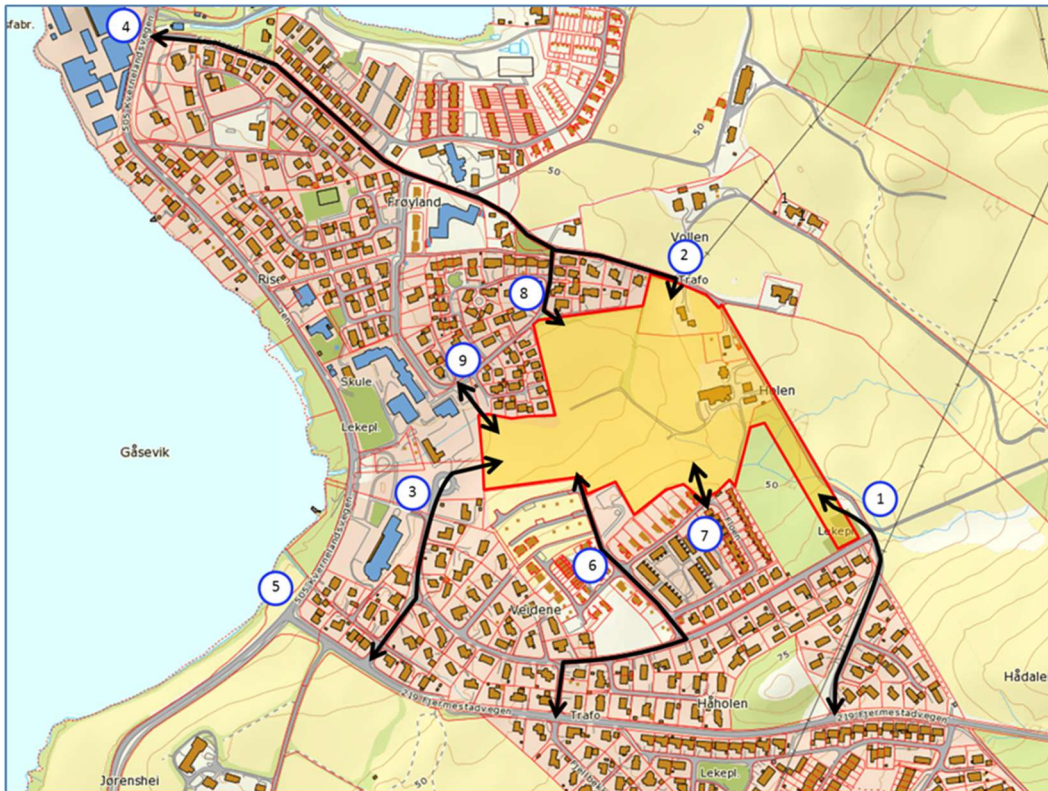
5.5 Trafikkløsning

5.5.1 Kjøreatkomst

Hovedadkomst for feltet foreslås fra sør, Markvegen til Fjermestadveien. Frøylandsvegen foreslås stengt, slik at ingen trafikk fra feltet ledes ned Frøylandsvegen.

10 boliger (delfelt BKS 14 og BFS2) er planlagt med adkomst fra Kalvahagen videre til Fjermestadvegen. Da gjeldende plan for Kalvahagen ble utarbeidet, ble den tilrettelagt for at det kunne etableres en husrekke med adkomst til Kalvahagen. Denne adkomstløsningen er valgt fordi det gir en vesentlig bedre terrengtilpasning for dette feltet, og mindre veiareal. Det lages også en adkomst for 3 eneboliger nord for eksisterende balløkke. Løsningen gir god terrengtilpasning av boliger og vei, og færre direkte avkjørsler i intern adkomstvei. Veistykket vil også gi universelt utformet forbindelse østover til offentlig grøntareal.

Valg av adkomster er begrunnet i eget notat der alle mulige adkomstalternativer er vurdert.



5.5.2 Krysset Markvegen/Fjermestadvegen

I følge notat om adkomst, og innspill i varslingsrunden fra Statens Vegvesen, er det behov for utbedring av krysset Markvegen/Fjermestadvegen. Her foreslås at det et kanalisert venstresvingfelt.

Kryssløsningen er diskutert og utformet i samråd med Statens vegvesen.

Kryssutvidelsen medfører at noe areal regulert til friområde i reguleringsplan Håholen (plan 0021), omreguleres til vegformål. Dette arealet eies av Time kommune. Foreslått løsning innebærer ikke eiendomsinngrep på private eiendommer.

Opparbeidelse av krysset innebærer at hekken i Markvegen 1 (28/355) kommer i konflikt med frisktlinjene. I utgangspunktet er det friskt på 20x45m som er gjeldende, men på grunn av lite trafikk fra øst på Fjermestadvegen, og at hovedtyngden av trafikken skal inn på Markvegen, er det enighet med Statens vegvesen om 10 x 56 meter. Hageareal vil bli berørt uansett frisktvalg, men friskt på 10x56 vil medføre betydelig mindre ulempe for tomt 28/355.

Det er vist krysning for myke trafikanter like vest for krysset. Dette er ikke skolevei. For beboere sør for Fjermestadvegen er det trygg skoleveg med undergang lenger vest i Fjermestadvegen.

5.5.3 Markvegen

Det vil trolig være lite gang- og sykkeltrafikk langs Markvegen. Det er ingen målpunkt for myke trafikanter som tilsier at Markvegen vil være et naturlig rutevalg. På grunn av økt biltrafikk vil det likevel være behov for fortau for de myke trafikantene. Det foreslås derfor et ensidig fortau med bredde 2,5m. Tverrsnittet på vegen blir da 8,5m, 6 m veg, 2,5 m fortau. Fortauet er foreslått på vestsiden av vegen, da mesteparten av bebyggelsen er mot vest, og

det blir mindre konflikter med nærliggende eiendommer. Eiendommene på østsiden ligger helt inntil veikant, mens det på vestsiden er opptil 12 m med kommunal grunn mellom veikant og eiendomsgrenser.

Fortauet vil ligge nær høyspentlinje, og det må gjøres tiltak for å sikre gravearbeider i dette området. Fortau vil krysse under høyspentlinja en gang, men kommer ellers ikke i konflikt med denne.

5.5.4 Interne vegger inn i feltet

Det er foreslått en samleveg inn i feltet. Denne er foreslått 6 m bred inkl. skulder på 0.5m på hver side. Samlevegen vil gå langs grøntdraget. Det foreslås en turveg i grøntdraget som også erstatter behovet for fortau på denne strekningen.

Adkomstveiene er planlagt med 5 meter bredde. Dette vil være kommunale veier. Det er snuhammer for alle kommunale vegger. Ingen veier har stigningsforhold brattere enn 1:12.

Det er vist to private adkomstveier. Det er adkomst inn til BKS 8, BKS9 og eksisterende våningshus og adkomst til to eksisterende eneboliger. Disse adkomstveiene er foreslått 4 meter brede.

5.5.5 Tilbud til myke trafikanter

Intent i feltet vil turveiene være sentrale kommunikasjonslinjer for myke trafikanter. Langs hovedadkomsten inn i feltet er det valgt å legge en turvei i grøntdraget, parallelt med veien. Denne vil ha asfalt, og erstatter fortau eller tradisjonell gang- og sykkelvei langs hovedadkomsten.

Noe gangtrafikk vil fremdeles gå langs Frøylandsvegen og dens forlengelse. Biltrafikken vil imidlertid være liten, og det er derfor ikke behov for fortau. Dersom det i fremtiden legges opp til mer trafikk enn forutsatt i denne planen, bør det vurderes behov for fortau.

De øvrige turveiene og grøntdragene er lagt slik at de gir gode forbindelser til naturlige målpunkt som skole, nabobebyggelse og ferdselsårer på Kvernaland.

Ferdsel mot nord og Frøylandsvegen, vil naturlig kunne skje på gangvei til Holmabakken, frem til grøntdrag og turveg o_GT1 blir videreført over eiendom 28/120.

5.6 Planlagte offentlige anlegg

I tråd med kommunedelplanen er det foreslått en tomt for barnehage. I kommunedelplanen var denne vist ned mot skolen. I planforslaget er den plassert i begynnelsen av feltet for å redusere trafikkbelastningen internt i boligfeltet. Den ligger da også opp mot den store lekeplassen som blir bevart opp mot Brekkevegen.

5.7 Universell utforming

Reglene for universell utforming vil bli lagt til grunn for plan og opparbeidelse.

I Time kommunes prinsippvedtak for universell utforming er det krav til at 40 % av småhus skal være tilgjengelige boenheter i hht TEK 10. Med den viste bebyggelsen dette kravet oppfylt, se tabell.

Fordelingen forutsetter at små leilighetsbygg i to etasjer og sokkel med til sammen inntil 7 boenheter, (bygg uten krav om heis) regnes med som småhusbebyggelse. Disse boligene er ikke store nok til å bygge og drifte en heis, og 2. etasje blir ikke tilgjengelig.

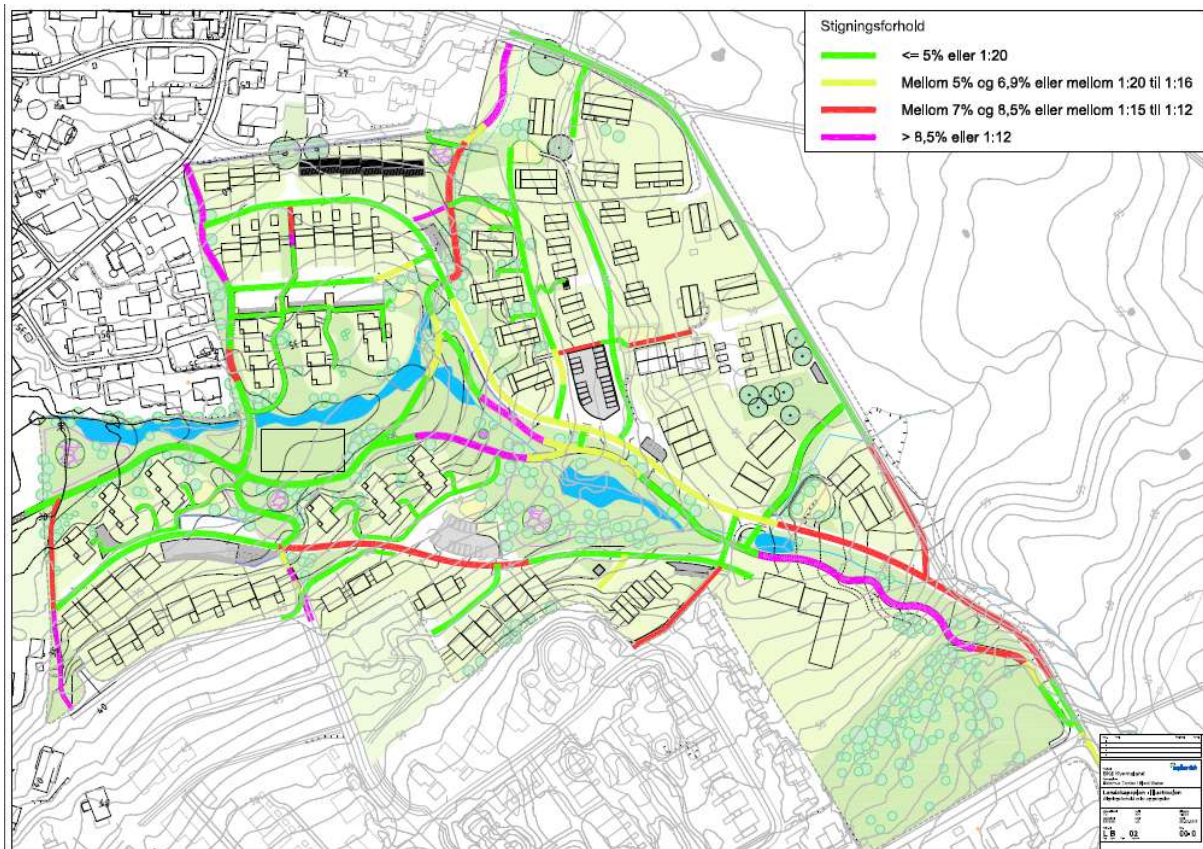
Tabellen viser oversikt over tilgjengelig bolig:

Boligtype	Antall	Tilgjengelige boenheter	% tilgjengelighet
EKSISTERENDE BOLIGER:	3	Medregnes ikke	0 %
Nye eneboliger	6	0 (inngang i sokkel)	
Rekkehus og kjedede eneboliger	54 - 59	27 - 28	
Flermannsboliger	68 - 76	26 - 29	
SMÅHUS:	128 - 141	53 - 57	41,4 % – 40,4 %
BLOKK:	50 - 60	48 - 57	96 % – 95 %
Sum	178 - 201	101 – 114	

Det er gitt rom for fleksibilitet slik at boligene kan tilpasses terreng dersom det er nødvendig. Enkelte boliger vil sannsynligvis som følge av dette unntas regel om universelt utformet adkomst. Der dette er sannsynlig er det heller ikke satt krav til tilgjengelig bolig.

Turveger vil bli opparbeidet med fast grusdekke. På grunn av terrengforholdene vil ikke alle veier og turveier ha stigning 1:20. På kartet fremgår det hvilke turveier og kjøreveier som har stigning brattere enn 1:20.

01.01.2015 ble kravet til stigningsforhold endret i TEK10, fra 1:20 til 1:15.



Kart som viser alle turveger og kjøreveier, med stigningsforhold.

5.8 Grønnstruktur

Gjeldende kommuneplan viser et grøntområde på ca. 30 dekar. Det er opplyst fra Time kommune at grøntdraget skal være for hele Kvernlands befolkning.

Grøntdragets plassering i kommuneplanen ble gjort før traseen for ny Fv. 505 var avklart. Ett trasealternativ gikk i kulvert gjennom området, og grøntdraget ble lagt oppå kulverten. Trolig er dette en vesentlig årsak til at grøntdraget ble så stort som 30 dekar. Traseen for Fv. 505 er nå avklart, og går ikke gjennom området. En står derfor friere til å plassere grøntdraget der det passer best, i forhold til kvaliteter for grøntdraget, boliger, barnehage, overvannshåndtering mm.

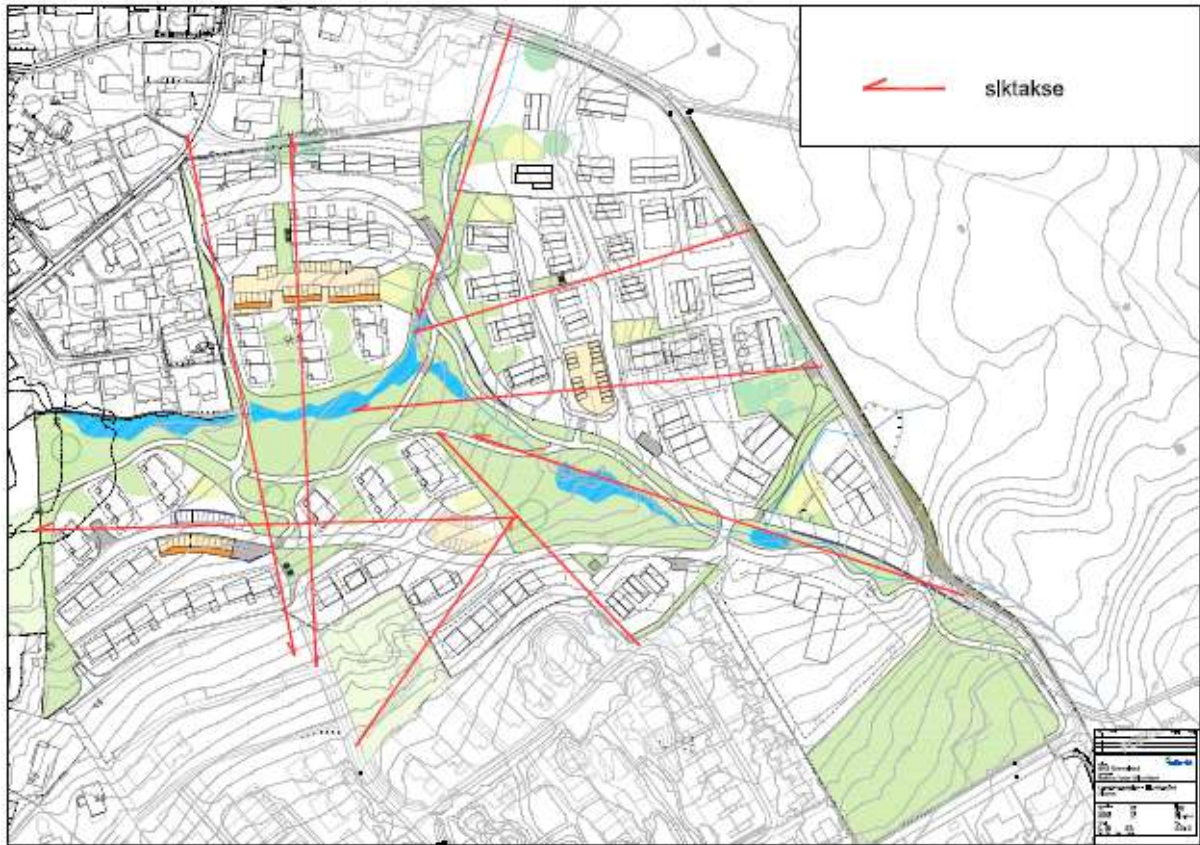
Time kommune har understreket at samlet størrelse skal være omtrent som i kommuneplanen. I varslingsrunden, og i møter med Time kommune, er det også fremkommet et sterkt ønske om at dagens lekeplass ved Brekkevegen tas vare på, og inngår i grøntstrukturen.

I planforslaget er offentlig grøntområde inklusiv kvartalslek og turveier 27,8 dekar. På eiendom 28/120 er det tidligere i prosessen vist 1,4 dekar grøntområde. Tilsammen gir dette et grøntområde på 29,2 dekar. Dette vil være kommunalt areal, med kommunalt ansvar for vedlikehold.

Dersom størrelsen på grøntarealet skal reduseres for å få en høyere utnyttelse av området, og redusere areal til kommunalt vedlikehold, vil det mest aktuelle tiltaket være å se på arealet avsatt til barnehage og friområde o_GF15. En bearbeiding av dette arealet vil kunne gi plass til flere boenheter, barnehage, og et redusert grøntområde.

Grøntdraget er planlagt sentralt i feltet. Hovedgrep for grøntdraget er å legge dette til landskapets lavpunkt slik at lokal åpen overvannshåndtering er mulig å kombinere som kvalitet i det grønne båndet. Ved videre utbygging inn i feltet mot nord og øst, bør grøntdraget ha sin naturlige forlengelse ved bekken og viste turveipåkopling.

For at området skal oppleves som tilgjengelig for hele Kvernaland sin befolkning, er det planlagt mange forbindelser til omliggende veinett og til skolen. Det er også planlagt siktsoner som bidrar til at grøntdraget oppleves som tilgjengelig for øvrig befolkning på Kvernaland.



Grøntdraget vil bestå av ulike sekvenser med ulike identiteter.

Turveier legges som naturlige gangruter som forbinder ulike delfelter, offentlige eksisterende gangveier, og turstier på en logisk måte. Turvegene opparbeides med velkomprimert grusdekke – bredde 2,5m.

Grøntanlegget vil bli et flott område med gode kvaliteter til glede for hele befolkningen på Kvernaland. Mange forbindelser inn til området, vil gjøre det til en naturlig del av turer i nærområdet.

5.8.1 Kvartalslek og ballfelt

Kvartalslek for bebyggelsen vil bli plassert innenfor grønndraget. Kravet tilsier to kvartalslekeplasser på til sammen minst 3 dekar. Disse foreslås delt opp i flere lekeplasser med samlet areal på minst 3 dekar. Disse spres i grønndraget med ulike aktivitetstilbud og vil bli planlagt mer detaljert til rammesøknad for prosjektet.

Ballfelt med størrelse 20x40 spilleflate foreslås lagt som en uformell nedsenket grasslette som naturlig kan overflommes som ekstra sikring/ forsinkelse av flomvann.

Frrområdet i sør, o_GF15, er eksisterende lekeplass, ballfelt og skog som er tatt vare på etter innspill fra naboer og Time kommune. Det planlagte boligfeltet har sine leke- og oppholdsarealer i de øvrige grøntarealene. O_GF15 inngår dermed ikke i utbyggingsområdet, og det er ikke stilt krav om opparbeidelse av dette området.

5.8.2 Sandlek

Det er foreslått 6 sandlekeplasser. Disse er i hovedsak plassert i tilknytning til grøntdraget. Noen steder er det valgt å etablere en større lekeplass i stedet for to små. Avstand til lekeplass er maks 50 meter, med noen unntak, se tabell.

Sandlek	Felt	Antall boenheter	Størrelse	Avstand
f_BLK 1	BKS1-5	36-39	333 m2	0 – 110 meter. For de med lengst vei er det under 50 meter til sandlek i nabofelt.
f_BLK2	BKS6 -8 og tomt 4-6 i BFS1	25-28	265 m2	0 - 90 meter. For de med lengst vei vil det være kort vei til sandlek f_BLK3, som bygges ut når eksisterende tun bygges ut.
f-BLK3	BBB1, BKS9 – 10 og tomt 1 i BFS1	17-21	279 m2	0 - 50 meter
f-BLK4	BB2, BB3, BK18,	48 - 53	372 m2	0 - 60 meter
f-BLK5 f-BLK6	BKS11 – 17 og BFS3	54-61	345 m2+ 227 m2	0 - 80 meter. For de med lengst vei er det under 50 meter til sandlek i nabofelt, barnehage, eller «tarzanskogen» ved skolen.

5.8.3 Felles utearealer

Det er vist noen felles utearealer som grønne forbindelser. For blokkebebyggelsen i felt BBB2 er det vist et større felles uteareal mot sør.

Grønne felles utearealer for flermannsboligene inn mot grøntdraget bør etter intensjonen kople seg romlig som en naturlig forlengelse av det offentlige landskapsrommet. Sømløse overganger, uten gjerder og hekker anses som viktig virkemiddel for dette i overgangen mellom offentlig og halvprivat felles uterom.

5.9 Kollektivtilbud

Markvegen og deler av Frøylandsvegen kan være aktuell som fremtidig kollektivtrase avhengig av avgjørelse i innsigelsen til bybåndet sør planen. Mulig kollektivtrase er hensyntatt ved utforming av kryss. Planforslaget legger ikke hindringer i veien for eventuelle veiutvidelser, fortau osv, som følge av eventuell busstrafikk. Trolig vil kollektivtraseen komme inn fra øst på rettstrekningen ved BFS.

5.10 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

5.10.1 Vann

For tilknytning av planlagte bygningsmasse til kommunalt nett vil det være naturlig med tosidig vannforsyning og ringledninger innenfor planområdet. Vannledningene planlegges lagt i samme trase som overvanns- og spillvannsledninger.

Ift. Plan- og bygningslovens teknisk forskrift (TEK10) og anbefalinger fra Miljø Blad Nr. 82 skal det kunne leveres inntil 50 l/s til sprinkelanlegg i sentrumsområder. Videre er det krav om 1 bar tilgjengelig trykk i bakkenivå for brannslukking. Det er en tidligfase for byggeplaner for regulering av området. Det er derfor ikke helt avklart om det kan komme behov for mer vann til sprinkelanlegg enn 50 l/s. Tommelregelen er 50 l/s dekker det meste behovet for vann til sprinkelanlegg for kontor- og boliger. Dersom det er behov for mer vann til sprinkelanlegg, kan dette tas videre i detaljprosjektering.

Uttak av slokkevann fra ledningsnett for vannforsyning kan medføre flere negative konsekvenser som f.eks. redusert trykk eller i verste fall undertrykk på ledningsnettet, sterk redusert kapasitet til annen type tapping og utvasking av avleiringer i ledningene og misfarging av vannet. Slike konsekvenser bør undersøkes videre i detaljprosjektering i samarbeid med Time kommune.

En IVAR ledning krysser planområdet. Denne er avdekket på noen steder for å fastsette eksakt beliggenhet. Ledningen er hensyntatt i planleggingen, og vist med 4 meter hensynssone på hver side.

5.10.2 Spillvann

Området er godt dekket med tanke på infrastruktur for spillvannsnett. Det er to spillvannsledninger i området. Disse vil bli lagt om og skiftet ut med nødvendig dimensjon som vil ta hensyn til det som vil komme fra planområdet og eksisterende spillvannet fra oppstrøms planområdet.

I vestre enden av planområdet ligger en spillvannsledning på 200 mm. Spillvannet fra planområdet vil til slutt bli ført til den ledningen. I forhold til høydegrunnlaget i fra Gemini databasen har den ledningen fall på ca. 10 ‰. Med fyllingsgrad på 50 % vil ledningen ha kapasitet på ca. 16 l/s. Med følgende forutsetninger:

- Dimensjonerende vannforbruk $Q_{midl} = 200 \text{ l/p} \cdot d = 0,0023 \text{ l/s}$
- Døgnfaktor f_d maks = 1,8
- Timefaktor $k_{maks} = 2,5$

har denne ledningen kapasitet for ca 1550 pe.

Denne kapasiteten bør vurderes nærmere i detaljfasen med tanke på spillvannet fra planområdet og eksisterende utslipp fra bebyggelsen oppstrøms planområdet.

5.10.3 Overvann

Nedbørsfeltet oppstrøms planområdet er samlet sett ca. 30 ha. Planområdet er ca. 11 ha. Eksisterende boligfelt sørøst og nordvest for planområdet gir i tillegg ca 8,5 ha avrenningsareal. Avrenning fra disse feltene går gjennom planområdet før det slippes ut til Frøylandsvatnet. Totalt blir dette et nedbørsfelt på ca. 50 ha ved innløp til DN800 overvannsledning nedstrøms planområdet.

I henhold til kommunalteknisk norm for Time kommune så skal det alltid benyttes data-baserte simuleringsmodeller ved dimensjonering av overvannsmengder i komplekse felt og felt med større areal enn 20 ha. Beregning av avrenning som vist nedenfor (rasjonelle metode) gir kun et grovt anslag av vannmengder.

Til beregning av overflateavrenning brukes den rasjonelle metoden med formel:

$$Q = (c \cdot A) \cdot i$$

- Q = Overvannsmengde i l/s
- c = midlere avrenningskoeffisient
- A = Areal i betraktet område i ha
- I = Regn-intensitet i l/s *ha

For planområdet og eksisterende boligfelt benyttes en avrenningskoeffisient på 0,6. For det ubebygde arealet oppstrøms planområdet benyttes avrenningskoeffisient på 0,35.

For nedbørintensitet oppstrøms planområdet benyttes 195 l/s*ha (20 års regn med 30 min varighet og 1,2 klimafaktor). For avrenningsberegninger i planområdet er dimensjonerende nedbørintensitet 236 l/s (20 års nedbør med 15 min. varighet og klimafaktor på 1,2). For eksisterende boligfelt benyttes 236 l/s*ha som nedbørintensitet (20 års nedbør med 15 min. varighet og klimafaktor på 1,2)

I fra Rasjonelle metoden beregnes maksimal totalavrenning nedstrøms planområdet til kommunal overvanns-ledning på 800 som:

$$Q = (0,6 \times 11 \times 236 + 0,6 \times 8,5 \times 236 + 0,35 \times 30 \times 195) = 4800 \text{ l/s}$$

Overvannsledning som tar avrenningen fra planområdet har en kapasitet på ca. 2500 l/s. Grovt kalkulert, ved 20 års nedbør bør ca. 2,3 m³/s av avrenning nedstrøms til planområdet forsinkes i oversvømmelsesareal, fordrøyningsvolum og åpen bekk.

Overvannshåndtering i grøntdrag legges åpent, med oppdemte vannspeil for overflomming og fordrøying. Sedimentering og infiltrasjon bør skje naturlig ved gjennomstrømming gjennom ujevnt morenesteinsatte arealer ved inntaket til hver dam. Slake grasskråninger ned til dammene skal fleksibelt takle lave og høye vannstander. Våtmarksplanter kan brukes i bekkekantene for å senke hastigheten på vannet. Snittet i bekken søkes utformet grunt og bredt, slik at sikkerhet ivaretas og mest mulig effekt av vannet i landskapsrommet oppnås.

1-2 broer anlegges for turvei, øvrige bekkekryssinger løses med rør i terrengfylling som også tjener som terskler i vannløpet.

Behov for fordrøyningsvolum og oversvømmelsesareal må ses nærmere på i tekniske planer, men utformingen av planen vurderes som tilstrekkelig robust og fleksibel i forhold til å finne gode løsninger for overvannshåndtering og flomveier.

For flermannsboligene mot friområdet, **rekkehusene i BK18**, og på barnehagetomta, er det krav til at det legges til rette for infiltrering og fordrøying av takvann og overflatevann. Det er disse feltene som har best forutsetninger for å få til gode infiltrasjonsløsninger på eget område. Det forutsettes at dette kan oppnås gjennom enkle tiltak og tilrettelegging av utomhusplan for de ulike delfeltene. Det bør vektlegges åpne, robuste og driftssikre løsninger (grøfter, pukkrener, permeable dekker) som gir mulighet for naturlig infiltrering og fordrøying, og samtidig leder overflatevannet trygt ut til bekken i friområdet.

Der planområdet grenser til Frøyland skole må bekkeløpet sees i sammenheng med planer for skoletomten.

5.11 Plan for avfallshenting

Det foreslås nedgravde avfallsbeholdere for området. Beregning av kapasitet (Fra Kommunalteknisk avfallsnorm):

Antall boenh.	Avfallstype	Mengde/leil./uke (m3)	Mengde/år	Tømme-frekvens	Volum	Fyllings-grad (%)	Ant. Utstyrsenh.	Avrundet
190	Organisk	0,03	296,4	26	5	50	4,6	5
	Papir	0,05	494	13	5	90	8,4	9
	plast	0,03	296,4	13	5	90	5,1	5
	rest	0,03	296,4	13	5	90	5,1	5
			1383,2					24

- Det legges opp til **181** – 204 boenheter i området. Utrekning baserer seg på 190 enheter
- Barnehagen kommer i tillegg

Det foreslås fem stasjoner med nedgravde avfallsbeholdere. De to stasjonene i småhusområdene (BRE 1 og 3) har plass til fire beholdere, de to ved blokkbebyggelsen (BRE

2 og 5) har plass til seks beholdere, og stasjonen ved barnehagen har plass til åtte beholdere. Til sammen gir dette plass til inntil 28 beholdere. De aller fleste beboerne vil ha under 100 meter til nærmeste stasjon. Områdene til renovasjon foreslås som offentlige areal. Alle stasjonene kan benyttes av alle i området. Det er utarbeidet en renovasjonsteknisk plan som viser planlagt renovasjonsordning med kjørerute for renovasjonsbil.

5.12 Rekkefølgebestemmelser

I kommuneplanen er det stilt rekkefølgekrav til utbyggingen at det bygges fortau langs siste del av Frøylandsvegen. Med den trafikk-løsningen som nå foreslås, vil denne delen av Frøylandsvegen kun være biladkomst til noen få hus. I planen er det derfor foreslått at denne strekningen ikke får fortau, kun veg med 5 meters bredde. Alternativt kan den reguleres til gang- og sykkelveg, der kun kjøring til eiendommene er tillatt. En unngår også inngrep i tilstøtende eiendommer.

Kommuneplanens krav om utbygging tidligst i 2015, med utbygging fordelt på minimum fem år er tatt med i planbestemmelsene.

Utbygging vil skje over tid. Det vil være krav til at en trinnvis utbygging av lekearealer og grøntområder i tråd med utbyggingstakten.

De ti boligene med adkomst til Kalvahagen vil ha adkomst til Fjermestadvegen via Ungdomsvegen. Dette krysset er nylig utbedret.

Markveien og krysset med Fjermestadvegen har svært lite trafikk i dag. Det foreslås at dette krysset og tiltak langs Markvegen bygges i henhold til reguleringsplanen før mer enn 70 boenheter tas i bruk. Eventuell utbygging av barnehagen vil også utløse krav til kryssutbedringen.

Eksisterende lekeplass ved Brekkevegen beholdes i stor grad som i dag. Denne inngår ikke i feltutbyggingen, siden boligfeltet dekker sitt lekeplassbehov innenfor grøntområdet i dalen. Det vil derfor ikke være krav til ny opparbeidelse av denne lekeplassen. Det har også vært et krav fra nærmiljøet at denne bevares mest mulig uberørt.

5.13 Utbyggingsrekkefølge

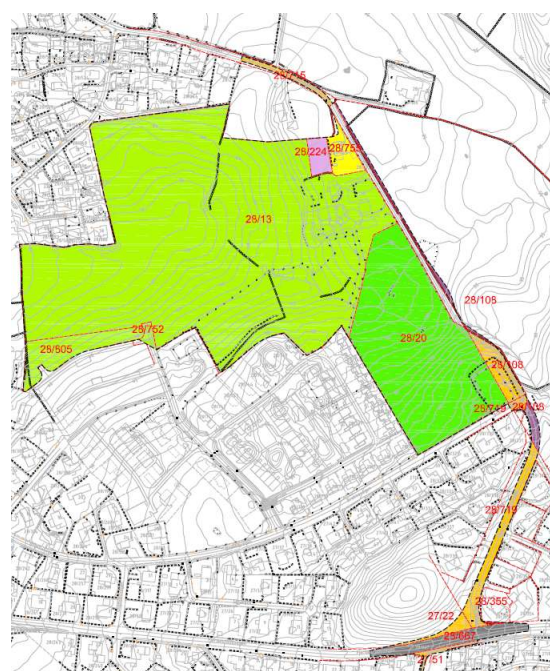
Det er ikke stilt krav til en bestemt utbyggingsrekkefølge for boligfeltene. Trolig vil boligfeltene i sør bli ferdigstilt først, deretter blir feltet bygd ut slik rekkefølgen viser på figuren under. Områdene rundt eksisterende gårdstun vil trolig bli bygget ut sist, her er det ingen konkrete utbyggingsplaner.



5.14 Berørte eiendommer

Følgende eiendommer er berørt av planforslaget:

Eiendom	Areal (m2)
28/13	62 026
28/752	2 726
28/805	246
28/715	510
28/108	1 336
28/719	1 836
27/22	428
27/51	278
28/108	963
28/224	740
28/755	1 096
28/20	18 759
28/667	1 714
28/355	38
Sum	92 696



6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med utbyggingsområder og tetthetskrav gitt i regionalplan for langsiktig utbygging på Jæren.

Forslaget er i hovedsak i tråd med kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland, der området er vist til bolig. Grøntstrukturen er imidlertid vesentlig endret, da grønstrukturen i overordnet plan var lagt ut fra mulig veikulvert gjennom området. Grøntstrukturen er nå lagt ut fra bekkeløp, overvannshåndtering og kvaliteter i grøntdraget.

Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav til fortau langs Frøylandsvegen slik det står i kommunedelplanen. Med den foreslåtte veiløsningen mot sør, reduseres trafikken i Frøylandsvegen, og krav til fortau faller bort.

6.2 Forholdet til naturmangfold

I beskrivelse av eksisterende forhold er det redegjort for naturverdiene i området. En del av skogen og større trær er ivaretatt i planområdet. Stær er observert i et område nær eksisterende bebyggelse. Det store treet i dette området er søkt bevart, men det vil komme bebyggelse der denne observasjonen er gjort.

6.3 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planen tilrettelegger for nye grøntområder for Kvernaland, og øker tilgangen til rekreasjonsarealer for befolkningen.

6.4 Trafikkforhold

Det er ikke planlagt å lede noe trafikk ned Frøylands vegen. Ved full utbygging vil dermed trafikken ned Frøylandsvegen bli noe redusert, siden eksisterende eiendommer vil få adkomst til Markvegen.

6.5 Barns interesser

Planforslaget bevarer eksisterende lekeområde med unntak av deler av planteskogen. De planlagte grøntområdene med bekken vil bli et verdifullt tilskudd til barn og unges lek. Det vil også være et tilskudd for skolen og barnehagene i nærområdet.

I planforslaget er det vist plass til gode og varierte leke- og oppholdsarealer for barn og unge.

Boligområdet vil være et trygt og trafikksikkert boligområde, med svært god skolevei gjennom grøntdraget.

6.6 Sosial infrastruktur

I arbeidet med kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland ble skolekapasitet vurdert, og det ble lagt restriksjoner for utbyggingstempo på dette boligfeltet. Dette utbyggingstempoet er innarbeidet i planbestemmelsene.

I planforslaget er det lagt inn tomt til barnehage for å dekke fremtidig behov på Kvernaland.

6.7 Folkehelse

Planforslaget tilrettelegger for et nytt grøntområde. Det er lagt vekt på at grøntområdet skal være godt tilgjengelig fra omliggende bebyggelse.

6.8 Universell tilgjengelighet

Det legges opp til en variert boligstruktur med tilgjengelige boliger av ulike typer og beliggenhet.

Det er i planarbeidet lagt vekt på å få flest mulig av områdene skal være tilgjengelige for alle.

6.9 ROS

Det er foretatt en ROS analyse. Denne er vedlagt. Fra denne analysen trekkes frem følgende:

6.9.1 Flomfare

Det kommer to bekker gjennom området. Det er foretatt vurderinger av flomfare, og satt av arealer til fordrøyning av overvannet. Dette vil bli fulgt opp i videre detaljplanlegging av feltet.

6.9.2 Støy

Området er ikke støyutsatt fra eksterne støykilder

Det er foretatt støyvurderinger for den økte trafikken i Markvegen. Denne viser at to boliger får en økning av støynivå på over 3dBA, Markvegen 1 og Markvegen 5. Her må det avklares behov for fasadetiltak og lokal skjerming av uteoppholdsareal.

For to boliger, Porsvegen 1 og Porsvegen 2, må det vurderes tiltak for å gi skjermet uteoppholdsareal.

6.10 Jordressurser/landbruk

Planen legger opp til nedbygging fulldyrka jord, kulturbeite og skog. Dette er i tråd med de overordnede planene som er lagt for Time kommune og regionen.

6.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Området vil bli bygget ut i privat regi. Fordeling av kostnader for de foreslåtte rekkefølgekravene vil bli vurdert i forbindelse med behandling av utbyggingsavtalen, og er ikke tema i reguleringsplanen.

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.

6.12 Sikkerhet i anleggsfasen

Med foreslått utbyggingstakt vil en bygge ut områdene mot vest, innerst i feltet først, deretter arbeide seg utover, mot øst. Siden skolen og andre målpunkt ligger i vest og nordvest, vil det da bli trygge adkomstveier for myke trafikkanter ved videre utbygging av feltet.

Det er tatt med i bestemmene at ved gradvis utbygging skal en sikre trygge adkomster til de viktigste funksjonene, som lekeplasser, parkering, renovasjon ol.

7 INNKOMNE INNSPILL

Det er kommet inn 34 innspill til planarbeidet. Hoveddelen av merknadene er fra beboere i området som er opptatt av å bevare lekeplassen og ballfeltet mot Brekkeveien, og at det ikke bør gå trafikk i Frøylandsvegen eller i Kalvehagen.

Sammendrag av hver enkelt uttale er gjengitt i påfølgende kapittel, med kommentarer

7.1 Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen – brev datert 07.02.14

Det er foretatt arkeologiske registreringer på bnr. 28, gnr 13 og 20. Her ble det funnet kokegroper. Området er sterkt preget av moderne jordbruksaktivitet. Det er foretatt nærmere dokumentasjon av funnene. Det vil bli vurdert dispensasjon for disse områdene når planen kommer på offentlig ettersyn.

Planområdet er større enn tidligere registrert område. Det er bestilt undersøkelser for 28/120. Det vil også være behov for befaring av områdene langs nordsiden og østsiden av Frøylandvegen, og området ved sørlig del av Frøylandsvegen.

Kommentar:

Det foreligger rapport fra undersøkelsen av eiendommene 28/13 og 20. Sammendraget er gjengitt nedenfor:

Etter forespørsel fra Øster Hus Tomter AS ble det foretatt kulturhistoriske registreringer på Frøyland GNR 28 BNR 13 med tanke på fremtidig reguleringsplan, og for å få avklart forholdet til evt. ukjente automatisk freda kulturminner. I tillegg ble området på GNR. 28, BNR 20 befart både av feltansvarlig, og saksbehandler Malin K. Aasbøe, for å vurdere behovet for registreringer også i dette området. Sørlig del av området på GNR. 28, BNR. 20 består av terreng som heller moderat mot nord. Nordlig del av området er flatere, og dels fuktig som følge av to små bekkeløp. Stedvis er det mye, og stor, stein i området. Vegetasjonen består av skog, som i nord er stedvis ganske tett. Det ble ikke observert synlige strukturer i området, og området vurderes til å ha lite potensial for funn. Det ble på bakgrunn av dette besluttet av saksbehandler, at det ikke vil være nødvendig med registreringer i dette området.

Ved undersøkelsene av GNR. 28, BNR. 13, ble det registrert syv tidligere ukjente, automatisk freda kulturminner fordelt på to lokaliteter, begge kokegroplokaliteter. Lokalitetene er lagt inn i den nasjonale databasen for kulturminner, Askeladden, med ID 174723 og ID 174730. Samtlige strukturer ble totalundersøkt, med tanke på å kunne behandle disse som forenklet dispensasjon KML § 8, 1. ledd i hht Miljøverndepartementets vedtak, datert 23.03.11, om midlertidig delegering av myndighet, i forbindelse med fremtidig reguleringsplan. Kull fra strukturer innenfor kulturminnefelt med ID 174730 ble datert til overgangen romertid-folkevandringstid, mens en struktur innenfor ID 174723 ble datert til eldre bronsealder. Undersøkelsene ble avsluttet 14. oktober 2013.

Det er også foretatt supplerende undersøkelse. Det ble ikke avdekket nye funn i den supplerende undersøkelsen. En lyktes ikke å få grunneieraksept for eiendom 28/120. Det er derfor ikke foretatt undersøkelser på denne eiendommen.

7.2 Statens vegvesen – brev datert 03.02.14

«Vi har følgende krav til reguleringsplanen:

- Det må legges inn et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene som sikrer at krysset fv. 219 x Markvegen blir utbedret (fullkanalisering eller rundkjøring) før det gis brukstillatelse (innflyttingstillatelse) for nye boliger innenfor området. Tiltaket må utformes iht. vegnormalene håndbok 017 og 236.
- Det må fremkomme i reguleringsbestemmelsene at tekniske planer for alle tiltak som berører fylkesvegnettet, skal sendes Statens vegvesen for gjennomsyn.
- Trygg skoleveg må sikres. I tillegg må det etableres et sikkert krysningspunkt over fv. 219 for myke trafikanter.
- Krav gitt i nasjonal retningslinje for støy, T-1442/2012, må ivaretas. I den forbindelse må det også tas hensyn til støy fra framtidig veg, Bybåndet sør, samt økt støybelastning fra planområdet på tilliggende bebyggelse.»

Kommentar

Det har vært møter med Statens vegvesen for å drøfte kryssløsning og fotgjengerkryssning. Planforslaget er i tråd med konklusjonene på møtet.

Det er foretatt støyvurderinger for trafikk i Markvegen og krysset med Fjermestadvegen. Det er ikke foretatt støyvurderinger for ny 505. Veien er ikke planlagt i detalj, og det vil være stor usikkerhet knyttet til en slik støyvurdering. Det vil være over 300 meter i lufflinje til ny veitrase. Disse arealene vil enten være jordbruksarealer eller boligbygging.

7.3 Fylkesmannen i Rogaland – brev datert 14.02.14

Nylig vedtatt regionalplan for Jæren legger opp til en utbygging av dette området i perioden 2030-2040. Privat detaljplanforslag i dette området bør derfor utsettes for å bidra til at boligveksten i regionen fordeles slik at den bidrar til redusert transportarbeid og økte andeler kollektiv-, gang- og sykkelreiser.

Kommentar

Time kommune har avholdt møte med fylkesmannen i Rogaland 04.04.14, for å drøfte denne saken. I møtet kom en frem til følgende konklusjon:

«Fylkesmannens uttale til planstart står fast, men fylkesmannen er av den oppfatning at det aktuelle området er et område som kan bygges ut nå, i tråd med kommunedelplanens rekkefølgekrav.»

7.4 Rogaland fylkeskommune – brev datert 11.02.14

Planområdet er ikke omfattet av fylkesmannens innsigelse til interkommunal kommunedelplan for bybåndet sør, vedr. utbygging på Frøyland. Imidlertid er denne innsigelsen også knyttet opp til valg av kollektivtrase. Fylkesmannen har innsigelse til kollektivtrase øst i planområdet. Fylkesutvalget har gjennom innsigelse krevd at kollektivtrasen skal komme her. Innsigelsene er ikke avgjort.

I bybåndet sør planen er det rekkefølgekrav knyttet til kollektivfelt og g/s-veg.

På grunn av usikkerhet knyttet til valg av kollektivtrase, bør detaljplanleggingen avvente den sentrale behandlingen av bybåndet sør planen.

Viktig at en i planbeskrivelsen redegjør for utbygging ut fra regionalplanens krav til tidsfasing av hovedutbygging i de ulike områdene.

Kommentar

Se avklaring i møte med fylkesmannen i Rogaland.

7.5 Lyse Elnett AS – brev datert 04.02.14

- Lyse gjør spesielt oppmerksom på eksisterende 50 kV linjer langs Markvegen. Disse må hensyntas. Det vil være svært kostbart å legge disse om, dette bør unngås.
- Alle tiltak nærmere enn 30 meter fra linja krever en del tiltak, søknader og dokumentasjon. Dette må avklares med Lyse. Det tillates ikke arbeid med maskiner, trucker o.l. under linjene.
- Det må avsettes areal til ny nettstasjon 5x5 meter sentralt i planområdet. Den må etableres på bakkenivå, ha direkte adkomst hele døgnet, og ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold.
- Lyse gjør også oppmerksom på eksisterende kabler og linjer i området (kart vedlagt).

Kommentar

Det er satt av areal til nettstasjon sentralt i området.

Det foreslås en hensynssone langs kraftlinja. Der stilles det krav til at arbeid skal avklares med Lyse.

7.6 Brannvesenet i sør-Rogaland – brev datert 22.01.14

Viktig at en i planfasen tar hensyn til tilfredsstillende slokke- og adkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr. Tabell for adkomst og slokkevann vedlagt.

Kommentar

Dette er ivaretatt i planforslaget

7.7 IVAR – brev datert 14.01.14

IVAR gjør oppmerksom på en hovedvannledning som krysser området. Denne må hensyntas. Restriksjonssone 4 meter til hver side.

Kommentar

Vannledningen er avdekket på noen punkter for å fastsette eksakt trase. Dette er gjort i samråd med IVAR. Planforslaget viser hensynssone langs vannledningen.

7.8 NVE – e-post mottatt 10.02.14

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

Kommentar

Innspillet er vurdert i ROS analysen

7.9 Time kommune, fagstab samfunn – brev datert 27.01.14

Viser til kommunens folkehelseprofil, og at Time kommune har mindre leke- og rekreasjonsareal enn nabokommunene. Skogen i sør bør derfor sikres som fremtidig grøntområde.

Kommentar

I interkommunal kommunedelplan for Bybåndet sør er skogen og lekeplassen mot Brekkeveien vist som boligområde. I samråd med Time kommune har en kommet frem til at lekeområdet og deler av skogen beholdes, og grøntområdet nede i dalen reduseres tilsvarende.

7.10 Time kommune – oppvekst – brev datert 10.02.14

- Det er svært viktig at «gamleskolen» blir bevart som fremtidig grøntområde
- Ny barnehage bør ha en plassering som gir god adkomst, ved inngang til området for å unngå ekstra trafikk i området, skjerming mot sterkt trafikkerte veier, og med nærhet til friområder og skogsområder.

Kommentar

Dette er ivare tatt i planforslaget

7.11 Frøyland barnehage - brev datert 05.02.14

Friområdene i nærområdet har skrumpet inn de siste årene. Det er stor betydning for barnehagen at det blir en grønn lunge gjennom utbyggingsområdet, og at skogen blir bevart til lekeplass for barn på Kverneland.

Kommentar

Se kommentar 7.9

7.12 Håholen Vellag – brev datert 26.01.14

Vellagets interesse gjelder grøntområdet øverst i Brekkevegen, og omfatter fotballbanen, lekeplassen og den eldste skogen ned mot Floen. Dette området er svært mye brukt, og kan ikke erstattes av nytt designet grøntareal. De siste årene har velforeningen brukt området til familiedag, St. hans feiring, dugnad, rekefest, sommerfest, halloween og etterjulsfest.

Kommentar

Se kommentar 7.9

7.13 Maria Hauge, Frøydis Hauge Høiland og Terje Høiland, e-post mottatt 05.02.14

- Frøylandsvegen er overbelastet i dag, og må ikke få mer trafikk. Trafikk fra det nye feltet bør gå ut Markvegen.
- Grøntområdet ved Brekkevegen «gamleskulen» er mye brukt og må tas vare på.
- Bak driftsbygningen til Gustav Søyland står noen gamle løvtrær som bør stå, det samme gjelder to flotte eiketrær ved Holmebakken 10 og 12.
- Ved evt gjenåpning av bekken, kan denne få renne fritt med små årer/rør som leder overvann til bekken?
- Vi trenger ingen «urbane lunger». Vi bor på landet og trives med det.
- Ønsker at det ikke blir bygget høye bygg mot Holmebakken 10, 12 og 14. Det bør tas hensyn til eksisterende boliger.

Kommentar

- *I planforslaget foreslås ingen ny trafikk i Frøylandsvegen.*
- *Grøntområdet blir tatt vare på, se kapittel 7.9.*
- *Planforslaget legger til rette for at noen av trærne i Holmebakken og bak driftsbygningen kan tas vare på.*
- *Bekken blir åpen, og brukt som et positivt element i grøntdraget.*
- *Det er lagt eneboliger i kjede eller rekkehus mot eksisterende bebyggelse.*

7.14 Einar Rosvoll og Linda Larsen Rosvoll – brev datert 04.02.14

- Rosvoll bor i Floen 49, og er overrasket over at de ikke har mottatt varsel i posten. De ber om at de blir varslet i det videre planarbeidet.
- Uheldig at boligområdet planlegges med opp til 4 boliger/dekar. Dette vil passe dårlig inn med øvrig bebyggelse, og forringe bokvaliteten.
- Håper at tidligere planlagte grøntområder fra dalen og opp mot Floen opprettholdes som et stort, sammenhengende grøntareal.
- Det bør ikke legges opp til mer trafikk i Kalvehagen. Mange barn ferdes der, og farten er høy i dag. Det er også farlige kryss fra Kalvehagen til Fjermestadvegen.
- Barnehagen som er vist ved Frøyland skole vil også generere mye trafikk. Denne bør ikke ledes opp til Kalvehagen. En bør heller se på en løsning via skolens arealer.

Kommentar

- *Varsling har skjedd med bakgrunn av grunneierlister utarbeidet av Time kommune. Floen 49 grenser ikke direkte til planområdet. Dette er trolig grunnene til at de ikke har mottatt skriftlig varsel.*
- *Boligtetthet opp mot 4 boliger per dekar er etter krav i overordnede planer. Det er valgt en boligstruktur som ikke bryter vesentlig med boligfeltene som er utviklet den siste tiden i området.*
- *Det er beholdt et sammenhengende grøntdrag gjennom området, men plasseringen er endret. Det har vært prioritert å få et godt grøntområde langs bekkedraget, og å ta vare på lekeplassen ved Brekkeveien.*
- *Det legges opp til inntil 10 boenheter med adkomst fra Kalvahagen.*
- *Barnehagen er flyttet i forhold til kommuneplanen, og har adkomst fra Markveien.*

7.15 Liv Synnøve Søyland, Magnus Søyland, Elisabeth Søyland og Svein Ivar Langhelle, Frøylandsvegen 29A og 29B – brev datert 30.01.14

- Grøntdrag og gangsti bør gå nord-sør på vestsiden av bebyggelsen på Hodl. Dette gir en naturlig kobling mot Stemmen og Brekkenuten, utsikt mot Frøylandsvatnet, og bevaring av akebakke.
- Sør for løe og gjennom deler av skogen er det en åpen bekk med mulighet for lek og aktivitet for barn.
- Naturlig å legge sti og grønndrag fra skolen opp langs dalsøkket til det møter grønndraget nord-sør.
- Fremtidig barnehage kan kanskje legges i tilknytning til grønndragene?
- For den eksisterende bebyggelsen vil det være en fordel å bygge høyest i sørvestre del av området, der terrenget skråer mot nord. Dette vil ivareta utsikt og solforhold til beboerne i det nye boligfeltet i sør. Med lavere bygg på flaten mot nordvest, vil beboerne i sør og vest beholde sol og utsikt.

Kommentar

- *Det er valgt en grøntstruktur som følger bekkedragene. Dette gir ekstra kvaliteter til grøntområdene, og en god overvannshåndtering.*
- *Grønndraget går fra skolen gjennom området, med gode forbindelser til eksisterende gangveier og grøntområder.*
- *Barnehagen er lagt i tilknytning til grønndraget*
- *For begrunnelse av bebyggelsesstruktur, se kapittel 5.1*

7.16 FAU Kverneland barnehage – udatert brev

FAU ønsker at området «gamleskolen» blir bevart. «Ole Brum skogen» forsvant ved bygging av omsorgssenter.

Kommentar

Se kommentar 7.9

7.17 Alice Asbjørnsen m.fl. (beboere i Floen 35,37,39 og 41) – brev datert 06.02.14

- Kravet til antall boenheter for området er 3-3,5 boliger/dekar i følge kommunedelplanen. Ikke inntil 4 som ble opplyst på folkemøtet.
- Det er mange små boenheter på Frøyland. Det bør nå bygges større rekkehus, eneboliger og eneboliger i rekke for å gi stabile boforhold
- Dagens arkitektur og lave bebyggelse må videreføres, viser til kommunedelplanen.
- Minner om at det i kommunedelplanens bestemmelser er krav til at broa ved Rv. 505 Frøyland stadion, skal bygges ut før BK8 tas i bruk.

- Grøntarealet som er vist foran bebyggelsen i Floen var en viktig del av salget av boligene i Floen, og betyr mye for beboerne. Har også fått opplyst at steingjerdet og trærne foran feltet er fredet. Det vil være naturlig å fortsette grøntarealet som en forlengelse av ballbingen.
- Barnehagen bør få adkomst via skolen sine areal. Det må tilrettelegges for trygg og sikker skolevei.
- Minner om rekkefølgekrav i kommunedelplanen vedr byggestart og utbyggingstakt, samtidig planlegging av OK5 og BK8, avklaring på omkjøringsveg og fortau i Frøylandsvegen.

Kommentar

- *Tettheten for feltet ligger opp mot 4 boliger per dekar, etter diskusjoner med Time kommune.*
- *Det legges opp til en variert bebyggelse med små og store enheter. Det er ikke rom for tradisjonelle eneboliger.*
- *Det vil bli lav bebyggelse i vest, og noe høyere bebyggelse i øst. Se kapittel 5.1.*
- *Rekkefølgekrav til utbedring av broa ved Rv. 505 er ikke med i vedtatt kommunedelplan.*
- *Grøntarealets plassering er endret, for begrunnelse se kapittel 5 og 7.14. Vi kjenner ikke til at steingjerdet og trærne er fredet.*
- *Barnehagen er flyttet, og har adkomst via Markvegen*
- *Planforslaget legger opp til en trygg skolevei gjennom grøntdraget for ny og eksisterende bebyggelse.*
- *Rekkefølgekravene er omtalt og vurdert i planbeskrivelsen.*

7.18 FAU ved Frøyland skule – brev datert 07.02.14

FAU mener skogen ved «Gamleskulen» bør bevares. Den er mye brukt i undervisningssammenheng, og er det eneste området i gangavstand fra skolen med trafiksikker adkomst.

Utbyggingen bør ikke medføre mer trafikkfarlige skoleveier. FAU er derfor kritiske til at noe av trafikken tas ut gjennom Kalvehagen og Frøylandsvegen.

Kommentar

Vedr. skogen, se kommentar 7.9.

Det vil bli en liten økning av trafikk i Kalvehagen. Det vil ikke bli mer trafikk i Frøylandsvegen.

7.19 Kvernaland barnehage – brev datert 24.01.14

Barnehagen har nettopp mistet ett av sine to faste turområder, «Ole Brum skogen» ved Stemmen. Her etableres et eldresenter. Barnehagen vil ikke miste sitt andre turområde, «Gamleskulen». Dette er det eneste friområdet som er igjen innen naturlig gangavstand. Store deler av skogen bør bevares for Kvernaland barnas fremtid.

Kommentar

Se kommentar 7.9

7.20 Skanska Bolig - brev datert 31.01.14

Skanska har opsjon på kjøp av gnr. 28, bnr.6. De er positive til planarbeidet, og at adkomst søkes løst via Markvegen. De forutsetter at adkomst og eventuelle utbedringer av Frøylandsvegen søkes løst uten å berøre 28/6. Planen bør også ta hensyn til fremtidig vegutløsning til TB8. Skanska ber om å bli satt på listen over høringsinstanser i det videre planarbeidet.

Kommentar

Eiendom 28/6 blir ikke berørt av planforslaget.

Fremtidig adkomst til eventuell utbygging på eiendom 28/6 vil bli avklart i senere planarbeid. Fremlagt planforslag vanskeliggjør ikke fremtidig adkomstsituasjon for 28/6

7.21 Heidi og Morten Sandland – brev datert 26.01.14

Sandland fraråder på det sterkeste adkomst via Holmebakken. Adkomst anbefales fra Markvegen.

Kommentar

Dette er hensyntatt i planforslaget

7.22 Jostein Frøyland – brev datert 30.01.14

Jostein Frøyland uttaler seg også på vegne av Tenny Frøyland.

Dersom Frøylandsvegen skal ta i mot mer trafikk, må krysset med Kvernelandsvegen utbedres, helst med rundkjøring. Det beste er å ta trafikken sørover til Fjermestadvegen.

Plankartet viser at eiendommen til Tenny Frøyland, Frøylandsvegen 20, kan bli berørt. Denne eiendommen er berørt tidligere. Det er også en freda steingard her. Eventuell utvidelse av Frøylandsvegen bør skje på motsatt side av veggen.

Kommentar

Dette er hensyntatt i planforslaget. Frøylandsveien foreslås stengt, og adkomst til nytt felt foreslås fra Markvegen. Dette gjør at det ikke lenger er behov for fortau på den aktuelle strekningen av Frøylandsvegen.

7.23 Svein Sigmundstad – e-post mottatt 26.01.14

Foreslår at barnehagetomta legges rett foran hans eiendom, Brekkevegen 69. En av grunnene er at en da kan ta bort den 20-30 meter høye hogstmodne skogen.

Kommentar

Skogen og lekeplassen ved Brekkevegen er bevart. Barnehagen er lagt i tilknytning til lekeplassen.

7.24 Erik Bjørke – e-post mottatt 11.01.14

Kalvehagen har i dag mye trafikk og høy fart. Det er mange barn som leker i området. Det er behov for fartsdempende tiltak. Ytterligere trafikkbelastning vil være til stor ulempe.

Kommentar

Det foreslås en liten trafikkøkning i Kalvehagen, 10 boenheter.

7.25 Beboere i Frøylandsvegen, 26 underskrifter – e-post mottatt 10.02.14

Beboerne er Frøylandsvegen er sterkt i mot at det skal komme mer trafikk på Frøylandsvegen. Adkomst må skje via Markvegen, og vegen må være stengt for gjennomkjøring.

Kommentar

Dette er hensyntatt i planforslaget.

7.26 Gustav Søyland – brev datert 09.02.14

Søyland er ikke overbevist om at grøntarealet trenger å være så stort som det er vist, og er opptatt av at fremtidig vedlikehold blir avklart. Bekken gjennom området bør åpnes, og være livsnerva i grøntområdet. Grøntområdet nord-sør, bør gå vest for tunet.

Kommentar

Størrelsen på grøntområdet har vært en klar føring for Time kommune. Det forutsettes at Time kommune er inneforstått med vedlikeholdsansvaret kommunen påtar seg. Bekkedragene vil bli åpne, og være livsnerva i grøntområdet. Grøntområdene følger bekkedragene, og går derfor ikke rett vest for tunet.

7.27 Kvernaland Vel – brev datert 05.02.14

- Utbygging og oppgradering av infrastruktur vei, sykkel og gangstier må prioriteres før planen kan realiseres. Det må foreligge vedtatte planer for ny omkjøringsvei, og skisse over tenkt tilknytning til overordnet veinett. Markveien foretrekkes som en midlertidig løsning, men ikke en fullgod løsning.
- Det må legges inn rekkefølgekrav for utbedring av krysset Frøylandsvegen x Kvernalsvegen.
- Det må presenteres en trafiksikker trase for gående og syklende til skolene.
- Området ved «Gamleskolen» må bevares. Det må være et grøntdrag langs Frøylandsvegen som forbinder planområdet med Stemmen og Kvernaland sentrum.
- Boligene må ha varierende størrelse og standard, og sammenfalle på en positiv måte med eksisterende boliger og terreng.
- I planområdet som grenser til skolene må det avsettes areal til en fremtidig utvidelse av skole og barnehage.

Kommentar

- *Markvegen er foreslått som hovedadkomst, og blir opprustet til å ta i mot den økte trafikken.*
- *Det er planlagt utbedring av krysset Fjermestadvegen/Markvegen. Krysset Frøylandsvegen/Kvernalsvegen får ikke økt trafikk som følge av planforslaget.*
- *Forslaget viser trafiksikker skolevei for ny og eksisterende bebyggelse i grøntdraget.*
- *Sammenhengende grøntdrag og bevaring av «Gamleskolen» er sikret i planforslaget.*
- *Det er ikke satt av areal til utvidelse av skolen. Det er i møte med Time kommune blitt avklart at det ikke er behov for utvidelse av skolen inn i planområdet.*

7.28 Hilde og Betuel Frøyland – brev datert 09.02.14

Frøyland mener det er helt uakseptabelt at en eventuell utvidelse av Frøylandsvegen berører deres eiendom gnr. 28, bnr. 2.

Kommentar

I fremlagt planforslag blir ikke eiendom 28/2 berørt.

7.29 Øystein Stangeland – e-post mottatt 10.02.14

Det er ofte trafikkfarlige situasjoner i Frøylandsvegen.

Skoleområdet bør utvides, og det bør vurderes svømmehall

Kommentar

Det legges ikke opp til økt trafikk i Frøylandsvegen. Vedr. skoleområdet, se kapittel 7.27.

7.30 Bjørg Marit og Leif Grastveit – brev datert 07.02.14

- Fjermestadvegen er en sterkt belastet veg i dag med mye tungtrafikk. Veggen er ikke bygget for denne tungtrafikken. Det bør settes opp skilt på Algård som forbyr kjøring over Fjermestad til godsterminalen på Ganddal.
- Det er mange biler som parkerer i kryssområdet Markvegen x Fjermestadvegen, og skoleungdom venter på buss mot Bryne. Det er ikke bussholdeplass der. Dette kan bli et farlig kryss med økt biltrafikk.
- FAU Frøyland skole har tidligere forsøkt å få et fotgjengerfelt ved Ungdomsvegen, men det ble vist til undergangen ved Snarvegen. Denne er i dårlig stand, og blir ikke brukt.
- Det bør vurderes rundkjøring i kryssene med Markvegen, Ungdomsvegen og Snarvegen. Det bør også vurderes om det er behov for støyskjerming langs Fjermestadvegen.
- Bussholdeplassen i Fjermestadvegen er endestasjon, og bussen blir derfor stående 2-15 minutter her. Dette medfører støy og risting i tilliggende hus. Det er også en del støy i helgene når ungdommer skal til byen, og når de kommer hjem med nattbussen kl. 03.30.
- Skogen på den gamle skoletomta, og på Håholen er i sterkt forfall. De gamle høye trærne bør hogges og erstattes av nye.

Kommentar

- *Eventuelt forbud for tungtrafikk i Fjermestadvegen må vurderes av Statens vegvesen, og vil ikke bli vurdert i dette planarbeidet.*
- *Kryssområdet Fjermestadvegen/Markvegen vil bli utbedret med fotgjengerkryssning i plan. Den beste skoleveien vil fremdeles være undergangen ved Snarvegen, bedre vedlikehold vil bedre situasjonen betraktelig.*
- *Det er foretatt støyberegninger som følge av økt trafikk fra boligfeltet. Dette viser behov for tiltak på inntil 4 hus langs Markvegen, se kapittel 6.9.2*

7.31 8 huseiere i Kalvahagen – brev datert 09.02.14

- Adkomst til feltet bør ikke legges til Kalvehagen
- Etterlyser et langsiktig perspektiv på adkomstvei, også vurdert opp mot kommende ny omkjøringsveg og fremtidige utbyggingsområder.
- Mest mulig av skogen og lekeplassen i skogen bør bevares.

Kommentar

- *Det foreslås adkomst til ti hus fra Kalvahagen.*
- *Ny omkjøringsveg vil gi nye alternativer for adkomst, men er ikke aktuell i forbindelse med denne utbyggingen.*
- *Lekeplassen og deler av skogen er bevart.*

7.32 FAU Frøyland ungdomsskule

FAU er opptatt av skolekapasitet. Fremtidig skolekapasitet må være på plass før det tillates ytterligere utbygging. Utbygging som foregår på Kvernaland gir også økt behov for gymnastikksal og svømmehall.

Utbygging vil medføre økt trafikk rundt skolene. Alle alternative adkomster har ulemper.

Det øker med trafikk langs dagen Rv. 505. Denne må sikres for å oppnå tilfredsstillende trafiksikkerhet.

Kommentar

Time kommune har vurdert skolekapasitet i forbindelse med kommunedelplanen, og derfor stilt krav til utbyggingstakt for dette boligfeltet. Disse kravene er hensyntatt i planforslaget. Skolevei har vært et viktig forhold når foreslått veiløsning er valgt.

7.33 Kari Frøyland Vestly og Gunnar Vestly – brev datert 07.02.14

Frøylandsvegen er overbelastet i dag, Markvegen bør være adkomstveg. Veggen må stenges med bom for å lede trafikken mot sør.

Kommentar

Dette er hensyntatt i planforslaget.

7.34 Ove Åge Ingvarsen og Gunnar Vestly – brev datert 07.02.14

«På kartet tar grøntdraget en unaturlig retning, og vil belaste grunneigarane Ingvarsen og Vestly. Ingvarsen og Vestly blir også belasta med utvidelse av Frøylandsvegen.

Vi ønsker grøntdraget lagt gjennom TB 9.

Dersom grøntdraget blir som kartet i dag viser, ønsker vi ikkje å bidra frivillig til opprusting av Frøylandsvegen vedr. utbygging av TB 9.

Kommentar

Det foreslås en grøntforbindelse fra nord ned til grøntområdet i øst, og forbindelse opp til Brekkevegen. Denne forbindelsen kan erstatte den viste forbindelsen langs Frøylandsvegen, det vil senere palnarbeid avklare. Det vil ikke bli økt trafikk i Frøylandsvegen.