

Planinitiativ

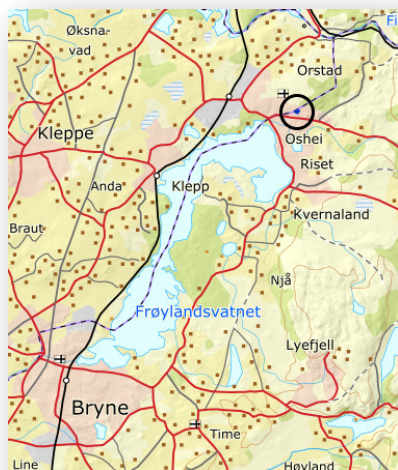
DETALJREGULERING SKIFERBAKKEN 16 – GNR 28 BNR 191

Kristiansen & Selmer-Olsen AS ber med dette, på vegne av Dalane Eiendomsselskap AS om oppstartsmøte på bakgrunn av følgende planinitiativ:

1. Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for fire eneboliger og en to-mannsbolig på eiendommen gnr. 28 bnr. 191. Dette innebærer deling av eiendommen i mindre tomter, etablere ny felles atkomstvei til eiendommen, samt tilrettelegge for areal til felles renovasjon. Området ligger i etablert eneboligområde på Kvernaland, nord for Frøylandsvatnet og nordøst for Bryne sentrum i Time kommune.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

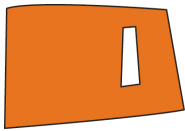


Venstre: Oversiktskart hvor planområdet er markert med svart sirkel. Høyre: Stiplet linje viser planens begrensning

Planområdet ligger nordøst for Bryne sentrum og Frøylandsvatnet. Det befinner seg i et veletablert nabolag som i hovedsak er bebygd med eneboliger. På tomten står det i dag en eldre ubebodd enebolig som bærer preg av forfall. Denne eneboligen planlegges revet for å lage plass til nye, moderne eneboliger. Hagen fremstår som overgrodd og nedslitt, noe som gjør at den skiller seg ut fra resten av nabolaget som i hovedsak består av ryddige hager med tilhørende beplantning. Fra Frøylandsvatnet og mot nord er terrenget svakt stigende som gir fin utsikt over vannet fra eiendommen og omkringliggende boliger.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges fem moderne bygninger, fordelt på fire forskjellige boligtyper. I fremste rekke er det planlagt 2 eneboliger som er like samt en to-mannsbolig som har samme volum og uttrykk som eneboligene på siden. I bakke rekke er det lagt opp til 2 ulike og litt større eneboliger enn de foran. Alle boligene har en moderne form og et spennende uttrykk. Boligene har ulike muligheter for takterrasser,



som vil gi gode solforhold og god utsikt over Frøylandsvatnet. Boligene ligger plassert inn i terrenget, noe som skaper gode overganger mellom innerom og uterom.

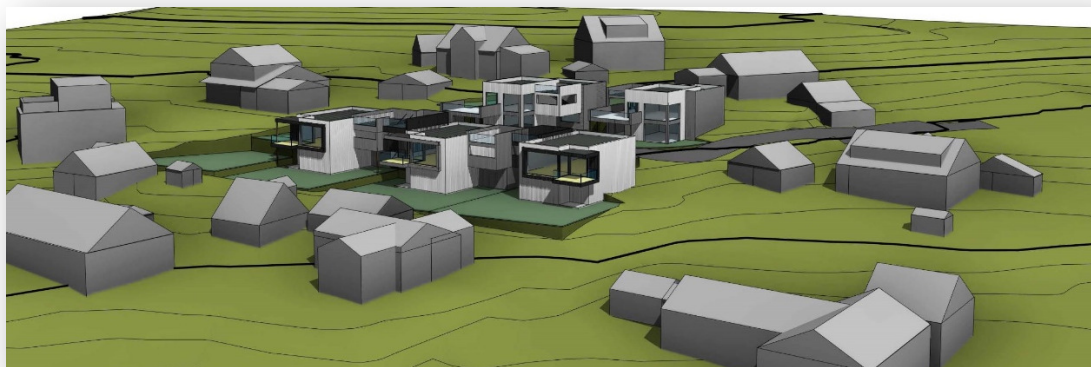
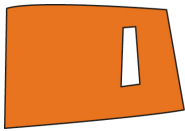
Det legges opp til at boligene får felles atkomst fra Skogveien. Parkering løses på den enkelte tomt. For eneboligene vises parkeringsdekning på 2 parkeringsplasser per boenhet, hvorav 1 garasje plass og en gjesteparkeringsplass på egen tomt. For to-mannsboligen er parkeringsdekningen 1,5 parkeringsplass per boenhet som løses med 1 garasje plass til hver boenhet samt 1 felles gjesteparkeringsplass.

Det er planlagt område for felles renovasjon i tilknytning til atkomstveien.

Det er ikke lagt opp til eget areal for lek innenfor planområdet da det allerede er en etablert lekeplass innerst i Skogveien, under 50 m fra planlagte boliger. I forbindelse utbygging av planområdet foreslås at denne lekeplassen oppgraderes i stedet for å anlegge ny innerst på området. For å sikre atkomst til lekeplassen for boliger i Skiferbakken tilrettelegges det for en gangforbindelse mellom Skogveien og Skiferbakken.



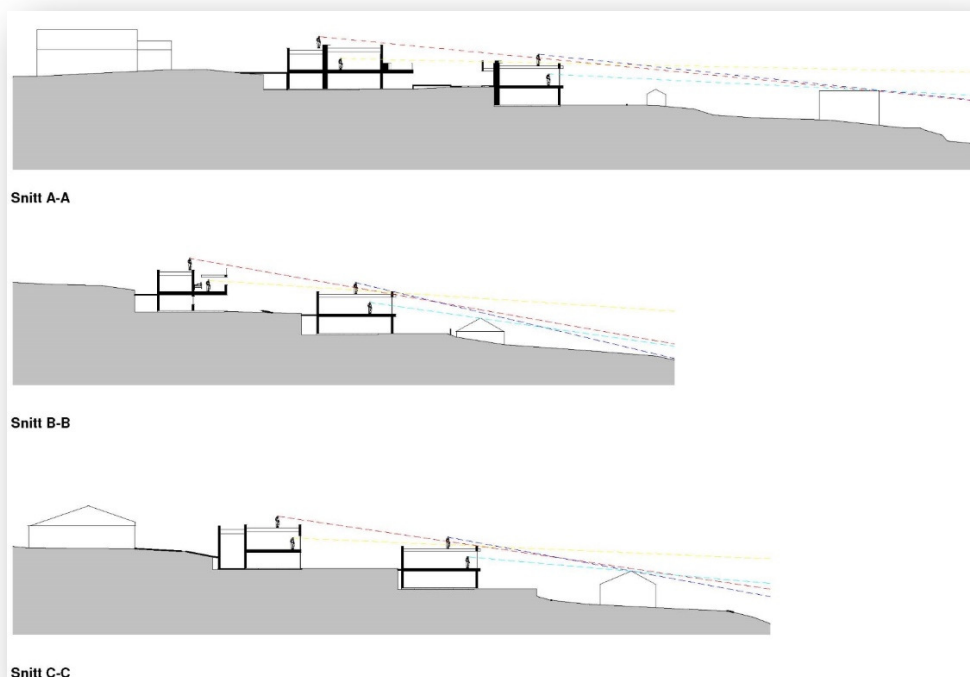
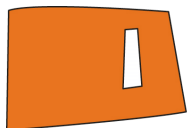
Figur 1: Situasjonsplan som viser planlagt tiltak. Type 1-3 er eneboliger mens type 4 er en to-mannsbolig.



Figur 2: Aksonometri som viser planlagt bebyggelse sammen med eksisterende boliger.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planområdet er på ca. 2,7 daa og det planlegges 6 boenheter fordelt i 4 eneboliger og en 2-mannsbolig. Dette gir en boligtetthet på 2,2 boliger per dekar. Eneboligene varierer i størrelse, men ligger på rundt 125-165m² BRA, mens hver leilighet i 2-mannsboligen er på ca. 75 m² BRA. Bebyggelsen tenkes med flatt tak med moderne fasadeuttrykk. Bebyggelsen terrengtilpasses og høyden på bebyggelsen ligger på ca. 6,8m fra ferdig planert terreng. Boligene oppføres i to etasjer, med ulike former for takterrasse. Boligene er plassert slik at de skal få best mulig utsiktsforhold. Det er også hensyntatt utsiktsforholdene til eksisterende boliger i plasseringen av nye boliger.



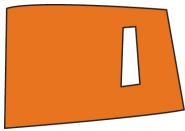
Figur 3: Terrengsnitt som viser utsiktsforhold for de planlagte boligene. Snittlinjene er vist i figur1.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det legges opp til innholdsrike og praktiske eneboliger. Boligene vil få tilhørende carporter og det flate taket fører til god romfølelse i begge etasjene. Stue og kjøkken planlegges i andre etasje, med store vinduer mot Frøylandsvatnet, og vil slik oppleves som lyst og luftig. Boligene har et moderne uttrykk som til en viss grad bryter med omkringliggende bebyggelse.



Figur 4: Aksonometri av planlagt bebyggelse



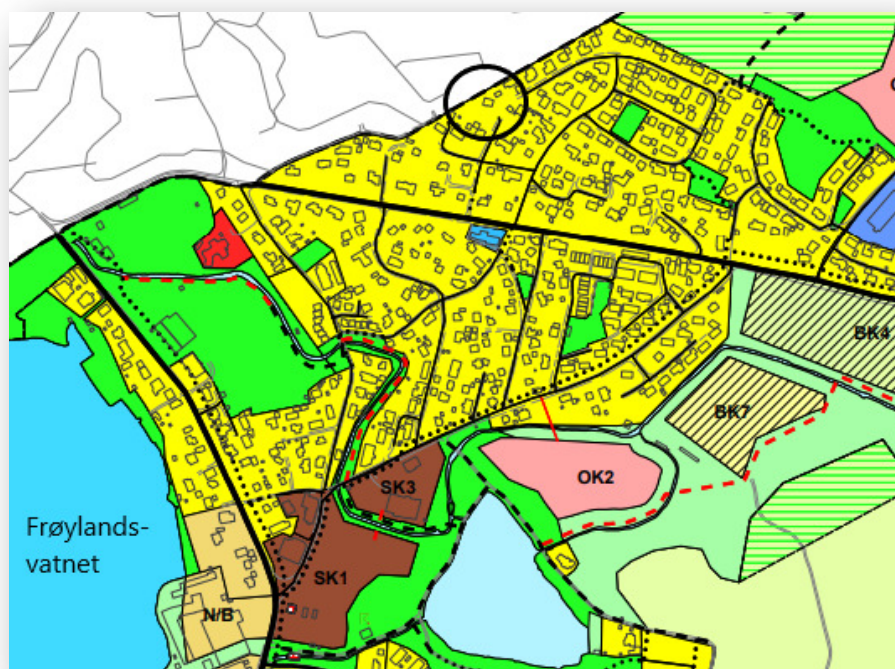
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Boligene er i tilnærmet lik størrelsesorden som i nabolaget rundt. Den nye bebyggelsen vil fremstå som mer moderne enn omkringliggende bebyggelse, da området i hovedsak er utbygget på 1990-2000-tallet. Boligene er plassert i to rekker da terrenget er svakt stigende. Boligenes høyde og plassering i terrenget er satt ut fra å gi den enkelte bolig best mulig utsiktsforhold. Utsikt for eksisterende boliger er også vektlagt i plasseringen av ny bebyggelse.

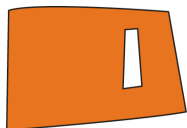
7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Området inngår i kommunedelplanen for Frøyland/Kverneland, hvor det er avsatt til nåværende boligbebyggelse. I denne kommunedelplanen er det et eget kapittel som omhandler arealutnytting og fortetting. Det er i planen en målsetning om å sørge for god arealutnytting i form av fortetting av eksisterende boligområder, som også er en nasjonal føring for tettstedsutvikling. Dette fordi tett utbygging gir mindre energibruk og større arealeffektivitet med tanke på infrastruktur og lokalisering av ulike servicefunksjoner. I nærhet til planområdet og innenfor samme kommunedelplan er det flere detaljreguleringer som omhandler fortetting, hvor større tomter er regulert til konsentrert og frittliggende boligbebyggelse, slik planområdet nå søkes regulert. Området søkes regulert med en boligtetthet på 2,2 boenheter per dekar, noe som er innenfor kravet i regionalplanen for Jæren som forventer 2-4 boenheter per dekar på Kverneland.

Kommuneplanen stiller krav til at det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass for hver påbegynt 100 m² BRA, og ikke mindre enn 1,5 parkeringsplass for hver boenhet. Hvorav det skal være minst en garasjeplass for hver boenhet over 50 m². Forslaget ivaretar kommuneplanens krav til parkering.



Figur 5: Planområdet markert med svart sirkel i kommunedelplanen. Kilde: Time Kommune - eByggWeb



Gjeldende reguleringsplan for området er «Et område avgrenset av O.G. Kvernelandsveg, Elvebakken, Kalbergskogen og grensen mot Klepp kommune» vedtatt i 1992, hvor planområdet er markert som område for boliger.



Figur 6: Gjeldende reguleringsplan fra 1992. Planområdet er markert med svart sirkel. kilde: Time Kommune - eByggWeb

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det foreligger ingen registreringer innenfor planområdet jf. naturbase.no. Det er ingen fredete kulturminner innenfor planområdet.

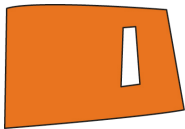
9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

ROS-analyse vil foretas i forbindelse med utarbeidelse av plandokumenter og nødvendige risikoreduserende tiltak innarbeides.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Time kommune	X	IVAR IKS	X
Rogaland fylkeskommune	X	Norsk Maritimt Museum	
Fylkesmannen i Rogaland	X	Norges vassdrags- og energidirektorat	
Kystverket		Lyse Energi	X
Fiskeridirektoratet		Jernbaneverket	
Statens Vegvesen, region vest	X	Den Norske kirke	
Mattilsynet		Brannvesenet Sør-Rogaland IKS	X
Direktoratet for mineralforvaltning			

Listen er ikke uttømmende.



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det er vurdert at ordinær saksgang gir tilstrekkelige muligheter for medvirkning.

12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planforslaget vurderes å ikke være omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

Egersund, 06.12.18, rev.29.03.19

Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter
Ragnhild Kaggestad Tamburstuen
Arealplanlegger/Landskapsarkitekt MNLA