

Beskrivelse av forslag til endring i godkjent bebyggelsesplan 0137.00, og endring i reguleringsplanene 0154.00 og 0097.00

Endring etter §12-14 2.ledd i pbl

Kommunen vurderer at endringene kan behandles etter § 12-14 annet ledd. Det blir utarbeidet en beskrivelse av forslaget, med vedlegg, reviderte bestemmelser, enkel ROS analyse og et plankart. Forslag til endring sendes til uttale før vedtak. Det skal gjøres endringer i tre ulike planer, men disse presenteres på en samlet måte og innarbeides digitalt i de ulike planene etter vedtak.

FORMÅL MED FORSLAG TIL ENDRING AV PLANENE

Frøyland il ønsker å bygge idrettshall og godkjent bebyggelsesplanen åpner ikke for dette.

PLANOMRÅDET



Figur 1 Planavgrensning

Planområdet er på ca. 14 daa og ligger på Kvernaland i Time kommune og er en del av idrettsområde Frøyland. Idrettsområde Frøyland består av stadion, Frøyhallen idrettshall, grusbane, kunstgressbane, treningsfelt og ballbinge. Frøyhallen er en

flerbrukshall og består av idrettshall med parkett, tribune, kiosk- og kafèområde samt undervisningsrom.

Selve planområdet består i dag av et grusbelagt område, asfaltflater benyttet til parkeringsplass og deler av Frøylandsbekken.

Frøylandsbekken renner gjennom planområdet. Den er en del av det vernede Orrevassdraget og er i forvatningsklasse 1: *vassdragsbelte i og nær byer og tettsteder som har eller kan få stor verdi for friluftsliv*. Langs bekken er det varierende kantsone, både i bredde og grad av opparbeiding. Deler av strekningen har forstøttningsmurer, gras og enkeltstående trær, som er plantet. På en kortere strekning er det tett vegetasjon. Ytterligere beskrivelse av bekken kan leses i vedlagt rapport fra Ecofact.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom i NVEs database.

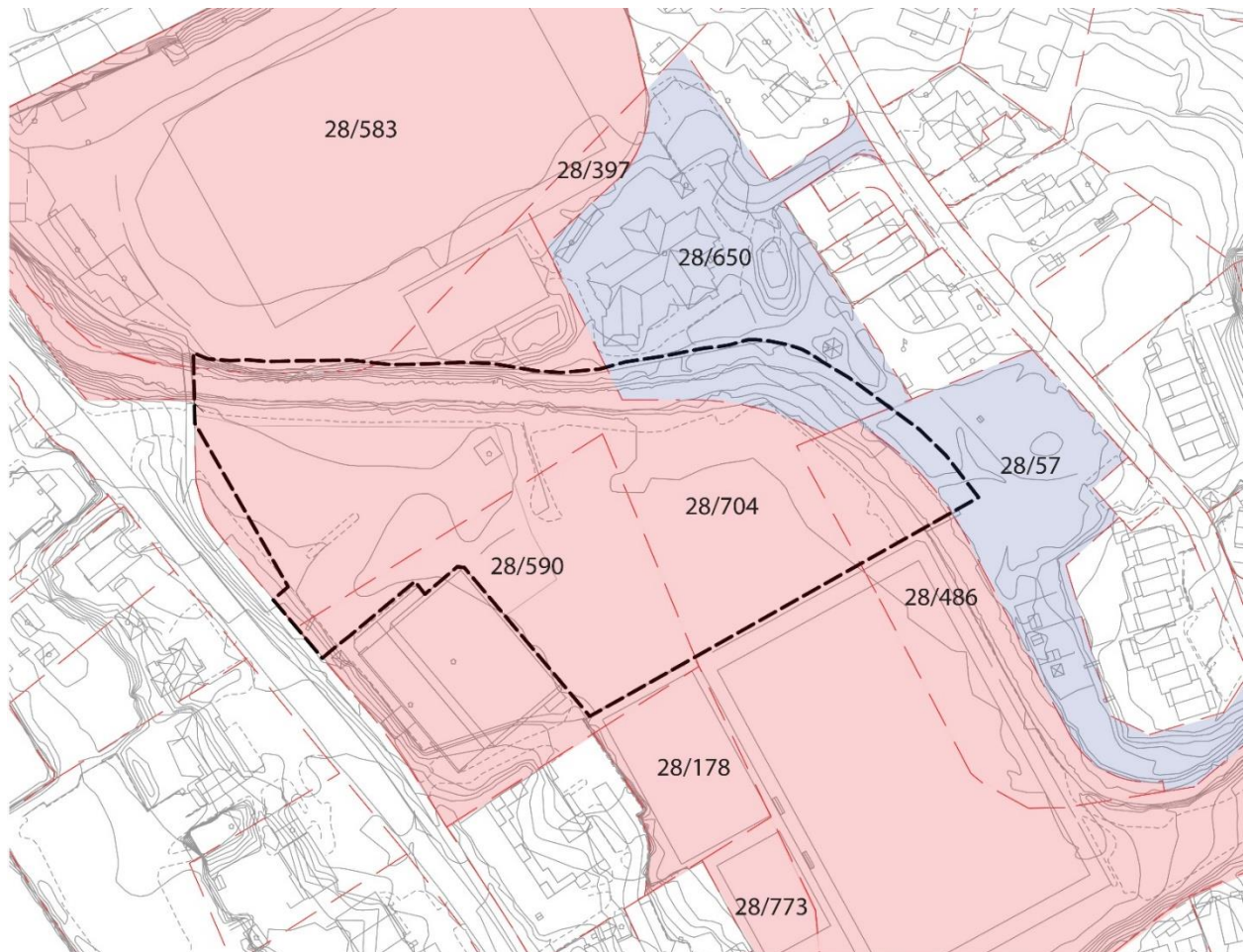
Adkomst for kjørende til planområdet er fra Kvernelandsvegen inn til eksisterende parkeringsplass hvor det i dag er etablert ca. 75 parkeringsplasser. Planområdet grenser til boligområder og Frøylandsvatnet.

Adkomst for gående og syklende er fra O.G. Kvernelandsveg, Kvernelandsvegen eller fra Theodor Dahlsveg. Det er også en sti, sør for Frøyhallen, og trapper, nord for Frøyhallen.



Figur 2 Adkomst til planområdet for kjørende, gående og syklende

EIERFORHOLD



- Eiendomsrett Time kommune
- Eiendomsrett Frøyland Idrettslag
- - - Eiendomsgrenser
- - - Plangrense

Eiendommer omfattet av endringen er 28/650 og 28/57 disse eies av Time kommune. Resterende eiendommer 28/590, 28/583 og 28/704 omfattet av endringen eies av Frøyland Idrettslag.

GJELDENDE KOMMUNEPLAN

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til idrettsanlegg blågrønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Kommuneplanen viser en framtidig gangvei i friområdet. Det er lagt inn en kryssing av Frøylandsbekken ved fra planområdet til Ådalen barnehage.



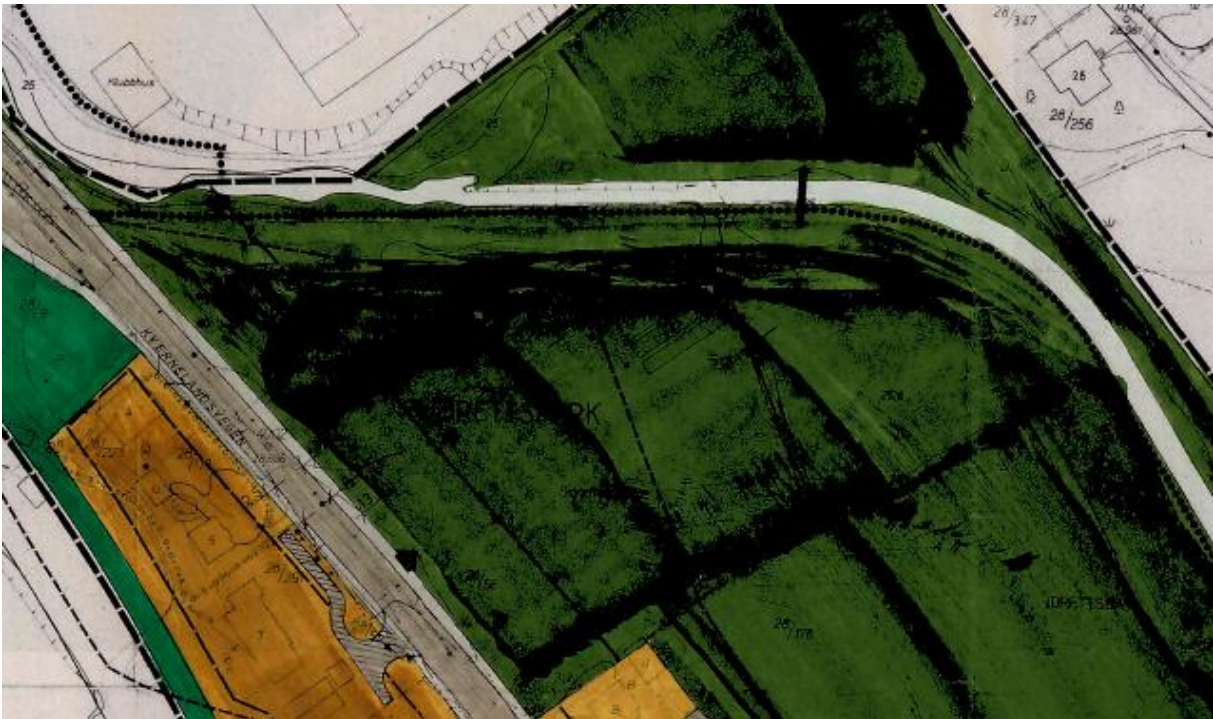
Figur 3 Utsnitt fra Time kommuneplan

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Det skal gjøres endringer 3 ulike planer.

1) Plan 0097.00 Frøyland_Kvernaland, nordvestre del, 2) Plan 0137 Idrettsområdet Frøyland, Kvernaland og 3) 0154.00 Reguleringsplan for barnehagetomt M. M. på GNR. 28 BNR. 53, Frøyland, Kvernaland

1) Plan 0097.00 Frøyland_Kvernaland, nordvestre del



Figur 4 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan 0097

Reguleringsplan 0097 Frøyland_Kvernaland, nordvestre del, er datert til 1989. Planområdet er i planen avsatt til friområde og idrettspark. På grunn av dårlig kvalitet er det ikke mulig å se skillet mellom park og idrett.

2) Plan 0137 Bebyggelsesplan for Idrettsområdet Frøyland, Kvernaland



Figur 5 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan 0137 - Idrettsområdet Frøyland, Kvernaland

Reguleringsplan 0137 Idrettsområdet Frøyland, Kvernaland, er datert til 1992. Planområdet er i planen avsatt til svømmehall, torg og parkering.

Planen gir ikke føringer om krav til parkering annet enn at for idrettsområdet skal det før utbygging av enkeltprosjekt vises tilstrekkelig med parkering. Det er kun tillatt med en avkjøring til Kvernelandsvegen.

3) 0154.00 Reguleringsplan for barnehagetomt M. M. på GNR. 28 BNR. 53, Frøyland, Kvernaland

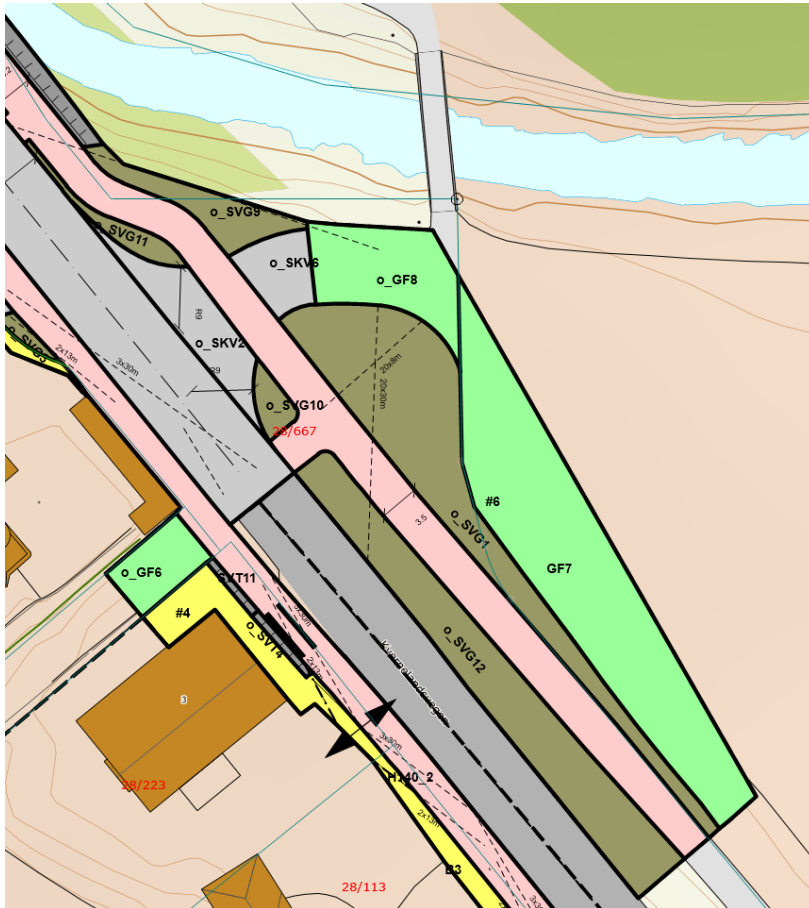


Reguleringsplan 0154 Reguleringsplan for barnehagetomt M. M. på GNR. 28 BNR. 53, Frøyland, Kvernaland, er datert til 1994. Deler av planområdet er i 0154 satt av til gang- og sykkelveg/fortau samt friområde.

Barnehagen og barnehagetomten er ikke opparbeidet i tråd med planen. Gang- og sykkelveien langs Frøylandsbekken og forbindelse opp til offentlig vei er ikke etablert, i tillegg er løpet til Frøylandsbekken endret. Dette gjør at friområde ikke er lokalisert slik planen viser.

Tilgrensende planer:

Plan 0503.00 Reguleringsplan for fv 505 Frøyland bru, Kvernaland, vedtatt 2021.



Formålet med denne planen er å legge til rette for bedre trafikksikkerhet og øke fremkommeligheten på strekningen for alle trafikanter.

I denne planen er avkjørselen til Frøyland il regulert til friområde, o_GF8, og offentlig vei, o_SKV6..

Området vist som GF7 er eid av Frøyland IL og området er avsatt til bygge- og anleggsområde; #6.

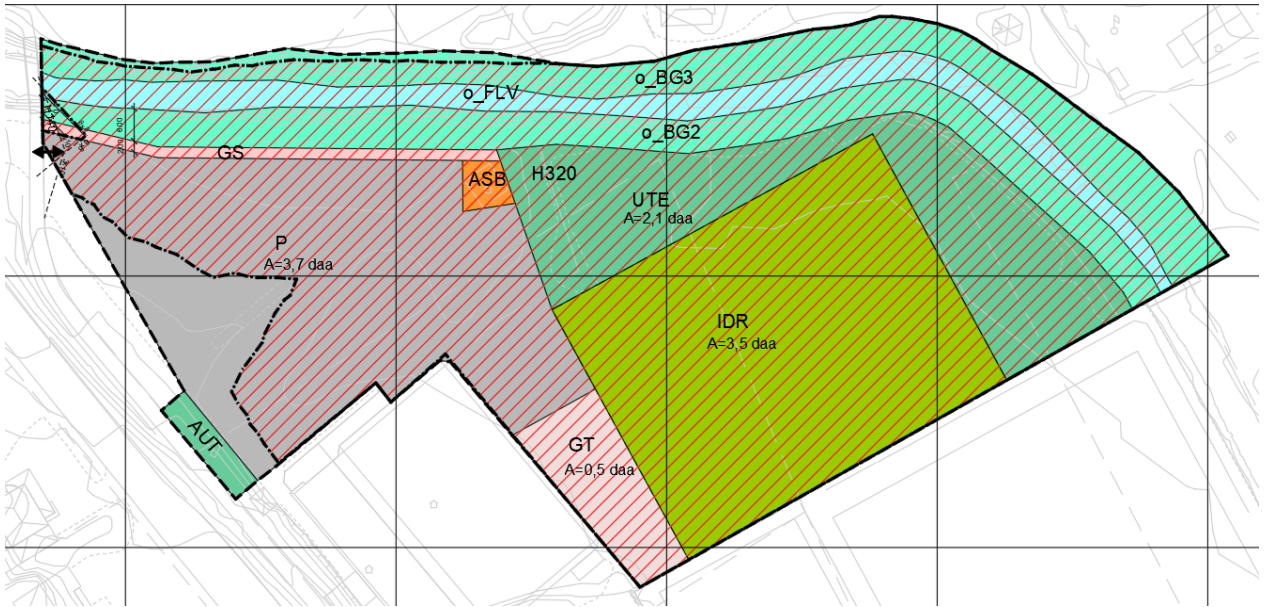
ORGANISERING AV ENDRINGEN

Det skal gjøres endringer innenfor en relativt stor plan. Av praktiske og økonomiske hensyn digitaliseres ikke hele planen. Kommunen velger å digitalisere området der det skal gjøres endringer.

I forbindelse med endringen må det også gjøres en endring i plan 0154.00. For å få et helhetlig bilde av samlede endringer blir ikke planområdet for endring i 0154.00 skilt ut før vedtak.

Endringen kommer litt inn på plan 0097.00. Denne planen er analog og tilnærmet uleselig. Da kun et lite område blir berørt justeres plangrensen mellom plan 0097.00 og plan 0137.00.

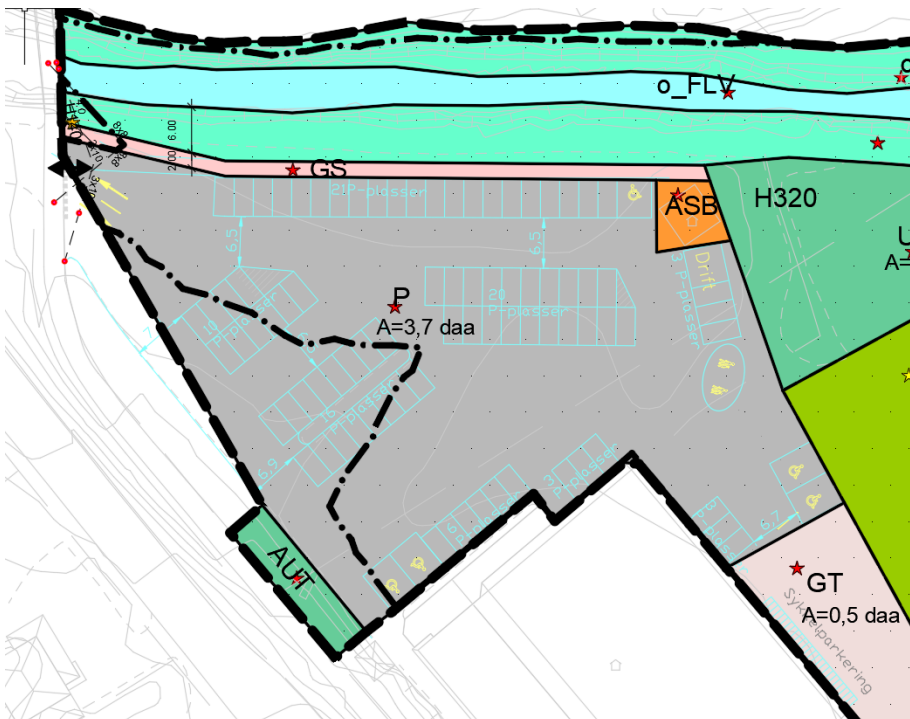
BESKRIVELSE AV FORSLAG TIL ENDRING



Figur 6 Forslag til plankart, datert 18.04.2024

Avkjørsel: Adkomst for kjørende forblir lik eksisterende situasjon via Kvernelandsvegen.

Parkering:



Figur 7 Illustrasjon forslag til parkeringsløsning og sykkelparkering



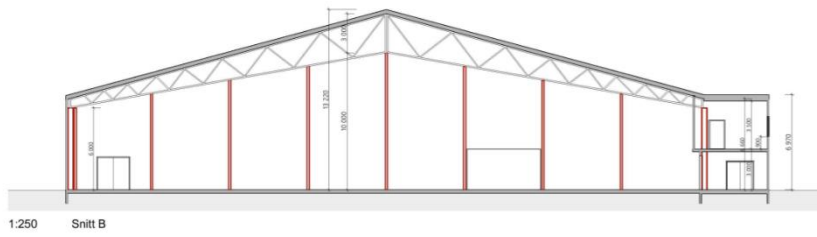
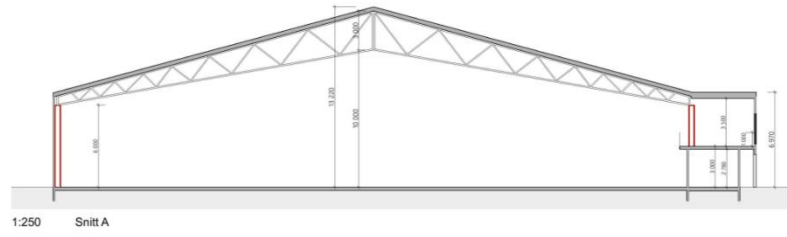
Figur 8 Sporing viser adkomst for brannbil

Ut ifra mobilitetsplanen forventes trafikkmengden å øke som følge av planendringen ettersom bruk av området økes. Det vil også ved større arrangementer være behov for flere parkeringsplasser enn det estimerte daglige behovet. Det legges dermed til rette for flere parkeringsplasser enn dagens behov.

Eksisterende parkeringsplasser i planområdet i dag er ca. 75. Det er i forslag til endring foreslått etablering av ytterligere 13 nye parkeringsplasser. Ny situasjon blir da 88 parkeringsplasser, hvorav 5 er avsatt til HC-parkering og 1 til drift som etableres innenfor P. Det etableres 25 sykkelparkeringsplasser som sikres etableres innenfor GT i bestemmelsene.

Ny bebyggelse

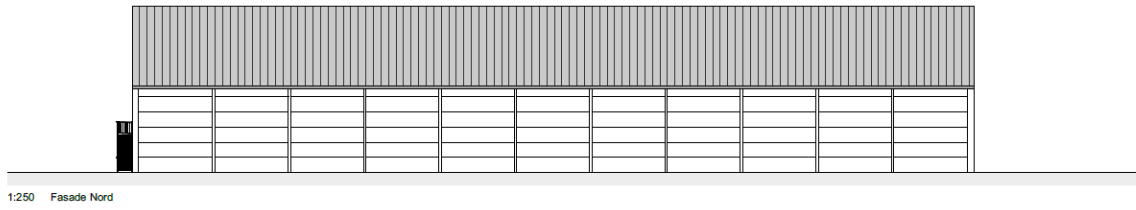
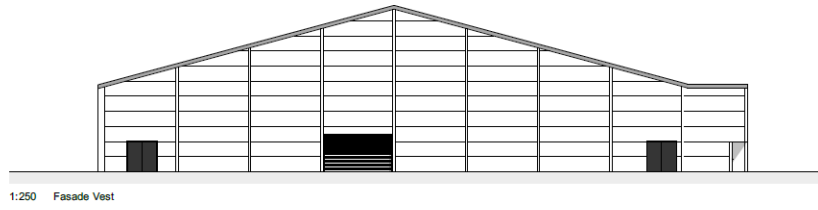
Den planlagte hallen vil oppføres i 2 etasjer, BYA 3460m² og BRA 3700m². Planlagt takform er saltak, med en gesimshøde på 7 meter og mønehøyde 13,3 meter.



Figur 9 Snitt idrettsanlegg



Figur 10 Fasade øst og sør

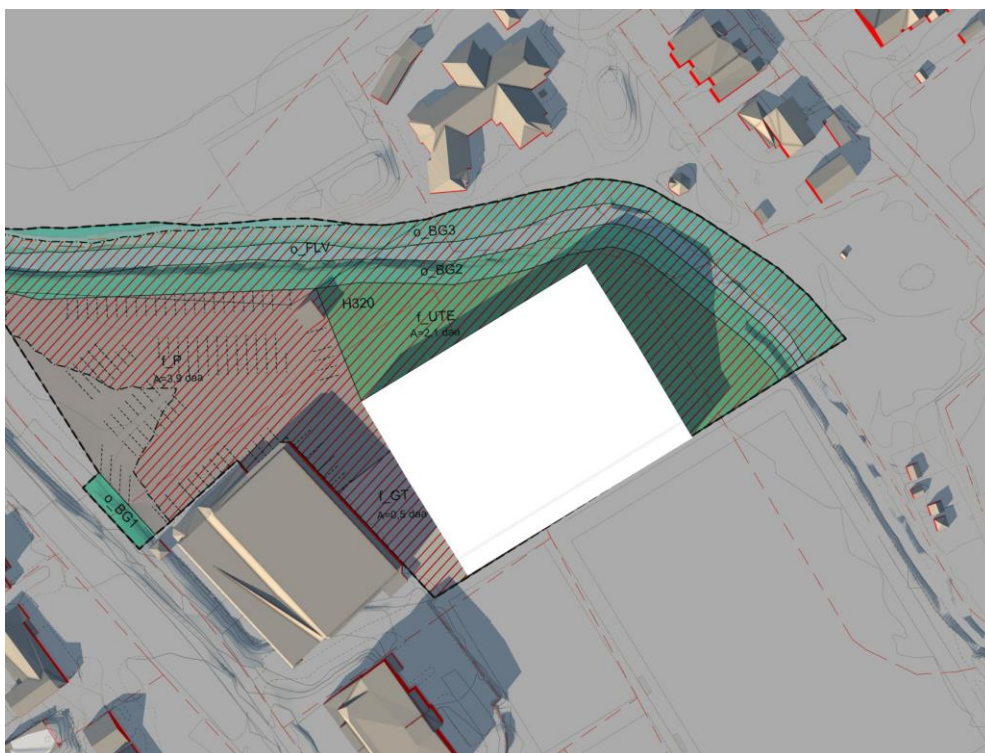


Figur 11 Fasade nord og vest

Uteoppholdsareal:



Figur 12 Sol/skygge 21 juni kl. 1800



Figur 13 sol/skygge 21 mars kl. 1500

Planlagt bebyggelse vil ikke ha innvirkning på omkringliggende bebyggelse. Uteområdet vil ha gode solforhold kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Uteoppholdsareal brukes i dag til kastefelt til friidrett i nordlig del og lagring av utstyr i sørlig del, bruken av uteoppholdsarealet videreføres i dette planforslaget.

Blå/grønn struktur

Kommuneplanens formålsgrenser for blå/grønnstruktur og bekk er videreført i forslaget. Det er satt av 6 meter bredde på hver side av bekken til blå/grønnstruktur. Bekken samt blå/grønnstruktur reguleres offentlig. I dialog med kommunen er blå/grønnstruktur i nordvestlig hjørne redusert i forhold til opparbeidet nærmiljøanlegg. Formålsgrensen er satt i gjerde.

Sørvestlig del av blå/grønnstruktur skråner fra 4 til 6 meter på en 20 meters strekning. Dette er for å ivareta trafikksikkerhet for gangvegen og avkjørsel til parkering.

Planlagt ny bebyggelse plasseres med god avstand til blå/grønnstruktur og bekken. Det er satt av ca. 2,1 daa med uteoppholdsareal mellom bebyggelsen og bekken/blå/grønnstruktur. På det smaleste vil det være 3 meter fra bebyggelsen og blå/grønnstruktur og 9 meter til bekken.

Renovasjon

Det er sikret i bestemmelsene at det tillates plassering av avfallskontainer innenfor felt P. Frøyland IL oppgir at dem i dag benytter 1 stk. kontainer 8m³ som tømmes 2 ganger årlig. Kapasiteten vurderes som tilstrekkelig også etter utført tiltak og det er ikke behov for ytterligere beholdere.

Formål som endres

Det foreslås å omregulere svømmehall til parkeringsareal og gangveg.

Det foreslås og regulerer inn eksisterende pumpehus til annen særskilt bebyggelse.

Parkeringsareal i gjeldene plan foreslås omregulert til idrettshall, uteoppholdsareal og gatetun som vil sikre tilkomst til idrettshallen.

Offentlig grøntareal langs Frøylandsbekken

Det settes av ca. 6 meter med blå/grønnstruktur på hver side av bekken, formålet reguleres offentlig og har til hensikt å ivareta kantvegetasjon for Frøylandsbekken.

Offentlig og private gangveier

Det sikres gangveg til planområdet fra nord langs Frøylandsbekken til uteoppholdsareal. Gangvegen sikrer forbindelse til eksisterende bru som knytter idrettsområdet sammen.

Overvann og fordrøyning

Deler av aktuelt planområde omfattes av aktsomhetssone for flom i NVE sin karttjeneste. Det er allerede utarbeidet flomrapport for dette planområdet fra Prodok3D, og en flomrapport for hele bydelen fra Dr. Øverland.

Etter kommunens ønske har Prosjekttil i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en ny flomvurdering angående potensiell flomsituasjon innenfor planområdet. Vurderingen viser at høyde på vannstand i bekk ved en flomsituasjon vil ikke bli påvirket av planlagt tiltak. Faresone for flom er sikret i plankart. Flomvurdering legges ved i sin helhet.

Naturmangfold

Ecofact har utarbeidet en rapport – Flaskehalsanalyse og miljøtiltak for Orrevassdraget, datert 15.05.2023. Rapporten viser at deler av bekken som inngår i planen har dårlig kantvegetasjon. I utgangspunktet bør alle soner som har dårlig kantvegetasjon forbedres. Andre tiltak som foreslås i rapporten er utlegging av laksegrus, som bør prioriteres dersom bekken gjenåpnes for androm fisk, dette gjelder for sørlig del av bekken innenfor planområdet. Ytterligere beskrivelse av bekken kan leses i en rapport utarbeidet av Ecofact.

Det er ingen registrerte rødlistearter innenfor planområdet iht. temkart-Rogaland.no

Det er registrert en sårbar art – sivhøne, ca. 80 meter nordvest for planområdet.

Tiltaket vurderes å ikke ha negativ påvirkning på naturmangfold i området. Det er satt av 6 meter vegetasjonssone på hver side av bekken, det er satt bestemmelse om at kantvegetasjon rundt bekken skal bevares så naturlig som mulig og at det ikke kan gjøres tiltak innenfor disse områdene, for å sikre forutsigbar vannføring og infiltrasjon.

Tiltaket vurderes å legge til rette for forbedring av kantvegetasjon som vil ha positiv innvirkning på naturmangfold.

RISKIKO OG SÅRBARHET

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en ROS-sjekkliste. Følgende uønskede hendelser er identifisert innenfor planområdet: Ustabil grunn, flom, radon og støy.

Ustabil grunn

Området ligger over marin grense. Området består av torv og myr, elve- og bekkeavsetning og fyllmasse iht. ngu.no. Det er tidligere utarbeidet en rapport som viser ca. 1-2.4 middels faste toppmasser, derunder bløte masser med stort innhold av myr til ca. 3-8m, derunder fastere masser. Grunnvann ligger trolig i nivå med Frøylandsvannet.

Flom

Det er utført flomvurdering og faresone er sikret i plankart og bestemmelser.

Radon

Det er registrert Moderat til lav og usikker iht. Temakart-Rogaland.

Støy

Planområdet ligger delvis i gul støysone som følge av tilknytning til Kvernelandsvegen. Støysonen strekker seg over planlagt parkering og frøyhallen. Det er ikke registrert støy ved planlagt ny bebyggelse og uteoppholdsareal.

KONSEKVENSER AV ENDRINGER

Ved et framtidig behov for svømmehall i Kverneland/Orstad området må kommunen finne alternativ lokalisering. I en politisk sak går det fram at kommunen er positiv denne løsningen, saksprotokollen er vedlagt.

Selve planområdet består i dag av et grusbelagt område og asfaltflater benyttet til parkeringsplass. Foreslått tiltak vil bidra til en bedre arealutnyttelse og helhet til området.

Planforslaget vurderes å ha positiv innvirkning på sosial infrastruktur. Et allerede etablert idrettsområdet vil etter gjennomført tiltak kunne gi et økt tilbud til brukere.

Planforslaget vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen når det gjelder vedlikehold av blå/grønnstruktur og bekk som er regulert offentlig.

Konsekvenser for næringsinteresser vurderes positive. Planforslaget kan bidra til økt aktivitet for nye og eksisterende tilbud i området, gjennom et utvidet tilbud og økt attraktivitet i Frøyland idrettsområde.

Naturmangfold ivaretas ved at det legges til rette for 6 meters sikringssone med blå/grønnstruktur langs Frøylandsbekken innenfor planområdet.

Planforslaget representerer få konflikter i forhold til natur, kultur og hensyn til barn- og unge. I sum vurderes derfor planforslaget å ha få negative, og flere positive konsekvenser.