



PLANBESKRIVELSE

PLAN ID 1121.0543.00 – DETALJREGULERING FOR UTVIDELSE AV JÆREN DPS, BRYNE

Prosjektinformasjon

Oppdragsgiver: MASIV AS

Tittel på rapport: Planbeskrivelse

Oppdragsnummer: 63792

Versjon: 3

Dato: 01.06.2022 rev. 09.01.2023

Forord

LINK Arkitektur er engasjert av MASIV AS for utarbeidet detaljregulering for Jæren DPS.

INNHALDSFORTEGNELSE

1 SAMMENDRAG	4
2 BAKGRUNN	5
2.1 Hensikten med planen	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.4 Konsekvensutredning.....	6
2.5 Endringer i eierforhold.....	6
3 PLANPROSESSEN.....	7
3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart	7
3.2 Parallellbehandling.....	8
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	9
4.1 Overordnede planer og føringer	9
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	10
4.3 Temaplaner.....	10
4.4 Statlige planretningslinjer	11
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	12
5.1 Beliggenhet og avgrensning.....	12
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
5.3 Stedets karakter	13
5.4 Landskap.....	14
5.5 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	14
5.6 Trafikkforhold	14
5.7 Barns interesser.....	15
5.8 Universell tilgjengelighet	15
5.9 Teknisk infrastruktur	15
5.10 Flom og flomveier	16
5.11 Grunnforhold.....	16
5.12 Støyforhold	16
5.13 Luftforurensing.....	17
5.14 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	17
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	18
6.1 Arealoppgave.....	18
6.2 Tiltakets plassering og utforming	19
6.3 Fjernvirkning.....	27
6.4 Sol/skygge.....	30
6.5 Innsyn.....	31
Kløvervegen 21	32
Kløvervegen 13A	33
Kløvervegen 13 B.....	33
Kløvervegen 11A, B og C	34
6.6 Parkering og trafikkløsning	36
6.7 Barn og unges interesser	37
6.8 Universell utforming	37

6.9 Overvannshåndtering	37
6.10 Tilknytning til teknisk infrastruktur	39
6.11 Rekkefølgebestemmelser	42
7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	43
7.1 Overordnede planer og føringer	43
7.2 Stedets karakter	43
7.3 Landskap	43
7.4 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	43
7.5 Trafikkforhold	43
7.6 Barns interesser.....	44
7.7 Universell tilgjengelighet	44
7.8 Teknisk infrastruktur	44
7.9 Flom og flomveier	44
7.10 Grunnforhold.....	45
7.11 Støy og luftforurensning	45
7.12 Avbøtende tiltak/løsninger for risiko og sårbarhet (ROS).....	45
7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen	46
7.14 Interessesmotsetninger	46
Vedlegg	46

1 SAMMENDRAG

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Jæren DPS.

I utarbeidelse av planen er det lagt vekt på rammer for utforming og materialbruk for å sikre en estetisk god utforming av området.

Videre er det lagt rammer for videre prosjektering av overvannshåndtering i henhold til kommunale målsetninger.

Endringer i planforslaget etter off. ettersyn;

- Blågrønn faktor regneark er endret fra 0,62 til 0,67, dette på bakgrunn av ønske om å legge til mer vegetasjon innenfor planområdet og å oppnå høyere verdi med blågrønn faktor.
- Illustrasjonsplan er endret på bakgrunn av endringer i Blågrønn faktor Oversiktsplan og regneark med forslag om mer vegetasjon også innenfor parkeringsareal f_SPA, hvorpå antall parkeringsplasser endres fra 20 til 19 p-plasser.
- Det skal anlegges hekk langs eiendomsgrensen i sør for å redusere innsyn mot naboer.
- Det er gitt ytterligere bestemmelser vedrørende utforming og størrelse på takterrasse.
- VAO- plan er oppdatert med nytt forslag om 19 p-plasser og permeabelt dekke, færre p-plasser og vegetasjonsrabatter jf. Blågrønn faktor.
- Brannrapporten er oppdatert basert på Rogaland Brann og Redning vurdering av regelverk basert på deres tilsyn, erfaringer og løsninger sett i forhold til denne type institusjon basert.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

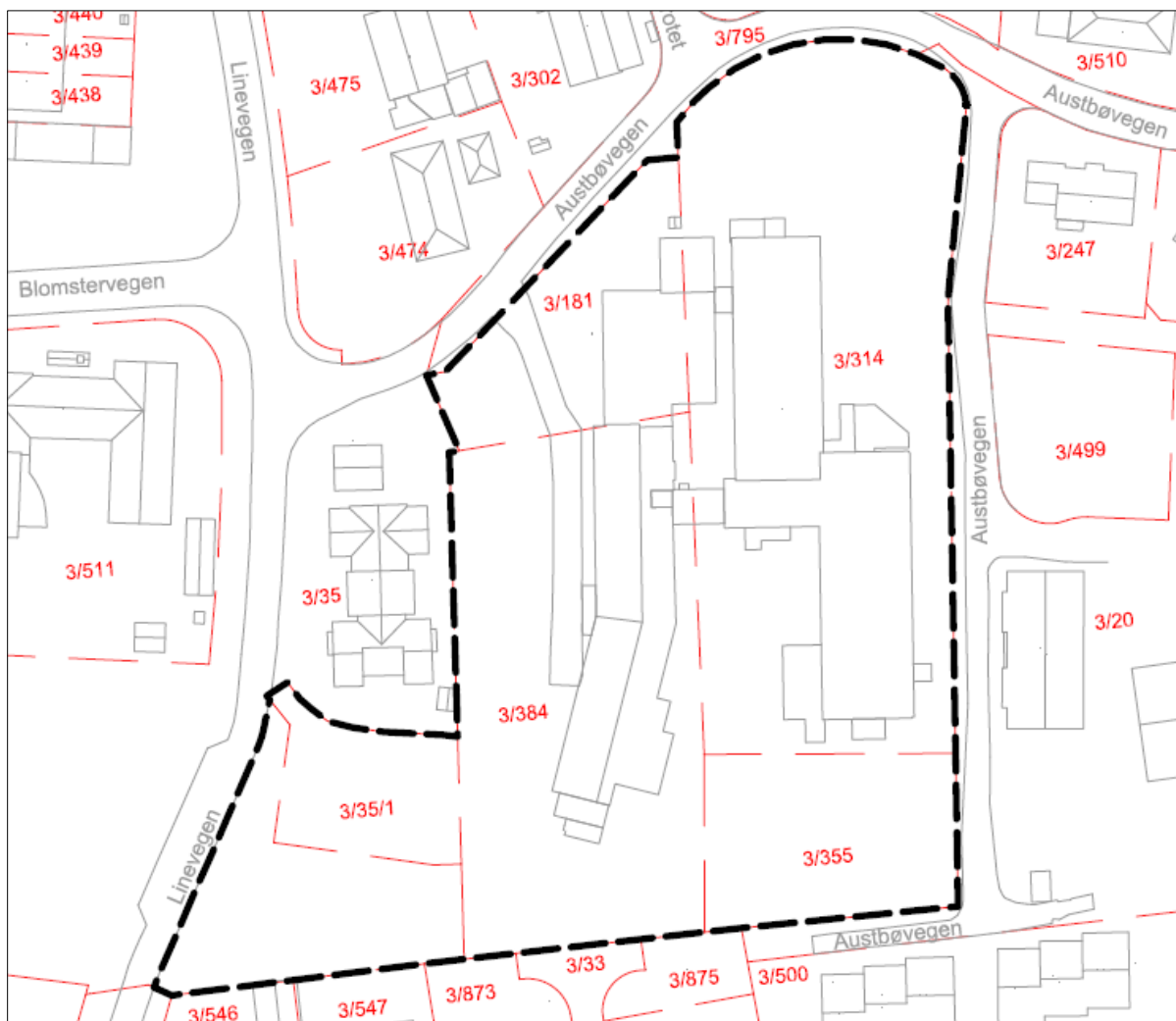
Jæren distriktpsykiatriske senter (DPS) har behov for mer plass og ønsker utvidelse av eksisterende bygningsmasse. Reguleringsplanen skal bidra til å bedre arbeidsforhold for de ansatte og bedre forhold for pasienter i poliklinikkene.

Tiltaket omfatter et tilbygg som skal knytte eksisterende bygningsmasse bedre sammen og oppgradering av felles uteoppholdsareal. Tilbygget skal erstatte midlertidige brakker med en permanent løsning som tilfredsstillende arbeidsmiljøloven og øvrige lovkrav.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Masiv AS.

Fagkyndig plankonsulent er LINK Arkitektur AS.



Figur 1 - oversikt over gårds- og bruksnummer i planområdet. Svart stiplede linje viser planavgrensning.

Det er flere hjemmelshavere i planområdet.

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
3/35	Time kommune
3/35/1	Time kommune, Jæren DPS fester denne tomten
3/181	Helse Vest RHF
3/314	Norske Kvinners Sanitetsforening, Rogaland krets
3/355	Norske Kvinners Sanitetsforening, Rogaland krets
3/384	Norske Kvinners Sanitetsforening, Rogaland krets

2.4 Konsekvensutredning

Planforslaget krever ikke konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram, jfr. Forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8.

2.5 Endringer i eierforhold

Jæren DPS fester i dag parkeringsarealet sør-vest i planområdet fra kommunen. De har sendt en forespørsel til kommunen om å kjøpe dette arealet. De ønsker å selv stå som hjemmelshaver for denne eiendommen.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet 10.05.2021, med frist for innspill satt til 18.06.2021. Oppstart ble varslet i Jærbladet og ved brev/e-post til naboer og andre berørte.

Tabell 1 Planprosess

21.04.2021	Oppstartsmøte Time kommune
10.05.2021	Varsling av planoppstart
18.06.2021	Frist for merknader og innspill
30.09.2021	Dialogmøte Time kommune
04.04.2022	
13.05.2022	Innsendelse av planforslaget til 1. gangs behandling

Varsel om oppstart av planarbeid

På vegne av Jæren DPS varsler LINK Arkitektur oppstart av detaljregulering hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-1, 12-8 og 12-15.

Jæren DPS ønsker å føre opp et tilbygg som skal erstatte midlertidige brakker med en permanent løsning. Hensikten med planen er å legge til rette for dette tilbygget og gode løsninger for dagens bruk. Planområdet er på ca. 11,6 daa, og er i dag avsatt til offentlig tjenesteyting i gjeldene kommuneplan. Det er vurdert at planen ikke faller inn under krav om konsekvensutredning.

Saken kan følges på Time.kommune.no.

Eventuelle innspill, kommentarer eller spørsmål rettes til LINK Arkitektur AS v/ Linn Hjerpaasen, Postboks 383, N-0102 Oslo, eller lah@linkarkitektur.no innen 18. juni 2021.

Detaljregulering for utvidelse av Jæren DPS, Bryne. Plan ID 0543.00





Figur 2 Annonse varslet i Jærbladet 10.05.2021.

Ved kunngjøring av planoppstart kom det inn følgende merknader:

Innkomne merknader:	Kommentarer:
<p>Statens vegvesen (SVV), datert 26.05.21</p> <p>Planen får ikke vesentlig betydning for lokaltrafikk eller myke trafikanter i dette område.</p>	Tas til orientering
<p>Rogaland brann og redning IKS, datert 26.05.2021</p> <p>Tiltaket må ivareta brannvesenets behov for adkomst. Krav til tilstrekkelig adkomstforhold fremgår av merknaden.</p> <p>Videre skal eventuell røykkanal og skorstein ha tilfredsstillende muligheter for feiing og uttak av sot.</p>	Tas til orientering
<p>Lyse Elnett, datert 03.06.2021</p> <p>Netteier har ingen merknader utover standard opplysninger og vilkår for anleggsarbeid rundt deres ledningsnett.</p>	Tas til orientering
<p>Rogaland fylkeskommune, datert 18.06.21</p> <p>Planen ser ut til å ivareta deres forvaltningsområde på varslingstidspunktet, men kommenterer at parkering kan måtte vurderes nærmere.</p>	Tas til orientering
<p>Statsforvalter, datert 07.07.21</p> <p>Statsforvalteren har ingen merknader til varsel om oppstart, men kommer eventuelt med konkrete tilbakemeldinger når reguleringsplanen sendes på høring.</p>	Tas til orientering

3.2 Parallellbehandling

Ved varsel om oppstart ble det varslet om parallellbehandling av reguleringsplanen og rammesøknad for tilbygget. Gjennom planprosessen ble det besluttet å gå bort fra dette. Nå leveres planen til behandling uten rammesøknad og det vil ikke bli søkt om rammetillatelse før etter reguleringsplanen er vedtatt. Grunnen til at prosjektet har endret planen, er ønsket om å redusere økonomisk risiko ved å prosjektere ferdig før rammene er vedtatt.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

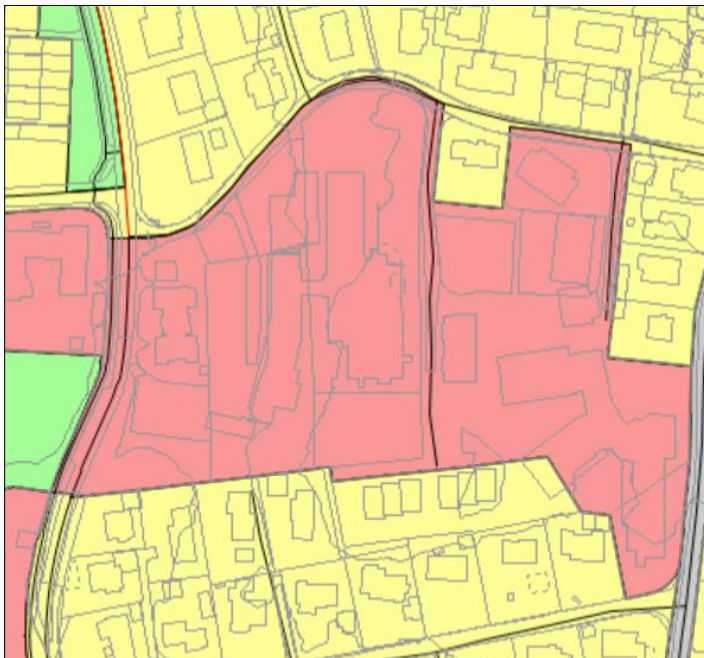
4.1 Overordnede planer og føringer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Bryne defineres som det største målpunktet sør på Jæren. Planområdet regnes ikke som en del av utviklingsområdet Bryne sentrum, og har dermed få føringer i regionalplanen. Området kategoriseres som en del av kommunesenteret Bryne, og bør utvikles med sikte på publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner.

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er lokalisert innenfor formålet offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanen.



Figur 3 - Utklipp fra kommuneplanens arealdel, kommuneplan TIME kommune 2018-2030

Følgende bestemmelser i kommuneplanen vurderes å være relevante for planarbeidet:

- Til førstegongs behandling av alle reguleringsplanar skal det inngå ein rammeplan for vatn og avløp. VA-rammeplanen skal leggest til grunn for vidare detaljprosjektering.
- Det er krav om «blågrøn faktor» jf. NS 3845 «Blågrønn faktor». Blågrøn faktor skal gjerast greie for i reguleringsarbeida.
- Alle nye bygg med samlet bruksareal over 1000m² skal ha lagt til rette for bruk av fornybare energiformer til oppvarming av bygget.
- For andre former enn boligformål skal det være 1,5 parkeringsplasser for hver 100m² BRA, (viser til referat fra oppstartsmøte under avsnitt Planinitiativ pkt. g)
- Minst 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

- Det skal etableres minst en sykkelparkeringsplass for hver 100m² BRA. Plassene skal etableres nær inngangspartiet, (viser til referat fra oppstartsmøte under avsnitt Planinitiativ pkt. g)
- Ved beregning av krav til parkeringsplasser skal beregningsresultat alltid rundes oppover.
- Parkeringskrav for offentlige anlegg som sykehjem skal vurderes særskilt og fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Jæren DPS er uregulert i dag, men planområdet grenser til flere reguleringsplaner.

Tilgrensende reguleringsplaner

1121 0467.00 - Detaljregulering for fortetting i Kløvervegen, Bryne Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelsesdato: 14.6.2016	Eksisterende boligområde fortettes med flere boliger.
1121 0268.00 - Barnehage på Austbø sør Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelsesdato: 13.12.2005	Delvis overlappende arealplan.
1121 0068.01 - Endret adkomstveg til to tomter på 3/78 Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelsesdato: 21.3.1979	Gang/sykkelveg Linevegen – Kløvervegen. Delvis overlappende arealplan
1121 0035.00 - Del av Orrevegen og del av Linevegen Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelsesdato: 29.12.1970	

Det er ingen pågående reguleringsplanprosesser som grenser til planområdet.

4.3 Temaplaner

I tillegg til temakart, har kommunen fagnotat som følger med kommuneplanen. De mest relevante for denne planen, følger under.

Temakart 1 Område med potensial for fortetting

Temakart Område med potensial for fortetting viser at distriktssenteret ligger innenfor avgrensningen for fortettingspotensiale i Bryne.

Temakart 2 Ruter for mjuke trafikanter

Temakartet viser effektive og grønne forbindelser for myke trafikanter. Sykkelnettet følger både eksisterende gater og er planlagt i eksisterende landeveier. DPS Jæren ligger ikke innenfor prioritert fotgjengerområde, men grenser til grønne forbindelser som leder direkte til sentrum og med fremtidige forbindelser både i øst og i vest.

Temakart 3 Forvaltningsklassar verna vassdrag

Time er registrert som landbruksområde inkludert verna vassdrag med forvaltningsklasse 1-3. Kartet viser at den sørlige delen av Bryne dreneres mot Salteåna (feltareal 9,3 km²), som renner vestover ut i havet.

Veileder Vann og klimatilpasning 2019

Planer som berører vann – drikkevann, slokkevann, sprinklervann, spillvann, overvann, flom, vassdrag og bekker skal utarbeides i samsvar med veilederen. Ved regulering og søknad om tiltak skal det, i tillegg til leke- og oppholdsarealer, sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.

Kommuneplanens arealdel, pkt. 4.1.1 stiller krav til håndtering av overvann:

- «Som hovudregel skal overvatn takast hand om på eiga tomt og ikkje tilførast kommunalt avløpsnett. Til ei kvar tid gjeldande rettleiar for vatn og klimatilpassing i kommunen skal leggjast til grunn for vurdering i plan- og byggesaker».

Fagnotat 1 Klimagassutslipp

Transport er den største kilden til utslipp og behovet for å redusere utslipp av klimagasser med 40% fram til 2030. Notatet peker på behovet for miljøtiltak i form av tettstedsutvikling og reduksjon av persontransport som viktige tiltak for å klimamålet.

Fagnotat 2 Overvatn og klimatilpasning

For Rogaland anbefaler NVE et klimapåslag på 20 % for alle større nedbørfelt, og minst 20 % for alle mindre nedbørfelt (areal < 100 km²) og andre nedbørfelt som reagerer raskt på styrtregn. [Hydrauliske beregninger](#) viser at DPS-senteret ikke ligger innenfor kritiske områder med oversvømmelser, men oppsamling lokalt gir oversvømte arealer med større vanddybder ved 20-årsflom og 200-årsflom og i [Kunnskapsgrunnlag Overvatn og klimatilpasning](#) påpekes behovet for en tretrinnsstrategi i planlegging av nye tiltak.

Fagnotat 5 Samferdsel

Bryne har et kompakt sentrum med korte avstander og ligger godt til rette for å kunne redusere biltrafikk, overflateparkering og skape trygge gater og godt miljø. Samtidig gjør et avgrenset kollektivtilbud at bilen fortsatt vil være et sentralt fremkomstmiddel til/fra Bryne. Notatet konkluderer med enveiskjøring av enkeltgater inntil bypakke Jæren blir realisert.

Fagnotat 7 Barnetråkkregistreringer 2017-2018

Barnetråkkregistreringene viser at DPS-området har aktive områder vinterstid. Internveier rundt DPS blir ikke mye brukt av skolebarn.

4.4 Statlige planretningslinjer

Følgende planretningslinjer er relevante for dette tiltaket;

Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Planlegging skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt sørge for økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes og tilpasses klimaendringene.

Bolig-, areal- og transportplanlegging

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling og kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

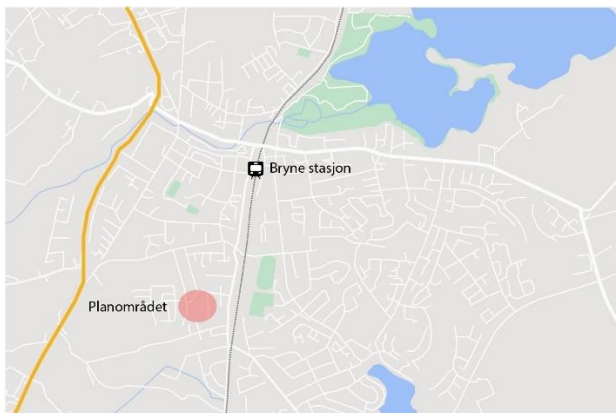
Barn og unges interesser i planleggingen

Planlegging skal sikre barn og unges behov og sikre at hensyn til barn og unge blir ivaretatt i medvirkning og planlegging.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

5.1 Beliggenhet og avgrensning

Jæren Distriktpsikiatrisk senter (DPS) ligger i Bryne i Time kommune sør-øst for Austbøvegen, om lag 800m nord for Bryne Stasjon. Området er avgrenset av Austbøvegen i øst og nord, og Linevegen i vest. Tilgrensende bebyggelse består stort sett av boliger og en barnehage (i vest). Planområdet er om lag 11,45 daa.



Figur 4 - Oversiktskart. Kilde: LINK arkitektur.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er relativt tett bebygget allerede. Det har gjennom årene vært behov for flere utvidelser og påbygg. Tomta bærer preg av den tidvise påbyggingen. Hovedbygget og nybygg har forskjellig formspråk og materiale. DPS Jæren består av rundt 6100 m² bygningsmasse (BRA).



Figur 5 - Bildet av dagens situasjon i planområdet.



Figur 6 - Illustrasjon som viser oversikt over bygningsstruktur.

5.3 Stedets karakter

Nærområdet er en blanding av eneboliger og rekkehus med hage og små og store institusjonsbygg som barnehage, sykehjem og bofellesskap. Boligeiendommene som er blanding av enkelttomter og typiske boligfelt, grenser mot jordbruket som ellers preger regionen. Bebyggelsen preges av tradisjonell arkitektur i form av trehus, og hvor saltak er den

mest dominerende takformen. Unntaket er DPS Jæren som er bygd i tegl og sandwichplater og der størstedelen av bygningsmassen har flate tak.

5.4 Landskap

Planområdet med de eksisterende byggene og parkeringsareal er terrassert og tilpasset terrenget som faller mot vest.

5.5 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

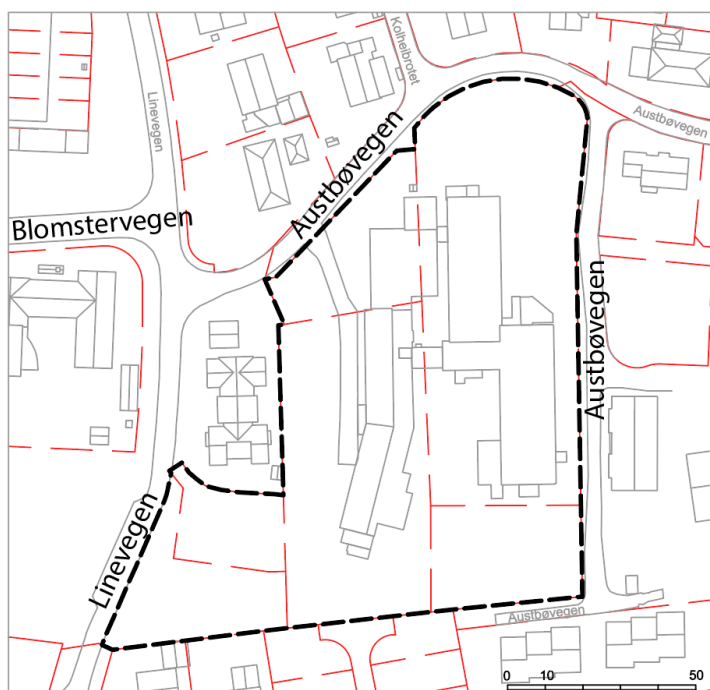
Skråningen sør for bygningsmassen til Jæren DPS brukes som akebakke av nærmiljøet. Temaet friluftsliv er kartlagt i området. I følge miljøstatus.no er ikke området en del av, eller tilknyttet friluftsarealer som er mye brukt.

5.6 Trafikkforhold

Veinettet rundt planområdet består av kommunale veier. Veiene er ikke sterkt trafikkert, men på grunn av den tette bebyggelsen i området, er det sannsynlig at det vil være en god del trafikanter som ferdes på veinettet. Planområdet har tilgrensende gangfelt og hovedadkomst fra Austbøvegen. Det er ikke gjennomført trafikktegninger i forbindelse med planen. DPS-senteret har 98 bilparkeringsplasser og 34 sykkelparkeringsplasser for ansatte og besøkende i dag. Varelevering og parkering er adskilt fra gangveier og det er ikke registrert ulykker i forbindelse med adkomst til senteret.

Vegsystem

Planområdet har flere adkomster til parkeringsområdene og til hovedinnganger. Austbøvegen er primært hovedadkomstvei for senteret. Parkeringsområde i sør har adkomst fra Linevegen. Det er god tilgjengelighet for gående i sør og øst. Gangfelt er avgrenset til Linevegen og sørsiden av Austbøvegen. Det er ikke fotgjengerfelt på strekningen til Hognestadvegen.



Figur 7 - Planområdet med tilgrensende veinavn.

Linevegen har funksjon som samlegate, med tosidig fortau og ensidig sykkelløsning. Linevegen er sammen med Orrevegen hovedforbindelser for gang- og sykkelvei og har tilstrekkelig gode forhold for både syklister og gående.

Kollektivtilbud

Det går ikke lokale bussruter i umiddelbar nærhet til planområdet. Fra jernbanestasjonen i Bryne, ca. 800 meter fra planområdet, går det tog hver halvtime mot Stavanger og Egersund. I tillegg stopper regionaltoget mellom Oslo og Stavanger på denne stasjonen. Samme sted er kollektivterminalen lokalisert, med bussforbindelse til bl.a. Sandnes, Sola, Lye og Nærbø.

Sykkel og gange

DPS Jæren (Austbøvegen) og Bryne stasjon er forbundet med Hognestadvegen og Jernbanegata som raskeste gangforbindelse. Jernbanegata/Hognestadvegen har en smal, ensidig gangforbindelse fra Bryne stasjon. Jernbanegata/Hognestadvegen er i dag kategorisert som fylkesvei (benevnt som fv. frem til 2019) og forbinder Bryne og Nærbø. Austbøvegen knytter seg direkte til Jernbanegata. I dag er det kun østsiden av jernbanesporet som har langsgående sykkelforbindelse. Sykkelforbindelse fra østsiden knyttes til Orregata. Linegata kobler seg til denne sykkelforbindelsen.

5.7 Barns interesser

Skråningen sør for bygningsmassen til Jæren DPS brukes ifølge kommunen som akebakke av nærmiljøet. Akebakken er registrert i kommunens barnetråkkregistreringer 2017-2018 etter kartlegging av elever på 5. og 9.trinn.

Det er cirka 500 meter til idrettsanlegg og treningssenter i luftlinje fra planområdet. Innenfor en radius på ca. 1 kilometer finnes det 6 barnehager, 2 barneskoler og 1 ungdomsskole og 2 videregående skoler. Nærmeste barnehage er Austbø barnehage. Barnehagen ligger over Linevegen for planområdet. Nærmeste skoler er Bryne barneskole og Bryne ungdomsskole, om lag 500 meter fra planområdet. Skolevei er primært knyttet til Linevegen. Bryne videregående ligger også rundt 500 meter i luftlinje fra planområdet, på østsiden av jernbanen.

Sandtangen og Frøylandsvatnet har gode turmuligheter, og ligger ca. 1 km nord for planområdet.

5.8 Universell tilgjengelighet

Bygninger med uteområder og parkeringsarealer ligger terrassert i svakt skrånende terreng og alle eksisterende inngangspartier har god tilgjengelighet for funksjonshemmede.

Hovedinngang er utformet med rampe. Innvendige funksjoner er utformet terskelfritt.

Terrenget er ikke universelt tilgjengelig. Uteområdene er utformet med mye harde flater og gir tilfredsstillende tilgjengelighet for funksjonshemmede. Eksisterende bygningsstrukturer er av eldre dato og har ikke terskelfrie overganger til uteområdene.

5.9 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Kommunens [kartgrunnlag](#) viser brannventil og vannledning fra eiendommen til Linevegen. Spillvannsledning føres over naboeiendom, til egen trasé langs Linevegen. Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

Ledningsnett

Det ligger en gasstrasé i grunnen nordøst i planområdet, med tilknytning til DPS sin bygningsmasse i øst. Byggene er tilknyttet strømmettet fra lavspentnettet i Austbøvegen. DPS er ikke påkoblet fiber eller fjernvarmenett. Eksisterende bygg er av eldre dato og har ikke andre alternative varmekilder.

5.10 Flom og flomveier

Området ligger innenfor vassdragsområde Figgjo/Jæren og Salteåna nedbørfelt, men området virker ikke spesielt flomutsatt. Overvannsforholdene følger terrengets øst-vestlige retning og grønne belter og hager forsinker og fordrøyer overflatevannet i dag.

5.11 Grunnforhold

Ifølge NGUs kartdatabase har tomta har tykt dekke av morenemateriale med sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Infiltrasjonsevne viser at området er godt egnet og grunnvannspotensiale er begrenset. Mulighet for funn av marin leire er middels stor.

5.12 Støyforhold

Statlig retningslinje T-1442/2021 tabell 2 og veileder M-2061 legges til grunn for støygrenser ved gjennomføring av reguleringsplanen. T-1442/2021 tabell 4 og 5 legges til grunn for støygrenser ved bygge- og anleggsstøy.

Anbefalte støygrenser ved planlegging av helsebygg er $L_{den} < 55$ dB for vegstøy utenfor vinduer. Og $L_{5af} < 70$ dB utenfor soverom på nattetid (23:00 – 07:00). Støy fra disse verdiene og høyere definerer gul støysone. Planområdet ligger utenfor gul støysone, og har lavere registrert støynivå enn 55 dB. Området defineres dermed som ikke utsatt for støy.

Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet er;

$L_{pAeq12h} < 60$ på dagtid (07-19)

$L_{pAeq4h} < 55$ for kveld (19-23), søndager og helligdager

$L_{pAeq8h} < 45$ for natt (23-07)

Anbefalte støygrense innendørs for bygge- og anleggsvirksomhet er;

$L_{pAeq12h} < 40$ på dagtid (07-19)

$L_{pAeq4h} < 35$ for kveld (19-23), søndager og helligdager

$L_{pAeq8h} < 30$ for natt (23-07)

5.13 Luftforurensing

Det er registrert utslipp av NMVOC-utslipp, NOx-utslipp, svart karbon og svevestøv til luft. Det er stort sett registrert moderate verdier, og verdiene er tilsvarende for hele Bryne.

5.14 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I følge miljøstatus.no har tomta har tykt dekke av morenemateriale, men forekomster av kvikkleireavsetninger kan forekomme også utenfor påviste soner.

Det finnes ingen sårbar flora eller fauna innenfor planområdet. Det er observert Vipe i Kolheia tilknyttet jordbrukslandskapet, vest for planområdet. Arten anses ikke å bli truet av utvidelsen av Jæren DPS. Området har ikke større problemer med flom og overvann i dag.

Det er ikke registrert hendelser i ulykker i veier eller kryssene rundt DPS. Farer forbundet med transportnettet kan være påkjørsel av gående/syklende langs Linevegen/Austbøvegen. Planforslaget legger opp til god tilgjengelighet til gang/sykkelveinettet i tilknytning til DPS Jæren.

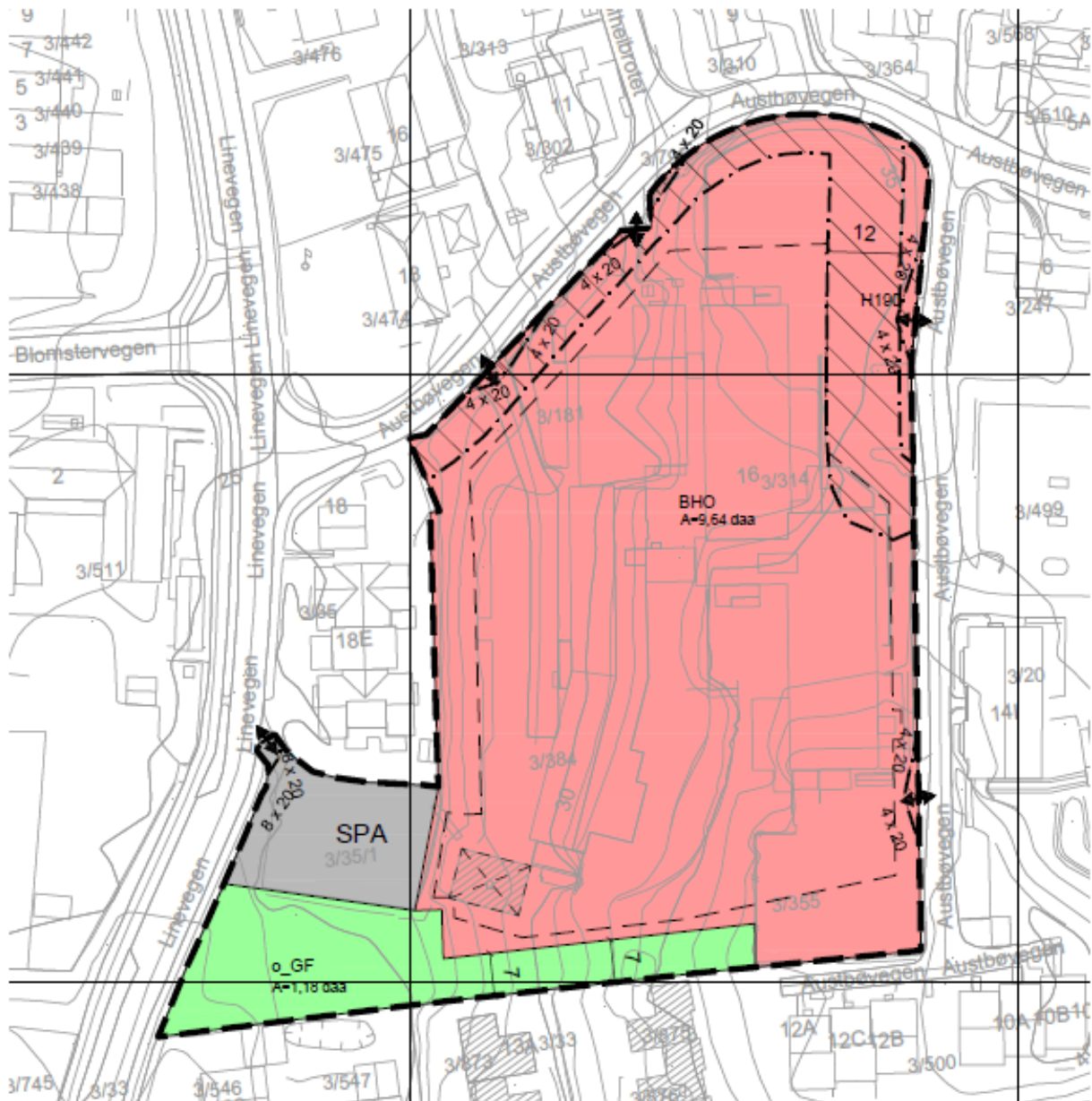
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget regulerer et utbyggingspotensial for 80% BRA innenfor arealformålet BHO. Denne utnyttelsen rommer 7 387 m² bygningsmasse totalt og eksisterende parkeringsareal beregnet til 2963 m². Innenfor dette utbyggingspotensialet er det planlagt et konkret byggeprosjekt som skal erstatte midlertidige brakker med egnede lokaler for dagens drift. Tiltaket omfatter også terskelløse inngangspartier for eksisterende bygningsmasse. Dagens bygningsmasse med nytt tilbygg anslås å romme om lag 7 300m², som vil utgjøre ca. 75% BRA. Utbyggingspotensialet rommer noe mer areal enn det planlagte tilbygget for å gi muligheter til utbygging av mindre tiltak som bod, tekniske installasjoner eller lignende. Bestemmelsene krever ikke beregning av utendørs parkeringsarealer eller overdekte arealer.

6.1 Arealoppgave

Planområdet er på 11,44 daa, fordelt på formålene vist i tabellen.

Formål	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
BHO - Helse-/ omsorgsinstitusjon (1168)	09,66 daa
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
f_SPA- Parkering (2080)	0,60
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
GF – Friområde (3040)	1,18 daa
Totalt for alle formål	11,44 daa



Figur 8 - Utklipp fra plankartet.

6.2 Tiltakets plassering og utforming

Tilbygget skal ligge sørvendt og trappes ned i fallende terreng fra øst mot vest. Bestemmelsene foreslår byggehøyder på nybygget som vist i Illustrasjonsplanen. Tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde med maksimalt 1,5 meter.



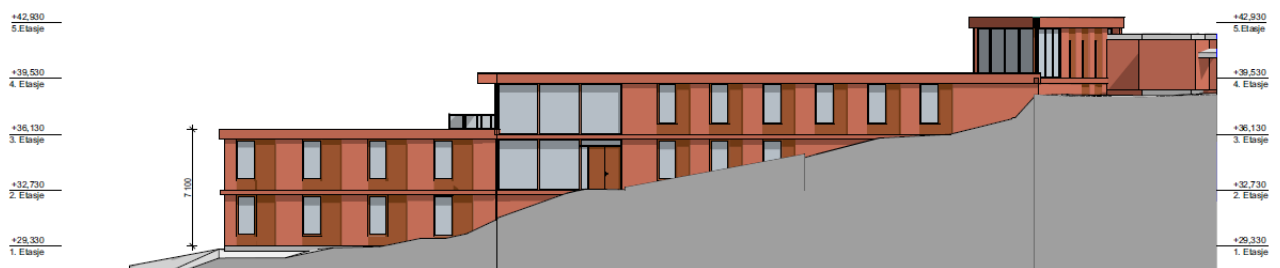
Figur 9 - Utlipp fra Illustrasjonsplanen (datert 05.01.2023) med regulerte kotehøyder på tak

Illustrasjonsplanen gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.

Illustrasjonsplanen viser hovedprinsipper for utforming av utomhus områdene, samt regulerte gesims- og mønehøyde satt til maks kote høyde + 45, + 41 og + 38.



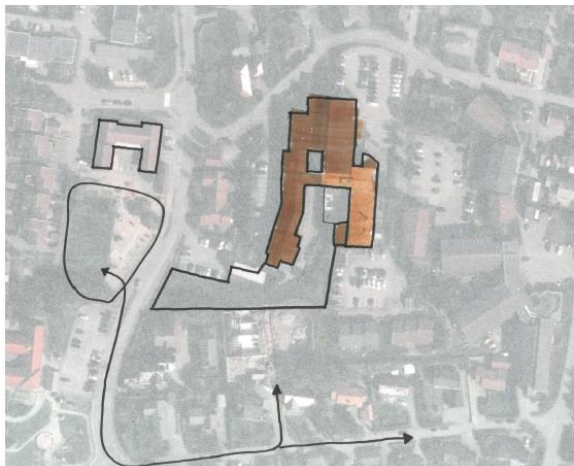
Figur 10 Foto- Illustrasjon over område med nybygget (gul farge).



Figur 11 – Snitt A-A med oppriss sett fra sør.

Uteoppholdsareal

Dagens åpne gårdsrom begrenser bruken av grøntområde som er tilknyttet DPS. Ved skjerming av gårdsrommet mellom byggene, gis det mulighet for å etablere forbindelse mellom boligområde sør for Jæren DPS og grøntområde slik at det blir skapt en bedre forbindelse mellom boligområdet, og leke- og sports plass ved Austbø barnehage.



Eksisterende situasjon



Situasjon med nytt tilbygg

Figur 12 - Akebakkearealet fremstår mer som et offentlig område. Kilde: LINK arkitektur.

Tilbygget plasseres mellom akebakken og det planlagte uteoppholdsarealet/hagen i bygningsmassens indre gårdsrom, og kobles til hovedbygget med eksisterende nybygg for å skape bedre logistikk i anlegget. Skråningen sør for den nye bygningsmassen til Jæren DPS avsettes til friareal for å ivareta den eksisterende akebakken.

Hagen får møblering for private og semiprivate sittegrupper. Det er også planlagt dyrkingsmuligheter. Hagen er designet med grønne «øyer» og semiprivate sittegrupper og benker i som kan bygges med naturstein eller helstøpt konstruksjon i ulike størrelser. Formene medfører at sittegruppene oppleves både inkluderende og private, med sikte på at flere med ulikt behov skal kunne benytte hagen. Det nye tilbygget skjermer pasienter i hagen for innsyn slik at den skal bli mer attraktiv å bruke.

I bestemmelsene sikres det at uteoppholdsarealet/hagen skal utformes med en høy andel vegetasjon, i form av trær, busker og dyrkingsbed. Det skal opparbeides romlige soner med sittegrupper for ulike aktiviteter og opphold, som tilpasses ulike funksjonsnivå. Møblering skal være av bestandig og robust materiale.



Eksisterende bygg

Nytt bygg

Figur 13 Planlagt uteoppholdsareal/hage med nye elementer i forslaget til ombygging med nybygg. Kilde: LINK Arkitektur.

Bygningsstruktur

Bygningen holdes lav i 2-3 etasjer, for å opprettholde fine solforhold i det nye gårdsrommet som tilbygget skaper. Det lave bygningsvolumet minimerer innsyn til nabobebyggelsen. Høyden avtrappes fra hovedbygget i øst mot nybygget i vest, og følger eksisterende terrengs naturlige fall.



Figur 14 Tilbygget består av tre hovedvolumer som trappes ned fra øst mot vest og som følger terrengets naturlige fall.

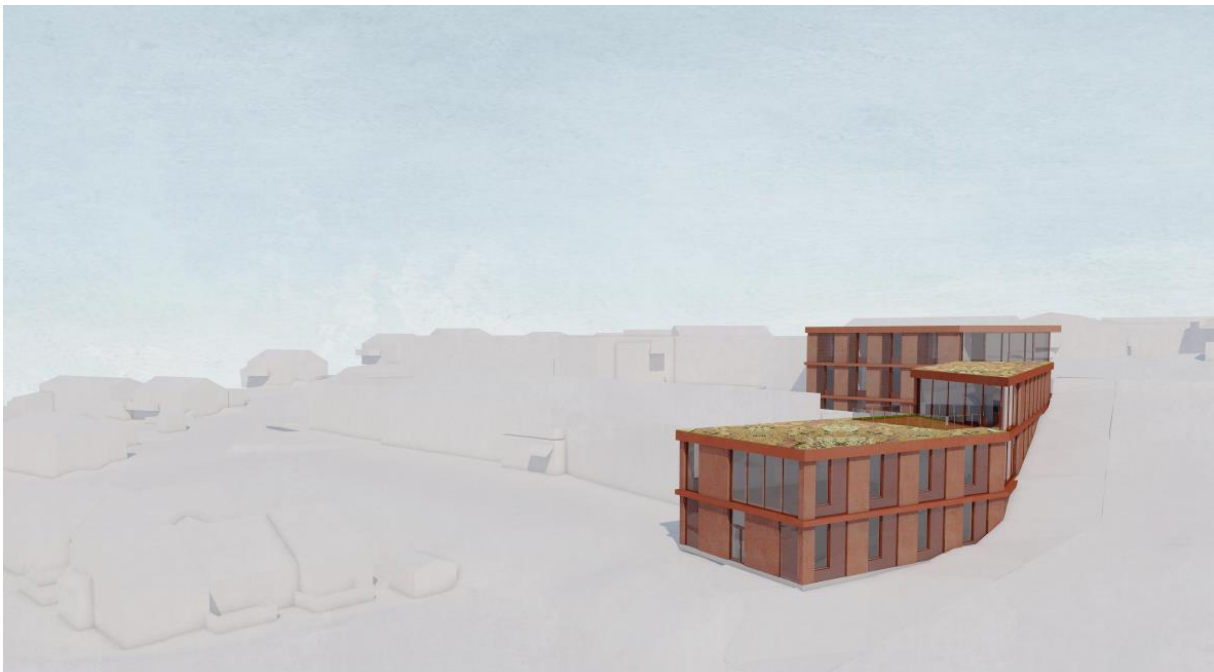
Materialer og fargebruk

Tilbygget skal tilpasses omgivelsene og eksisterende volum med et formspråk som skaper visuell ro. Materialer for det nye tilbygget skal ta utgangspunkt i fargevalg fra eksisterende bebyggelse.

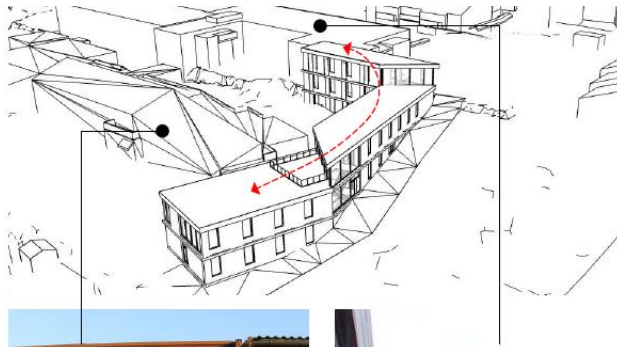
Eksisterende bebyggelse består av platebekledte sandwichplater i brunrøde jordfarger, tilsvarende brunlig teglforblending. Med utgangspunkt i eksisterende fargepalett, vurderes rød betong og mørk rød aluplatebekledning, samt sedum på taket for å dempe fjernvirkningen og samtidig fungere til opptak og fordrøying av overvann. Det er viktig at materialene holder seg fine over tid. Dette vil derfor være en del av kriteriene for endelig materialvalg.



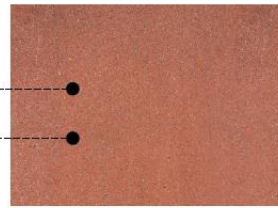
Figur 15 Tilbygg sett fra sør. Kilde: LINK arkitektur.



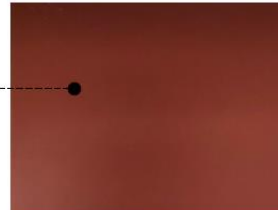
Figur 16 Tilbygg sett fra sørvest. Kilde: LINK arkitektur.



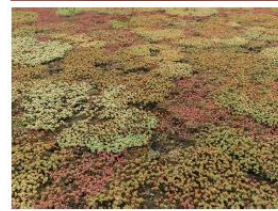
Materialer for nytt tilbygg med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse



Rød betong



Mørk rød alluplate



Sedum på takflater

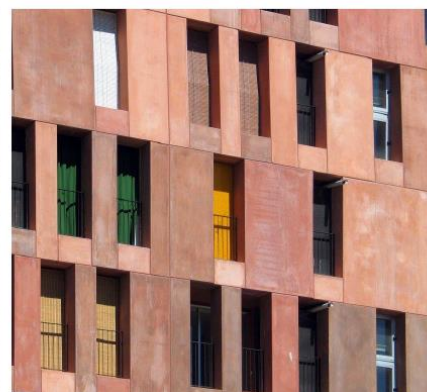


Materialer nybygg

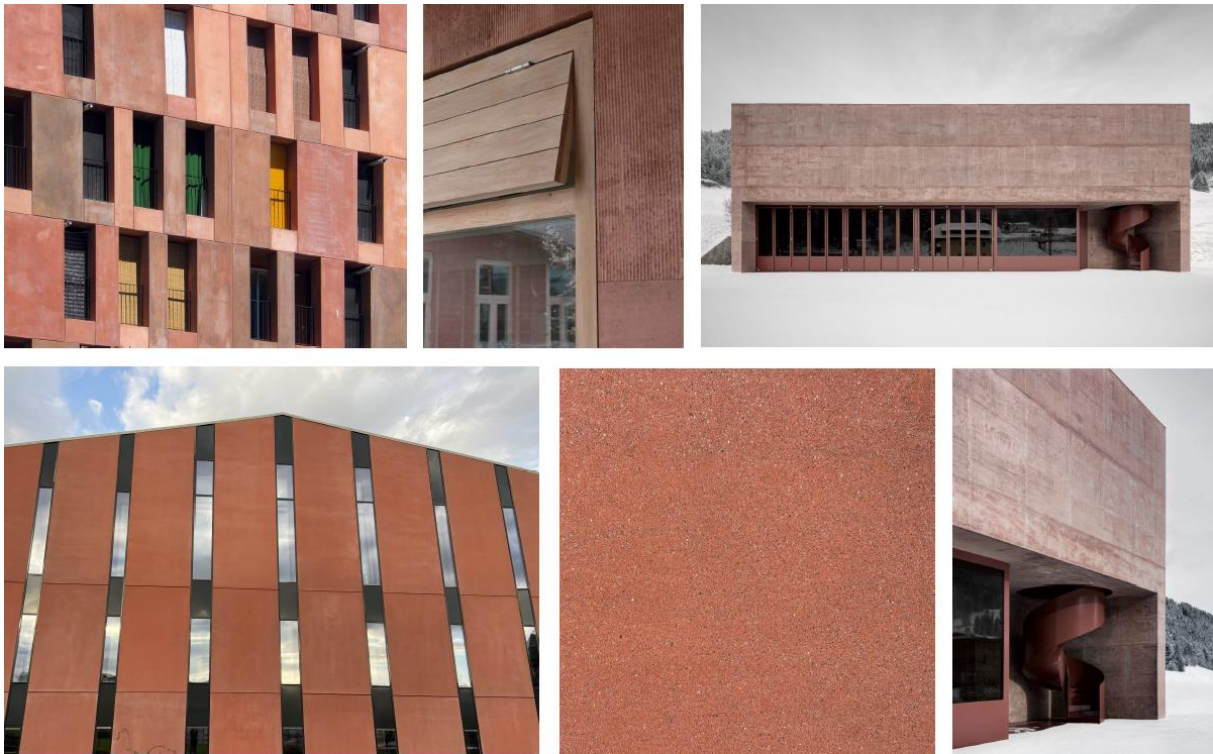


Materialer hovedbygg

Figur 17 Forslag til materialvalg Kilde: LINK arkitektur.



Figur 18 Referanser fra fasader med tilsvarende uttrykk.



Figur 19 Referanser fra fasader med tilsvarende uttrykk.

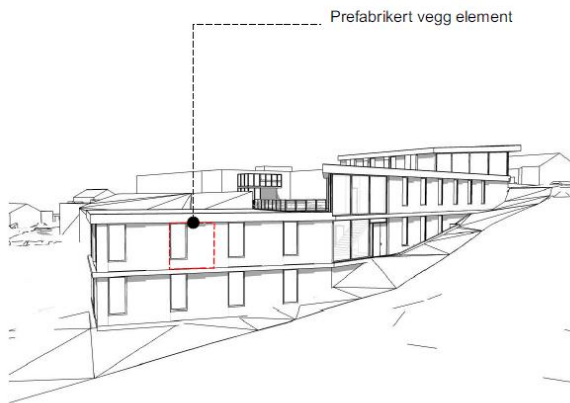
Enkelte fasader kan få større behov for skjerming. Slike fasader kan oppføres i halvtransparente materialer mot gate og offentlig friarealer. De halvtransparente elementene er fleksible og kan enkelt tilpasses behovet.



Figur 20 Eksempler på halvtransparente materialer for fasadebekledning.

Konstruksjon

Konstruksjonen er planlagt som prefabrikerte veggelementer, montert på stedet. Dette gir en raskere og mere bærekraftig løsning med lite materialsvinn og raskere oppføring av bygget.



Figur 21 – Prefabrikerte veggelementer. Kilde: LINK arkitektur.

6.3 Fjernvirkning

DPS Jæren er godt tilrettelagt i terrenget, og er lite eksponert fra alle himmelretninger. Tilbygget erstatter eksisterende brakkebygg innenfor samme område på tomten i dag. Bearbeidelsen av terrenget mot friområdet i øst, vil skape bedre kontakt mellom bygget og landskapet.



Figur 22 Eksisterende situasjon fra Linevegen i sør-vest.
Kilde LINK Arkitektur



Figur 23 Nytt tilbygg fra Linevegen i sør-vest.
Kilde LINK Arkitektur

Fra Kløvebakken i sør skråner terrenget svakt mot nord og eksisterende situasjon med brakker oppfattes som noe uoversiktlig. De nylig bygde eneboligene får endret situasjon med DPS-tilbyggets nye fasade. Fasadeuttrykket harmonerer godt med resterende hovedbygning og tilbygget tilpasses terrenget på en god måte. Eksisterende foto viser spredt eller lite vegetasjon mellom nabobebyggelsen ved Kløvebakken. Fremtidig beplantning er avgjørende for hvor fremtreden fasadeuttrykket av det nye tilbygget vil virke på sikt.



Figur 24 Eksisterende situasjon Foto LINK Arkitektur.

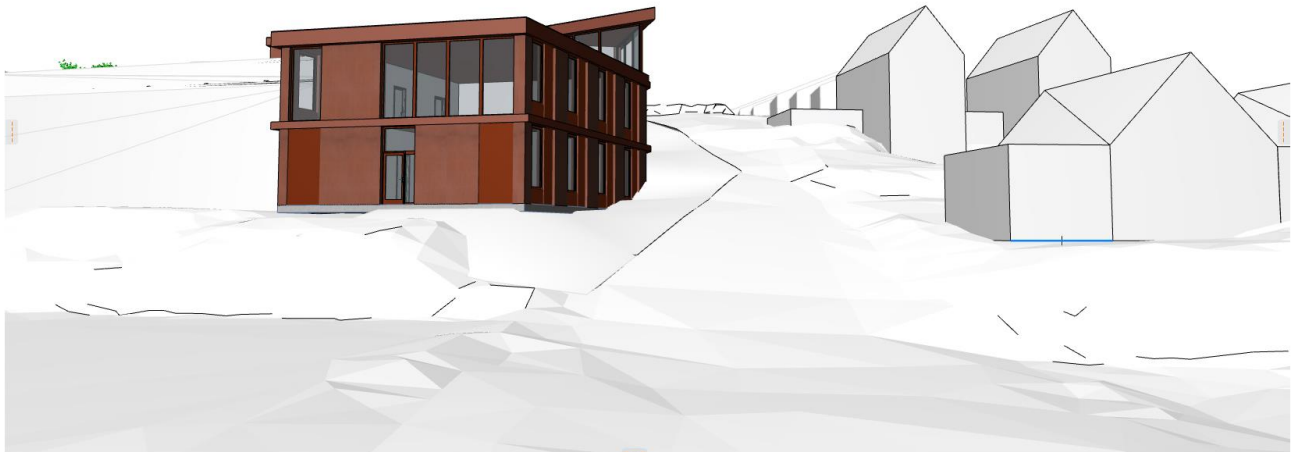


Figur 25 Ny situasjon fra Kløvervegen Kilde LINK Arkitektur.

Bygningshøyde avtrappes fra øst mot vest og gir inntrykk av et mer sammenhengende «bebyggelsesteppe» som følger terrengformasjoner i landskapet og skaper visuell «ro» sett fra avstand. Detaljering av fasader, materialvalg og farger bør tillegges vekt i videreføringen av prosjektet.

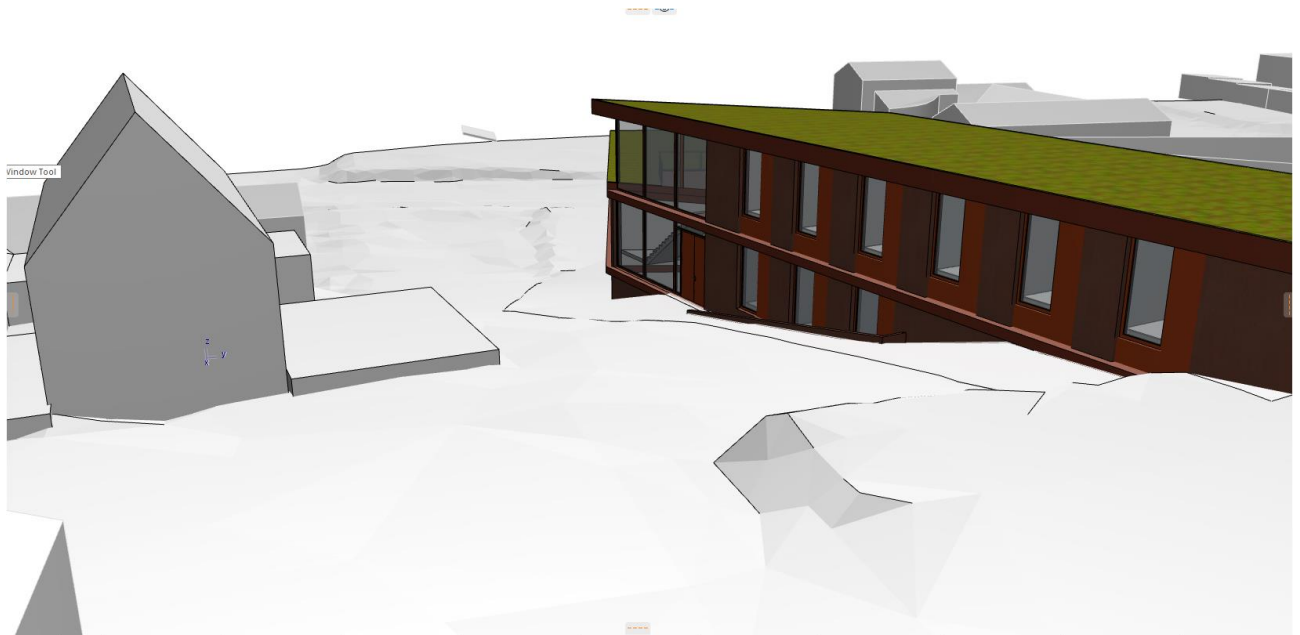
Akebakken

Akebakken er et populært og mye brukt friareal i nærområdet og det er viktig at ikke utbyggingen av Jæren DPS forringer kvaliteten på akebakken som opplevelsesverdi og rekreasjonsområde. For å illustrere effekten av bygget har vi tatt ut flere illustrasjoner av modellen med tilbygget. Illustrasjonene viser situasjonen nær bakkenivå for å få et inntrykk av hvordan dette ser ut fra et akebrett og barn sitt perspektiv.



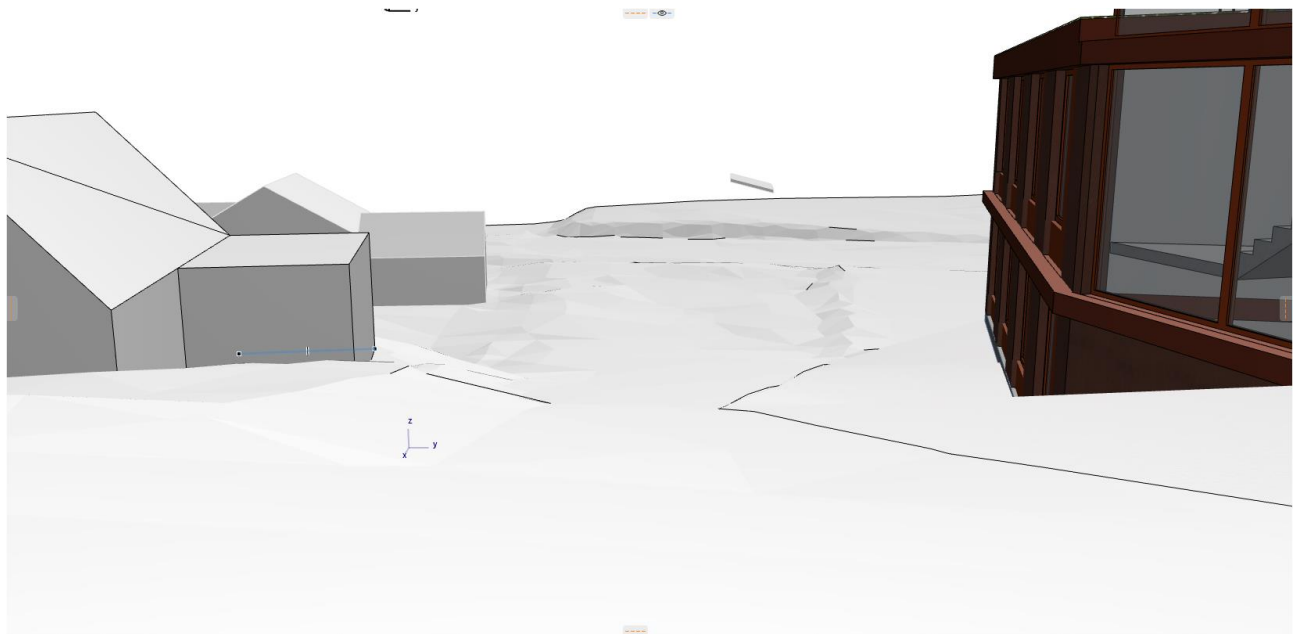
Figur 26 - Akebakken sett fra vest, utklipp fra modellen.

Illustrasjonene i figurene under viser bakken sett fra toppen av bakken i øst, og viser turen etappevis nedover bakken mot vest. Bygningsvolumene til den nye bebyggelsen på andre siden av bakken er konstruert opp i modellen, mens terrenget er uendret.



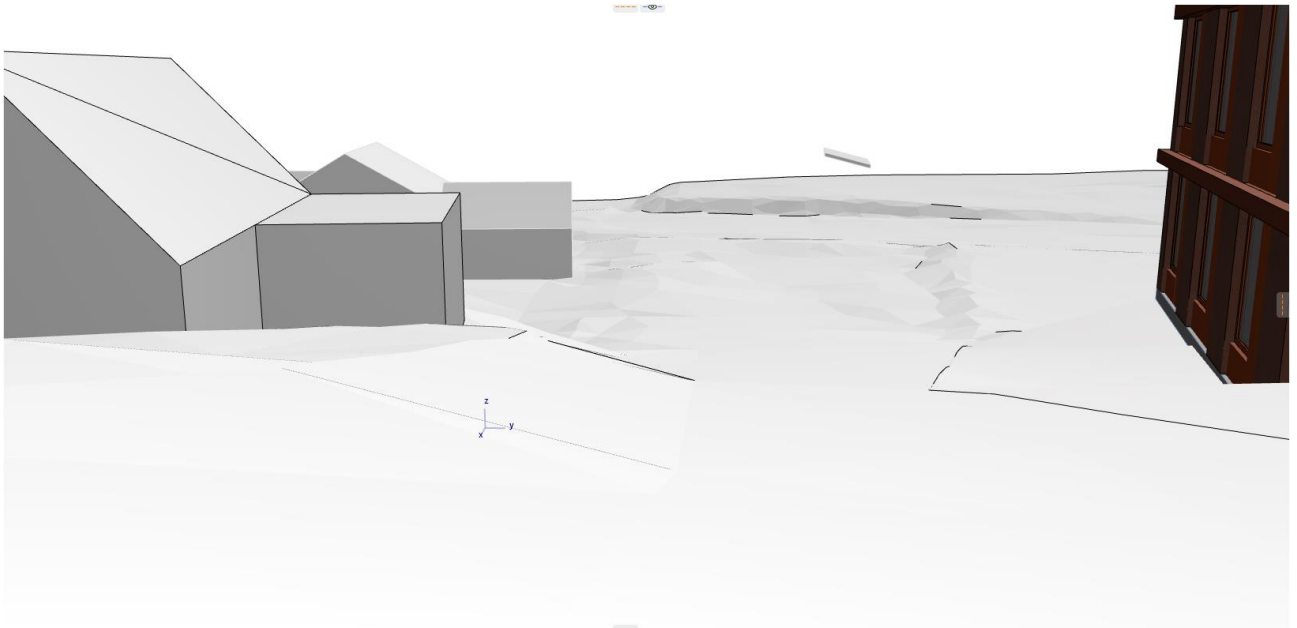
Figur 27- Toppen av akebakken

Figuren over viser areal ved parkeringsplassen øverst i bakken. Det er her akene kommer fra for å stille seg ut i bakken for å ake.



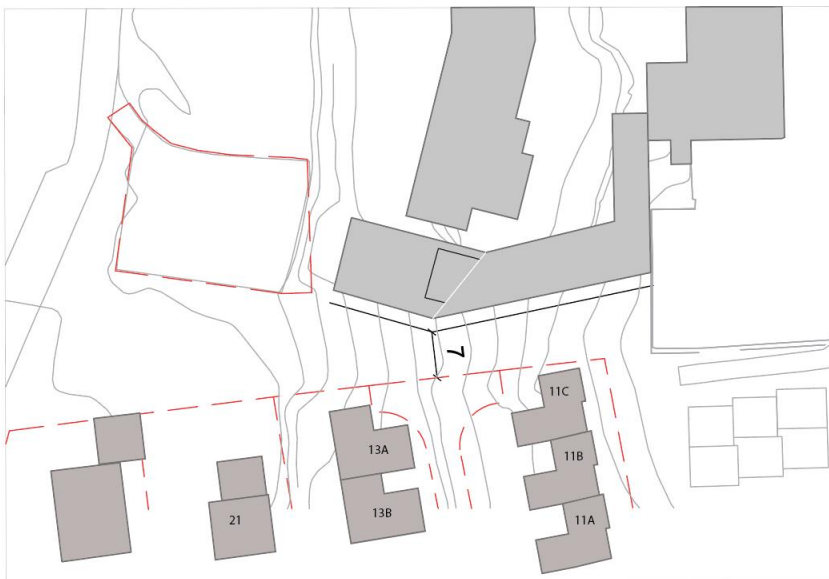
Figur 28 – Rett før hjørnet

Figuren over viser situasjonen i akebakken rett før hjørnet på nybygget, som skaper det smaleste punktet i akebakken. På det smaleste er bakken 7 meter i bredden.



Figur 29- viser situasjonen i akebakken etter at akebrettet har passert hjørnet på nybygget.

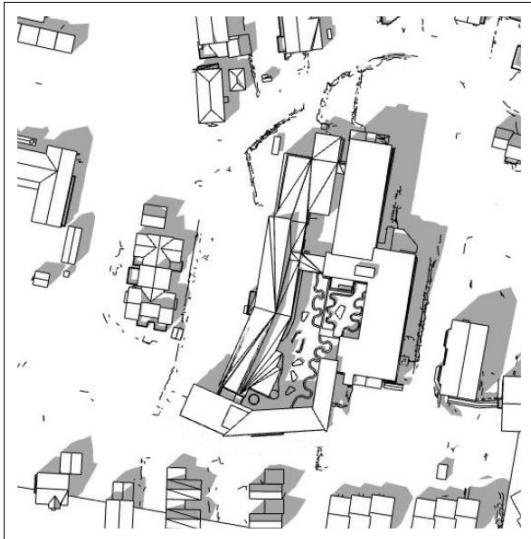
Illustrasjonen viser at byggehøydene ikke er særlig større for Jæren DPS sitt bygg enn bebyggelsen på andre siden av akebakken. Derimot er tilbygget sammenhengende hele veien og vil sånn sett være et mer dominerende bygningsvolum enn boligene. Bygget bidrar til å ramme inn bakken og gjør den mer definert. Tilbygget tar noe areal fra dagens situasjon, men mesteparten av arealet brukt til aking ivaretas. Som man ser av figuren under skal areal avsatt til aking ha en minimumsbredde på 7 meter. Bygget skiller også mellom akingen og uteopphold i gårdsrommet knyttet til Jæren DPS.



Figur 30 - Kart som viser akebakken

6.4 Sol/skygge

Sol- og skyggediagrammer viser gode solforhold i planen, særlig for utearealene.



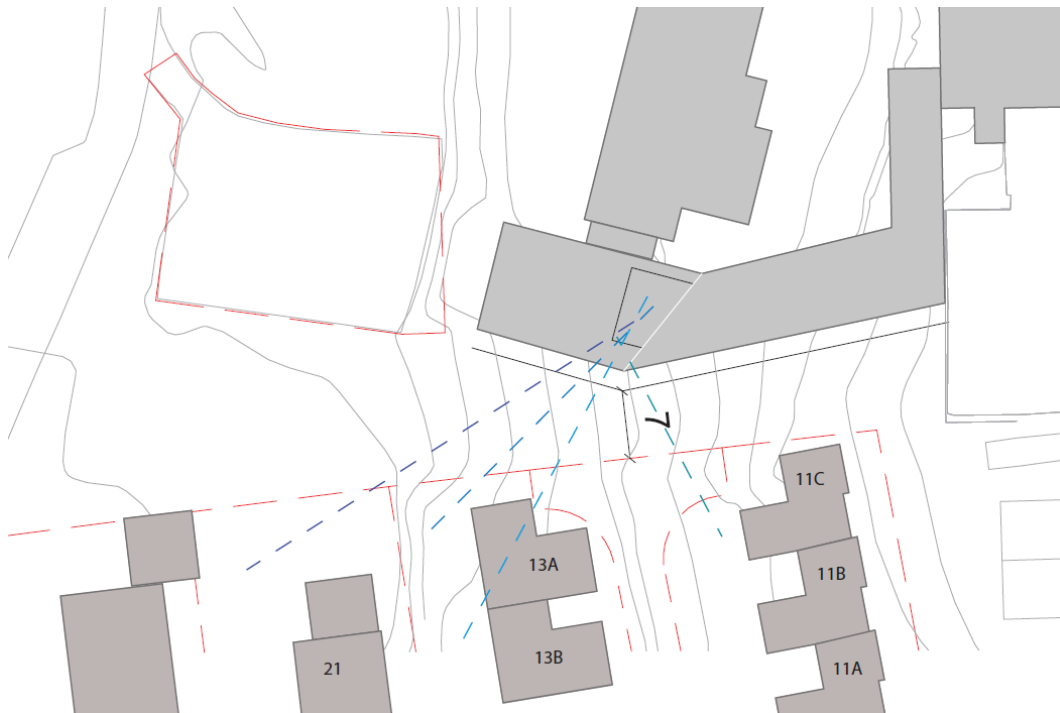
Figur 31 - Solstudie 21. mars kl. 15:00.



Figur 32 - Solstudier 21. juni kl. 18:00.

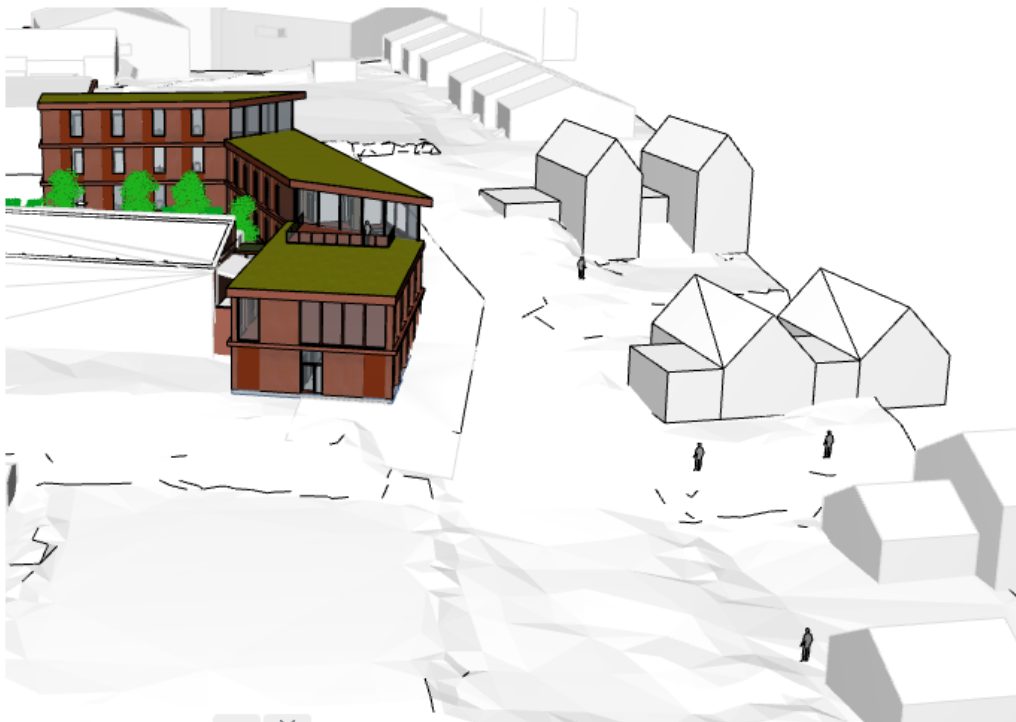
6.5 Innsyn

Planlagt plassering av takterrassen er vist på bildet under. De blå stiplede linjene illustrerer aktuelle siktlinjer. LINK Arkitektur har vurdert det til at Kløvervegen 11, 13 og 21 kan få problemer med innsyn. Dette notatet ser derfor nærmere på hvilken grad av innsyn det er snakk om.



Figur 33 - Aktuelle siktlinjer.

Videre har vi plassert ut figurer på takterrassen og i hagene som hver utgjør et referansepunkt for å illustrere hvor mye som synes fra de ulike ståstedene. Figuren på takterrassen er plassert ytterst ved rekkverket. Hvert perspektiv er tatt fra ca. øyehøyde.



Figur 34 - Plassering av figurer som representerer relevante siktlinjer.

Kløvervegen 21

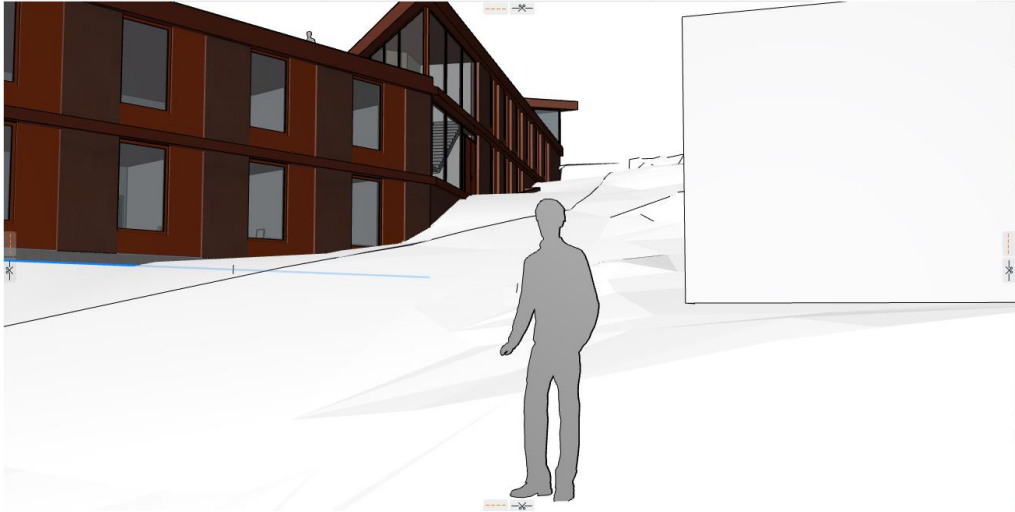
Hagen til Kløvervegen 21 ligger så lavt i terrenget at de kommer til å se lite, eller ingenting av takterrassen.



Figur 35 - Kløvervegen 21.

Kløvervegen 13A

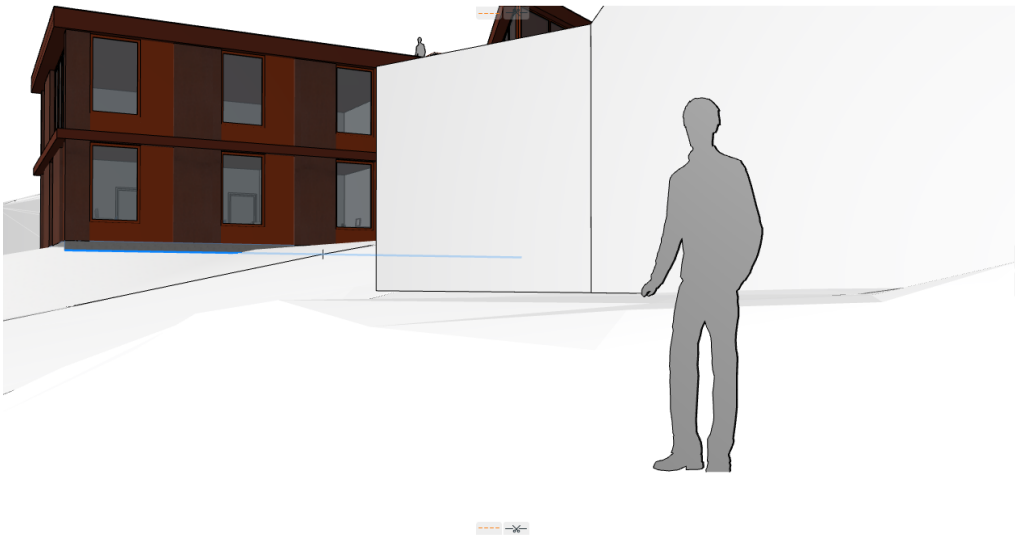
Selve terrassen synes ikke for bolig A, men folk som står ytterst på sørvestre del terrassen vil kunne se ned i hagen.



Figur 36 - Kløvervegen 13A.

Kløvervegen 13 B

Fra kanten av takterrassen vil det være mulig å se ned i hagen fra kanten av takterrassen. Grad av innsyn vil avhenge av taket på bebyggelsen i Kløverveien 13.



Figur 37 - Kløvervegen 13B.

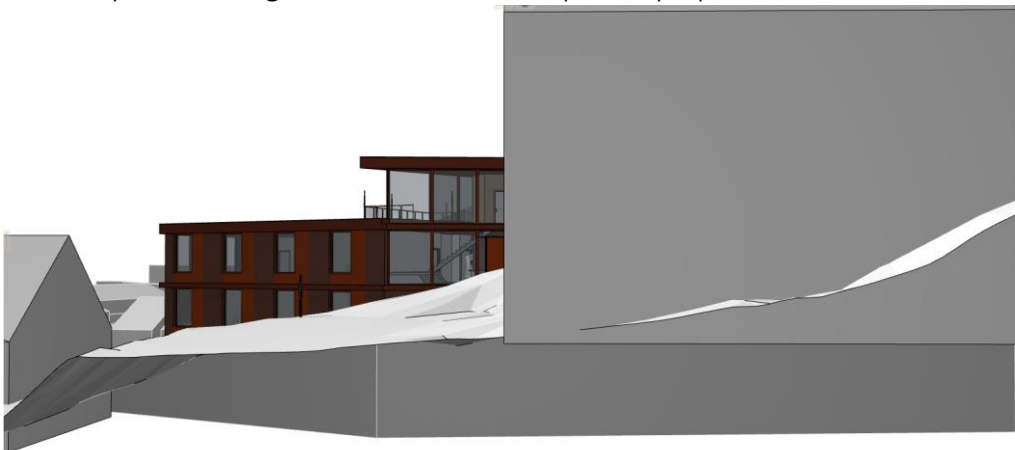
Kløvervegen 11A, B og C

Det sørvestre hjørnet av takterrassen vil ha litt innsyn til hagene til husene i Kløverveien 11. For resten av terrassen vil eget bygg skjerme boligene for innsyn.



Figur 38 - Kløvervegen 11.

For den ytterste boligen vil avstanden bøte på innsynsproblematikken.



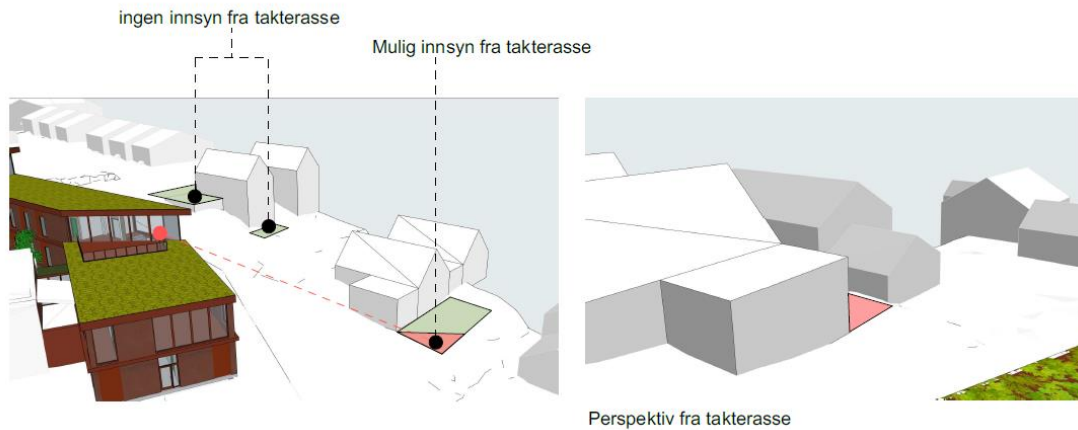
Figur 39 - Kløvervegen 11.

Deler av takterrassen vil ha litt innsyn til naboene. Spørsmålet blir hvor sjenerende denne muligheten for innsyn er. Bildene er hentet ut fra figurene som står oppreist. Det vil være mindre innsyn dersom alle sitter i for eksempel en sittegruppe. Takterrassen erstatter dagens situasjon. Det nye bygget avgrenser gårdsrommet som er uteoppholdsarealet knyttet til behandlingstilbudet på Jæren DPS.

LINK Arkitektur benekter ikke at det er en viss grad av innsyn som kan være sjenerende avhengig av hvordan takterrassen blir brukt. Vi stiller oss derimot undrende til at denne takterrassen skal være langt mer sjenerende enn øvrig innsyn som følge av å bo et relativt tett boligfelt. Takterrassen veies opp av nå å ha fått en buffer mellom boligfeltet og behandlingstilbudet i form av tilbygget.

Som avbøternde tiltak mot innsyn er det i bestemmelsene sikret at rekkverket på takterrasse skal trekkes inn minimum 1 meter fra underliggende fasadevegg (se også utredning vedr. innsyn til naboeiendommer i figur 40 A-B- C).

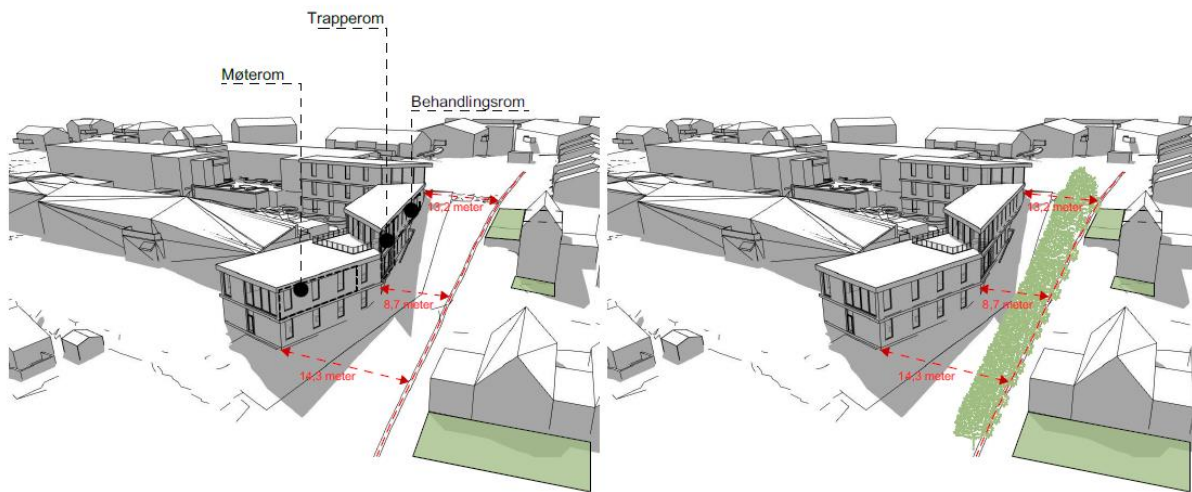
Innsyn fra planlagt takterrasse



Figur 40 A- Innsyn til naboeiendom Kløverveien 11 og 13B.



Figur 40 B- Innsyn til naboeiendom Kløverveien 11 og 13B.



Figur 40 C -Innsyn til naboeiendom Kløverveien 11 og 13B.

6.6 Parkering og trafikk-løsning

Planforslaget benytter dagens kjøreadkomster, varelevering og parkeringsløsning. Dagens bom opprettholdes ved innkjøringen til renovasjonsenhetene. Det legges opp til god sikt i planforslaget og bestemmelser som ivaretar dette.

Senteret har i dag 34 sykkelparkeringer, og 98 bilparkeringsplasser, hvorav 2 er avsatt for HC-parkering. 22 av parkeringsplassene ligger på gbnr. 3/35/1 som Jæren DPS fester av kommunen. Til denne planen er det knyttet forslag om minimumsnorm for antall sykler, i tråd med foreliggende norm fra Time kommune. Det er planlagt å øke utnyttingsgraden uten at dette gir noen økning i antall arbeidsplasser eller beboerplasser på senteret.

Dagens bilparkering tilsvarer ca. 1,6 parkeringsplasser per 100 m² BRA og det foreslås makskrav til parkering samt en fremtidig erstatning av bilparkeringsplasser til sykkelparkering.

Det er utarbeidet en mobilitetsplan for reguleringsarbeidet. Mobilitetsplanen er et levende dokument som peker på tiltak som tilrettelegger for gåing, sykling og kollektivtransport fremfor bruk av privatbil. Mobilitetsplanen foreslår blant annet følgende tiltak:

- Lengre avstand til parkering av privatbil enn tjenestebil.
- Sykkelparkering i umiddelbar nærhet til inngangspartier, med tilrettelegging for lading av el-sykler.
- Lite antall bilparkeringsplasser for å redusere muligheten for å bruke bilen.
- Parkeringsavgift
- Sykkel- og gangkampanjer
- Samkjøringsordninger (bildeleordninger) for ansatte.
- Egne el-tjenestebiler og -sykler for ansatte i arbeidstiden.

- I tillegg anbefales det å legge en plan for oppfølging av tiltak og evaluering av virkninger av tiltakene over tid.

6.7 Barn og unges interesser

Effekten bygget har på akebakken er illustrert under delkapittel 6.4 fjernvirkning.

For å ivareta barnas sikkerhet under aking, er det planlagt støttemur med sikringsgjerde og det skal plantes busker som en buffer mot bygget. Det skal ikke være mulig å kolliderer med bygget, eller ake under takutspring, som igjen kan føre til at snø og is detter fra taket og ned på barna. Buskene som plantes skal velges ut fra hvilke busker som holder seg lave og hvor stammer og greiner ikke vokser seg store og harde. Det skal settes av 2 meter til denne vegetasjonen fra fasaden på tilbygget. Trær og annen vegetasjon som plantes innenfor planområdet skal i hovedsak ivareta foreslått overvannshåndtering og blå-/grønn faktor.

6.8 Universell utforming

Det nye tilbygget skal utformes terskelfritt og med god utforming for funksjonshemmede i fellesarealer og spesialtilpassede bygningsdeler. Bygninger med uteområder og parkeringsarealer ligger terrassert i svakt skrånende terreng og alle inngangspartier mot parkeringsarealer og uteområder har god tilgjengelighet for funksjonshemmede. Inngangspartiene i dagens bygningsmasse skal bygges om for å bli terskelfrie.

6.9 Overvannshåndtering

Håndtering av overvann skal sikres på egen tomt og sørge for å:

- Dempe skader fra kraftigere og mer nedbør
- Sørge for bærekraftig overvannshåndtering
- Fremme økologiske og estetiske kvaliteter
- Utvikle jordsmonnet
- Forbedre mikroklima, vann og luftkvalitet
- Legge til rette for bedre uterom.

Ved å dempe/reducere avrenningen fra et urbant felt, resulterer dette i lengre konsentrasjonstid og dermed lavere nedbørsintensitet/lavere flomtopp. Terreng ligger godt til rette for å etablere regnbed som demmer opp vann uten at det renner ned mot naboene i sør. Ved store nedbørsmengder skal vannet renne ut i Linevegen, som er pekt ut som flomveien for området. Terreng må dermed være høyere mot sør, slik at alt vannet ledes til flomveien og ikke mot naboer i sør. Det er også muligheter for å prosjektere med overløp til et sluk. Alle åpne fordrøyningsarealer i form av regnbed skal sikres etter kravene i henhold til TEK 17.

Bestemmelsene stiller krav til BGF på minimum 0,67.

$$\text{Blågrønn faktor, BGF} = \frac{\text{Økologisk effektiv overflate}}{\text{Totalt tomteareal}}$$

Økologisk effektiv overflate er blågrønne flater og flater med tilleggskvaliteter. Blågrønne flater er alle permeable flater og tilleggskvaliteter er grønne elementer som beregnes i tillegg til flatens kvaliteter; trær, busker og grønne vegger.

Til detaljreguleringen av Jæren DPS er det vedlagt overordnede tegninger med planlagte løsninger og prinsipper for overvannshåndteringen. Videre i byggesaken vedlegges detaljtegninger som er prosjektert for overvannshåndteringen. Løsninger og hovedprinsipper for overvannshåndtering og blå-/grønn faktor er sikret i bestemmelsene, og er utarbeidet for hele planområdet jf. mal regneark blå-/grønn faktor som er til bruk for Time kommune.



Figur 41 – Oversiktsplan med prinsipper for arealer som inngår i beregningen blå-/grønn faktor.

Kapasiteten for overvann er generelt liten i kommunen, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon er innenfor planområdet. Overvann skal ledes til åpen overvannshåndtering, med bla. regnbed som ligger sørvest i planområdet.

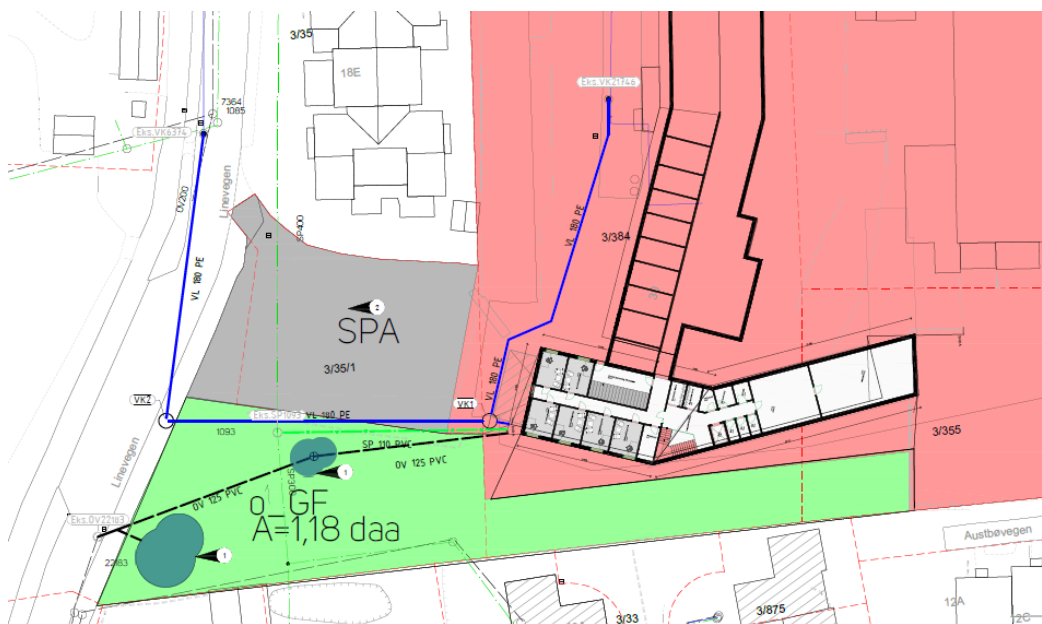
6.10 Tilknytning til teknisk infrastruktur

Prinsippløsning for vann og avløp

Planområdet kobles til eksisterende VA- nett vest for planområdet, i Linevegen. Overvannet i planområdet skal hovedsakelig håndteres med åpen fordrøyning. Det skal etableres sprinkelanlegg i bygg, og det vil derfor være nødvendig med DN 180 PE stikkledning til ny VK. Det etableres kommunal vannledning i kommunal vei.

SPILLVANN

Det vil produseres 0,28 l/s spillvann fra næringsarealet på planområdet. Forbruket vil utgjøre maks 0,28 l/s. Det vil også bli sprinkling i bygget som tilsvarer 20 l/s. Brannvannsdekning sees å være tilfredstillende ved planområdet. Brannkonsulent har oppgitt nødvendig kapasitet på sprinkleranlegget til 50 l/s. Det vil derfor være nødvendig å etablere en ringledning. Ringledning vil også sikre kvaliteten på endeledningen.



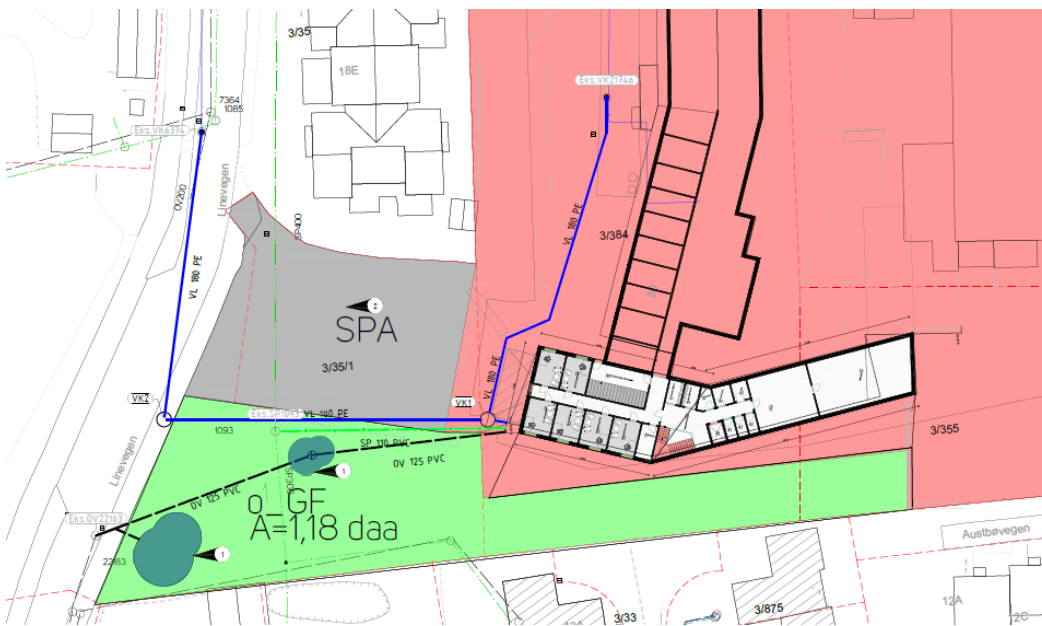
Figur 42 VA- Rammeplan med prinsippkisse spillvannsledning (grønnstiplet linje).

OVERVANN

I henhold til Kommuneplanen for Time kommune skal overvannet håndteres lokalt, og utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til eksisterende avløpssystem.

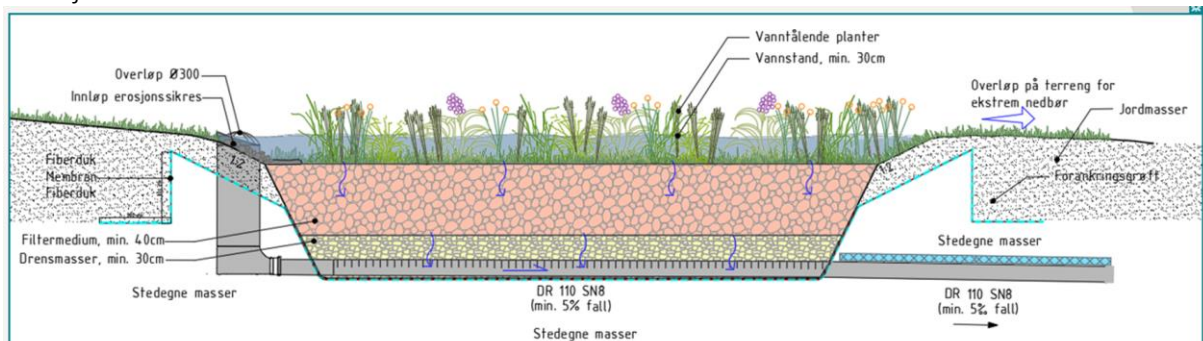
Førsituasjonen er beregnet iht. dimensjoneringskriteriene som systemet ble etablert etter. Tallene på ettersituasjonen er basert på 20 års – regn med konsentrasjonstid på 10 min for 44190 Time – Lye inkludert en klimafaktor på 1,2 vil dette gi en vannføring på 22,69 l/s.

Det er vurdert at den økte avrenningen fra området krever et fordrøyningsvolum på min. 27,14 m³. Overvann er planlagt håndtert med åpne overvannsløsninger med permeable dekker, sedumtak og regnbed.



Figur 43 VA- Rammeplan med prinsippkisse regnbed og forslag til overvannsledning og til overvannsnettet (sortstiplet linje).

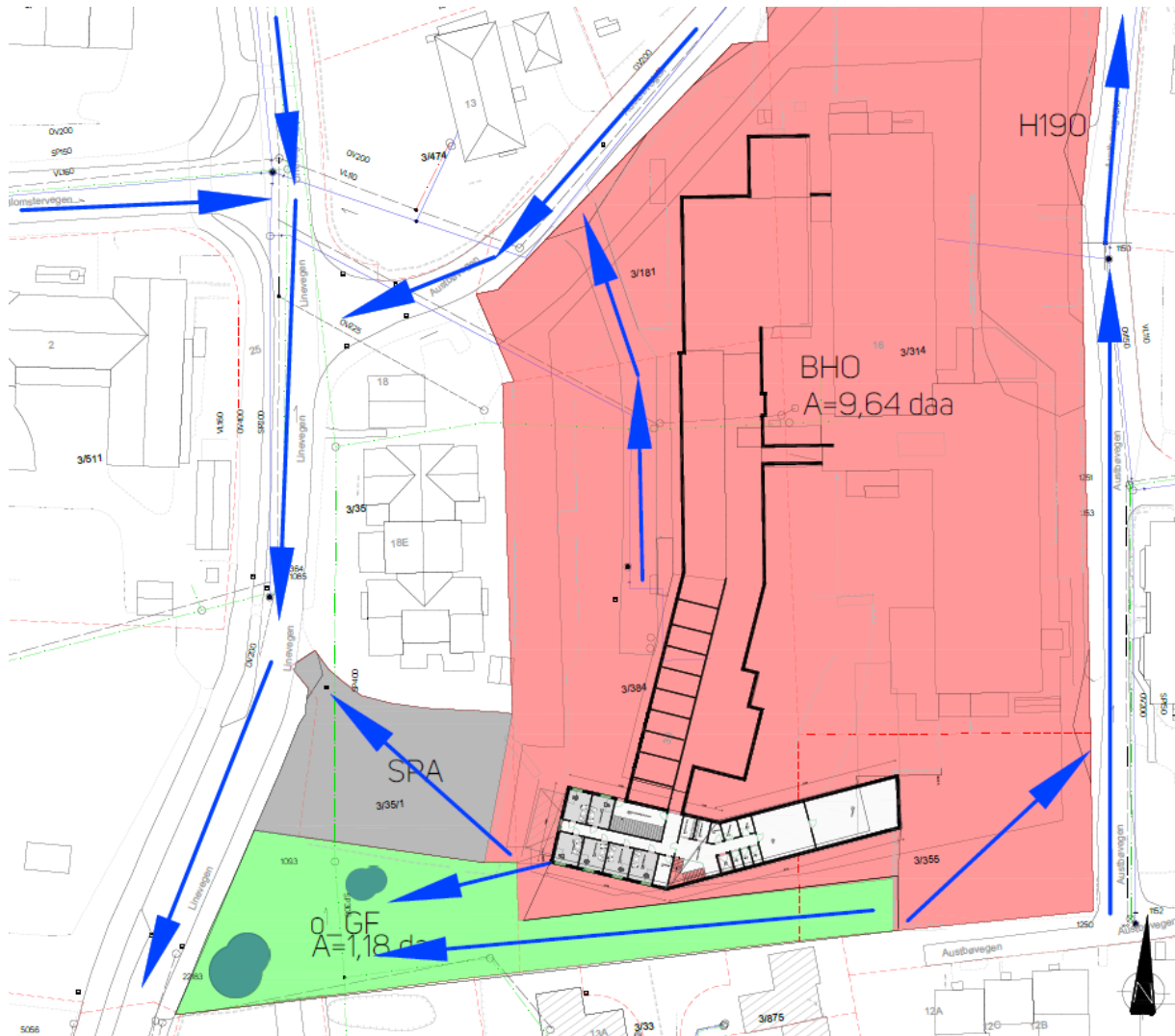
Håndtering av overvann skal sikres med nyetablering av bla. regnbed for lokal åpen overvannshåndtering som skal opparbeides med slake kanter og med mulighet for biologisk funksjon.



Figur 44 Prinsippkisse for regnbed, med 70 cm dybde på snittet med 40 cm filtermedium + 30 cm dremsmasse.

FLOMVEIER

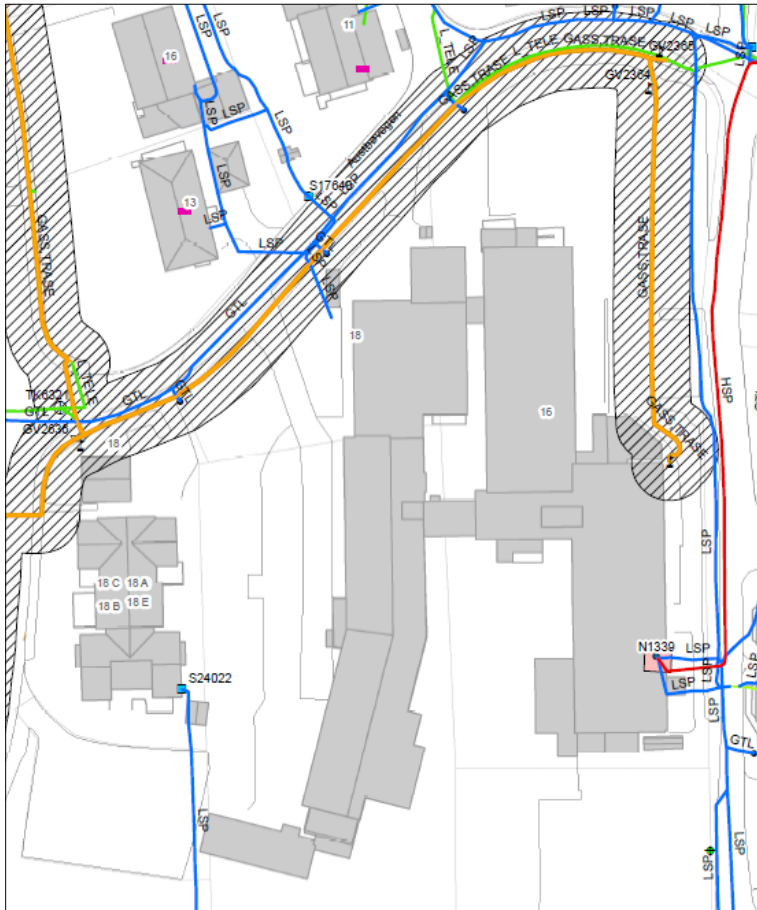
Utforming av flomveier i planområdet må ivaretas slik at de ikke gir dårligere forhold for bebyggelse nedstrøms før og etter utbygging. Prinsipper for flomveier er vist i VA – rammeplan.



Figur 45 VA- rammeplan med prinsippkisse for flomveier (blå pil) etter nybygg og terrengbearbeiding.

EI

I Time kommune har Lyse El-nett AS områdekonsesjon for kraftforsyningen. Energiplanleggingen reguleres gjennom FOR-2002-12-16-1607: Forskrift om energiutredninger som omfatter kraftsystemutredning og lokale energiutredninger. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det skal påkobles rør- og kabeltrasé. Sikringszone for eksisterende gasstrasé og eksisterende trafo ivaretas i planen. Nybygget vil ikke komme i konflikt med sikringszone.



Figur 46 - Kabler og rør i bakken. Kilde: Lyse elnett.

6.11 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekrav skal sikre at utforming av anlegget følger dokumentasjonskrav til bla. overvann og flomavrenning, grøntarealer, tekniske føringer, adkomst, parkering, renovasjonsløsning, utvendig belysning, utomhusarealer og estetiske løsninger av nybygget.

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal brannvannsdekning være etablert og eierforhold for parkeringsareal på gbnr 3/35F1 skal være tinglyst.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer og føringer

Planforslaget oppfyller overordnede planer, intensjoner og mål for området, spesielt knyttet til mål for bærekraftig fortetting, rekreasjon og friluft i Time. Kommuneplanen markerer planområdet som et område for privat eller offentlig tjenesteyting og planforslaget er således i tråd med overordnede planer. Eventuelle konsekvenser skal løses i forbindelse med det nye tilbygget.

7.2 Stedets karakter

Tilbygget til eksisterende DPS og akebakken, vil gi en positiv virkning til eget miljø. Forslaget bidrar videre til stedsutvikling, med vekt på oppgradering av området og tilrettelegging av et offentlig friareal.

Tilrettelegging av akebakken vil gi området et grønt preg og opprettholde stedets karakter med bygg for tjenesteyting og boliger, hager og grøntarealer.

7.3 Landskap

Tilbygget blir lagt inn i eksisterende terrassert landskap og bygningsvolumene trappes ned mot vest. Tilbygget samler de eksisterende bygningskroppene til en mer helhetlig og samlet bygningsmasse og gir volumene en samlet bedre fjernvirkning. Skråningen sør for bygningsmassen til Jæren DPS skal sikres som akebakke for nærmiljøet og bygges opp som et offentlig friareal. Friarealet kan inngå i beregning av overvannshåndtering for hele planområdet. Landskapsbildet med lavere 1-3 etasjers bygningsvolum beholdes, og det skrånende terrenget danner fin kontrast til bebyggelsens horisontale flater.

7.4 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Etablering av senterets hage og akebakken i friområdet, vil gi brukerne forbedrede uteområder og sikre høyere rekreasjonsverdi enn dagens situasjon. Grønne arealer med dyrkingsmuligheter og vil virke inviterende for pasientene, og skape ny aktivitet i hagen. Med det nye tilbygget skjermes akebakken slik at denne også kan brukes uten sjenanse. Tilgjengelighet til nærmiljøet er avgjørende for at flest mulig vil være i aktivitet og etableringen av akebakken er både positivt for barn og unge og kan bidra til et hyggelig samlingspunkt i et tettbebygd boligmiljø. I samsvar med overordnede føringer, oppfyller planen således målet om å bidra til kortere avstand til nærmeste friluftsområde.

7.5 Trafikkforhold

Tilbygget som denne planen regulerer for, skaper ikke flere arbeidsplasser eller arealer for bosatte som vil generere ytterligere trafikk. Kommuneplanen for Time tilsier en parkeringsdekning på maks 1,5 bilparkeringsplasser pr. 100 m² påbegynte BRA. Planområdet har totalt 98 bilparkeringsparkeringsplasser i dag fordelt på 7300 m² BRA inkludert nytt tiltak. Dette tilsvarer 1,36 parkeringsplasser per 100 m².

Bestemmelsene til planen sikrer makskrav til parkering (1,5) med henblikk på å kunne redusere antallet bilparkeringsplasser på sikt og erstatte arealet med sykkelparkeringsplasser.

I tråd med overordnede føringer skal det søkes å redusere personbiltransport og tilrettelegge for sykkel og gange, samt bildelingsordninger. Tiltakene for økt bruk av kollektive transportmidler, sykkel og gange, vil gi positive virkninger til nærområdet. I henhold til Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2020 skal næring innenfor kategorien *lav arbeidsplass og besøksintensitet*, ha minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m². Dette tilsvarer 36 sykkelparkeringsplasser. Tilbudet for myke trafikanter vurderes i stor grad som tilfredsstillende slik dagens situasjon er, med god tilrettelegging for sykler i låsbare systemer, og gode og enkle forbindelser til de viktigste målpunktene.

7.6 Barns interesser

Fastsetting av friarealet i planen er positivt for barn og unge i nærområdet, og skaper et godt tilskudd til nærmiljøet. Bestemmelser til planen stiller krav om at arealet skal fremstå som et offentlig friareal og være åpen både for brukerne av DPS-senteret og andre barn i nærmiljøet. friareal vil både være tilgjengelig vinter -og sommerstid for lek og ulike aktiviteter og oppfyller kommunens mål om å sikre områder for friluftsliv som er lett tilgjengelig for innbyggerne i nærområdet. Tilretteleggingen av friarealet samsvarer også med kommunens barnetråkk-kartlegging fra 2017.

Eksisterende skolevei påvirkes ikke av planforslaget.

7.7 Universell tilgjengelighet

Eksisterende terreng i planområdet stiger fra vest mot øst. Det nye anlegget inkludert private og semiprivate utearealer skal tilrettelegge for universell utforming iht. den til enhver tid gjeldende regelverk for universell utforming. Tilbygget skal utformes terskelfritt og med heis samt gode kontraster. Tilgjengelighet til alle inngangspartier og uteoppholdsarealer skal sikres og gi alle muligheter til bruk av uteområdene. Inngangspartier og fellesarealer må utformes enkelt og intuitivt slik at ansatte og bosatte med besøkende kan ferdes enkelt og det blir intuitivt å finne frem. Planforslaget inkluderer eventuell ombygging av inngangspartier for å få terskelfrie inn- og utganger i eksisterende bygningsmasse.

7.8 Teknisk infrastruktur

Det ligger vann- og spillvannsledninger på vestsiden av eiendommen. Nødvendig avstand til disse vil bli ivaretatt under terrengbearbeiding og tilrettelegging av nybygget.

I samsvar med Time kommuneplan skal overvann håndteres lokalt, og utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til eksisterende avløpssystem. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Lyse El-nett stiller krav om avstand til eksisterende trafo, rør -og kabeltrasé. Tiltaket med nytt tilbygg vil ikke komme i konflikt med disse. Tilknytning til nybygg vil ikke påvirke gassnettet.

7.9 Flom og flomveier

Utforming av flomveier skal ivaretas slik at de ikke gir dårligere forhold for bebyggelse nedstrøms etter utbygging. I samsvar med Time kommuneplan skal overvannet håndteres lokalt. VA rammeplan konkluderer med at nybygget ikke endrer flomsituasjonen innenfor

planområdet vesentlig. Flomveiene vil bli forbedret etter at nybygget er på plass. Ny VA-struktur og fordrøyningsarealer vil også forbedre eksisterende situasjon.

7.10 Grunnforhold

Det er ingen fare for ras eller skred innenfor planområdet. Tomta har et tykt sammenhengende dekke av morenemateriale, stedvis med stor mektighet og grunnen ligger dermed godt til rette for utbygging.

7.11 Støy og luftforurensning

Jæren DPS ligger i et etablert småhusområde og området er ikke spesielt utsatt for støy eller luftforurensning fra de kommunale veiene rundt planområdet.

Det planlegges tilbygg til eksisterende virksomhet som ikke genererer flere arbeidsplasser eller bosatte på DPS-senteret og tiltaket vil hverken generere støy eller luftforurensning til omgivelsene. Det er registrert utslipp av NMVOC-utslipp, NOx-utslipp, svart karbon og svevestøv til luft. Det er stort sett registrert moderate verdier, og verdiene er tilsvarende for hele Bryne.

7.12 Avbøtende tiltak/løsninger for risiko og sårbarhet (ROS)

Sjekkliste for ROS-analyser i hht. DSBs veileder er gjennomgått og gjennomføring av planforslaget vurderes som uproblematisk. ROS-analysen avdekker hovedsakelig temaer tilknyttet overvann/store vannmengder som følge av nedbør og urban flom, og trafiksikkerhet. Plangrepets konsekvenser for brannsikkerhet er også et sentralt tema. Det forutsettes at tekniske planer vurderer om det er behov lokal fordrøyning. Tiltaket er relativt lite innenfor planområdet, men mye harde flater gjør det nødvendig med en overvannsplan utarbeidet etter tretrinns strategien. Planen bør gjøre en konkret vurdering av mulige konsekvenser som følge av økt vanntilførsel opp mot resipienters sårbarhet og valgt renskrav. Følgende forslag til bestemmelser foreslås;

- Det skal utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering som skal følge søknad om rammetillatelse. Planen skal følge prinsipper fra overordnet VA-rammeplan.
- Takvann og overflatevann skal infiltreres gjennom bruk av grønne tak, permeable flater, åpne overvannsløsninger og regnbed.

Mobilitetsplanen viser til kommunens barnetråkkregistreringer der adkomsten til senteret ved krysset Austbøvegen/Linevegen er registrert som et mulig kryss med fare. Planen ønsker å sikre dette gjennom frisisiktsone. I tillegg bør det tilrettelegges god belysning for en mer oversiktlig situasjon.

For igangsetting av tiltaket skal det redegjøres for trafikkavvikling i anleggsperioden, massehåndtering, driftstider i anleggsfasen og eventuelle støy- og støvreduserende tiltak. Tiltakene må tilpasses mht. roller, ansvar og virkemidler.

7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke utløse negative økonomiske konsekvenser for kommunen som følger av tiltaket.

7.14 Interessesmotsetninger

Det er ingen kjente interessesmotsetninger for planforslaget, jf. samlet dokument med innspill og kommentarer fra varsel om oppstart.

Vedlegg

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Illustrasjonsplan
4. ROS-analyse
5. Varslingsbrev
6. Innkomne merknader
7. VA-rammeplan
8. Blå-/grønnfaktor
9. Brannrapport
10. Mobilitetsplan