

Planbeskrivelse for Planid: 0483.00

Detaljreguleringsplan for bustader ved Åslandsbekken, Kvernaland

Time kommune

Datert: 3. april 2018

Revidert 05.07.2019



STAV ARKITEKTER

Innholdsfortegnelse

1	SAMMENDRAG	5
2	BAKGRUNN	5
2.1	Hensikten med planen	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3	Tidligere vedtak i saken	5
2.4	Utbyggingsavtaler	6
2.5	Krav om konsekvensutredning	6
3	PLANPROSESSEN	6
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	9
4.1	Overordnede planer	9
4.2	Gjeldende reguleringsplan	11
4.3	Tilgrensende planer	12
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	13
5.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse	13
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
5.3	Stedets karakter	15
5.4	Landskap	17
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	20
5.6	Naturverdier	20
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	21
5.8	Landbruk	21
5.9	Trafikkforhold	21
5.10	Barns interesser	25
5.11	Sosial infrastruktur	26
5.12	Universell tilgjengelighet	26
5.13	Teknisk infrastruktur	27
5.14	Grunnforhold	28
5.15	Støyforhold	29
5.16	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	29
5.17	Næring	31
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	32
6.1	Planlagt arealbruk	32

6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	32
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	33
6.4	Bomiljø/bokvalitet	34
6.5	Parkering.....	35
6.6	Trafikkløsning	35
6.6	Kommunaltekniske installasjoner og infrastruktur.....	36
6.7	Universell utforming	36
6.8	10 Uteoppholdsareal	37
6.9	Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	43
6.10	Rekkefølgebestemmelser.....	43
7	Konsekvensutredning	43
8	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	43
8.1	Omdisponering av arealer- forhold til overordna planer.....	43
8.2	Landskap	44
8.3	Stedets karakter og estetikk.....	45
8.4	Kulturminner og kulturmiljø	45
8.5	Forholdet til Naturmangfold	45
8.6	Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk	45
8.7	Uteområder.....	46
8.8	Trafikkforhold	46
8.9	Barns interesser	47
8.10	Sosial infrastruktur.....	47
8.11	Universell tilgjengelighet.....	47
8.12	Energibehov – energiforbruk	47
8.13	ROS – Analyse	47
8.14	Teknisk infrastruktur	48
8.15	Avveining av virkninger	48
9	Merknader etter offentlig utleggelse i perioden 22.04.2018 – 05.06.2018 / 12.06.2018	48
10	Endringer etter offentlig ettersyn (22.04.2018 – 05.06.2018.)	51
11	Endringer gjort i planen for å imøtekomme Fylkesmannen i Rogaland	52
12	LOK VEDTAK 06.06.2019	53
13	Endringer etter vedtak i LOK 06.06.2019	54
13.1	Plan bestemmelser.....	54

13.2	Plankart	54
13.3	Planbeskrivelse	55
13.4	Ros Analyse	55
13.5	Støy analyse	55
14	Vedlegg	55

1 SAMMENDRAG

Det fremmes forslag til detaljreguleringsplan for boliger ved Åslandsbekken, Kvernaland i Time kommune. Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting med eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planområdet er på ca. 8,6 daa.

Planforslaget forholder seg til gjeldende kommuneplan når det gjelder reguleringsformål bolig. Det legger til rette for en fortetting i tilknytning til et allerede etablert boligområde som i plassering, form og størrelse passer godt inn i terrenget og omgivelsene. Planen legger opp til en tetthet som ligger rett under krav Regionalplan for langsiktig byutvikling på Jæren. Det legges opp til en tetthet på 2 boliger pr daa. Ved utregning av tetthet er de to eksisterende eneboligtomter innenfor planområdet trukket fra.

En ønsker ved fortetting i dette området å tilføre bomiljøet kvaliteter. Planen legger til rette for 13 boliger i form av fem eneboliger og åtte rekkehus. Det er lagt vekt på variasjon i boligstørrelse og boligtyper, med gode uteoppholdsarealer. Området er planlagt med 5 tilgjengelige boliger og vil være egnet for brukergrupper i alle aldre.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å fortette området og tilrettelegge for nye boliger. Bolig på gnr/Bnr 28/ 568 og 28/ 845 forutsettes bevart som i dag. Planområdet er på ca. 8,6 daa, og er i gjeldende kommuneplan disponert som nåværende boligbebyggelse.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Arkitektkontoret STAV AS er forslagstiller på vegne av S & B prosjekt AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planen var til førstegangsbehandling 19.04.2018 og var ute til offentlig ettersyn i perioden 22.04.2018 – 05.06.2018.

Fylkesmannen (20.07.2019) fremmet innsigelse til planforslaget. Innsigelsen omhandler manglende ROS-analyse og tilstrekkelig sikring av vassdragsinteresser i plankart og bestemmelser. Kommunen hadde dialog med fylkesmannen og innsigelsen ble trukket 02.05.2019.

Planen ble fremmet til 2.gangsbehandling 06.06.2019, den ble avvist av lokalutvikling med en del punkter som måtte rettes opp i. Disse er etter avtale med administrasjonen rettet opp i, viser til kap. 12 og 13 i beskrivelsen.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det ble sammen med planoppstart varslert om at forhandlinger om utbyggingsavtale for gjennomføring av detaljplanen i henhold til plan og bygningslovens § 17-4, 1. ledd starter opp. Avtalen vil gjelde mellom berørte parter og Time kommune, og vil regulere forhold omkring utbygging av området.

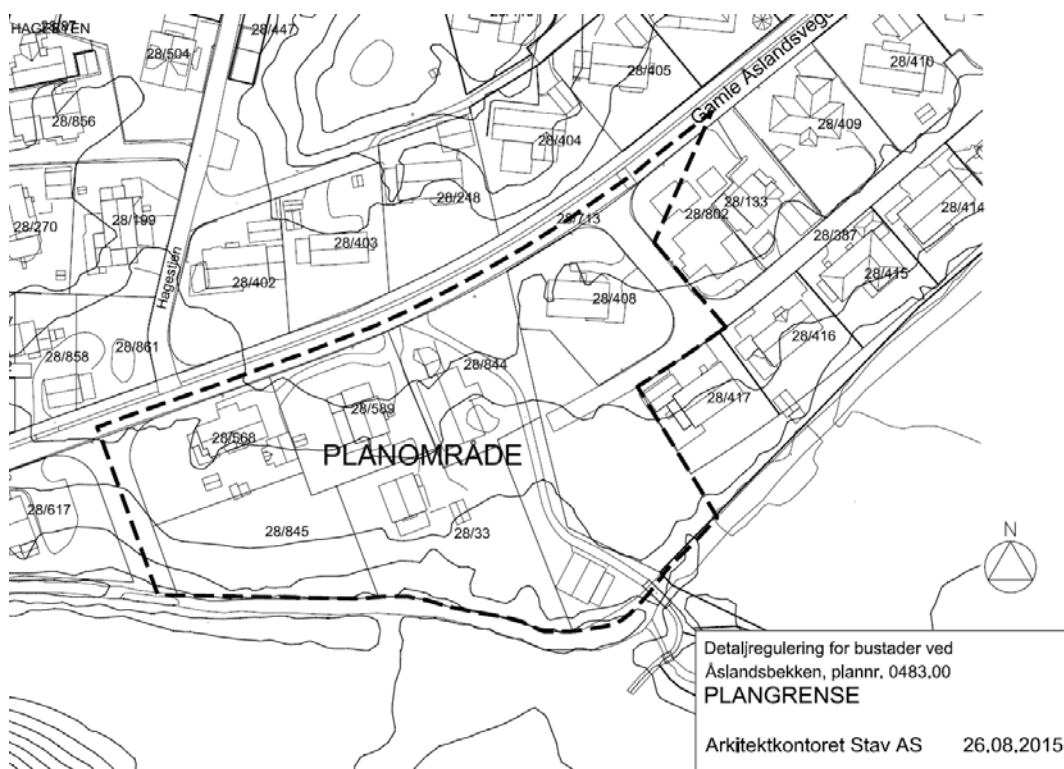
2.5 Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet omfatter ikke tiltak som omfattes av forskrift om konsekvensutredninger, og planarbeidet vil derfor bli utarbeidet som detaljregulering uten konsekvensutredning jf. plan- og bygningsloven § 12-9.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Planen ble varslert til berørte og høringsinstanser 02.09.2015, med frist til å komme med merknader 20.10.2015



Figur 1 varslert planavgrensning

3.1.1 Innkomne merknader

Det kom inn 5 merknader, disse var fra Fylkesmannen i Rogaland, Fylkesrådmannen regionplanavdeling, Lyse, Statens vegvesen og Nve.

Følgende merknader har kommet inn:

1. Uttale fra lyse, datert 17.06.15

Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må legges om eller flyttes, må det avsettes plass til nye traseer eller nettstasjoner i planen,

Gjør oppmerksom på eksisterende nett innenfor planområdet, flytting /endringer skjer i henhold til de enhver tid gjeldene retningslinjer.

Forslagsstillers kommentar:

I løpet av planarbeidet har en hatt dialog med Lyse som sier at det skal gå greit å nytte nærliggende nettstasjon til dette området.

2. Uttale fra NVE, datert 07.09.15

NVE Region sør vil ikke behandle detaljreguleringsplaner med mindre det går tydelig frem av oversendelsesbrevet eller annen direkte henvendelse at det er en konkret problemstilling ønskes bistand med.

Manglende uttalelse fra NVE Region Sør til en detaljreguleringsplan betyr fra nå kun at NVE ikke har vurdert planen. Kommunen må dermed selv ta ansvar for de vurderinger og vedtak den fatter, men kan kontakte NVE ved behov for konkret bistand. Dette gjelder vurderinger både i forhold til TEK10 og vannressursloven.

Forslagsstillers kommentar:

I samtaler med kommunen er det enighet om at prosjektet skal forholde seg til allerede utarbeida flomutredninger for omkringliggende områder.

Multiconsult har utført flomberegning for Frøylandsbekken i forbindelse med bygging av omsorgsboliger på Gnr 28, bnr 681 på Kvernaland. Det området ligger på andre siden av Frøylandsbekken. Vi legger eneboligene på kote + 34,50 topp gulv. Omsorgsboligene ble anbefalte lagt på kote 33,5 – 34,0 for å sikre de mot flom. Flomkartet som er laget til den utredningen viser at planlagt området ikke er utsatt for flom.

3. Statens vegvesen, 240915

Viser til brev datert 2/9 15, har ingen merknader på nåværende tidspunkt, men forbeholder seg retten til eventuelle merknader når planforslag foreligger.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering

4. Fylkesrådmannen regionplanavdeling datert 071015

Vedrørende utnyttelsesgrad viser vi til kommunedelplanen Bybåndet sør, og regionalplan for Jæren. Det er vist hovedtrasé for kollektivtrafikk i gangavstand

fra området, noe som gir føringer for utnyttelsesgraden, særlig i et langsiktig perspektiv. Samtidig må de lokale forholdene inngå i vurderingen.

Vi viser ellers til retningslinjene i regionalplanen om kvalitet i bomiljø, og gjør særlig oppmerksom på krav til uteoppholdsarealer. Støysituasjonen må avklares og eventuelle nødvendige tiltak innarbeides.

Åslandsåna er del av verna vassdrag, og skal forvaltes i tråd med rikspolitiske retningslinjer. Dette må gjenspeiles i reguleringsplanen. I tillegg må flomfaren knyttet til vassdraget vurderes, og hensyn innarbeides i planen i den grad dette viser seg å være nødvendig.

Forslagsstillers kommentar:

Det legger til rette for en fortetting i tilknytning til et allerede etablert boligområde som i plassering, form og størrelse passer godt inn i terrenget og omgivelsene. Planen legger opp til en tetthet som ligger under krav Regionalplan for langsiktig byutvikling på Jæren. Det legges opp til en tetthet på rett under 2 boliger pr daa. En ønsker ved fortetting i dette området å tilføre bomiljøet kvaliteter og lage gode uteoppholdsarealer. Det er i støyvurdering konkludert med at det ikke er behov for spesielle støyskjermingstiltak for området.

I arbeidet med planen har en vært i tett dialog med kommunen og en har gått gjennom allerede utarbeida flomutredninger for omkringliggende områder.

Multiconsult har utført flomberegning for Frøylandsbekken i forbindelse med bygging av omsorgsboliger på Gnr 28, bnr 681 på Kvernaland. Det området ligger på andre siden av Frøylandsbekken. Vi legger eneboligene på kote + 34,50 topp gulv. Omsorgsboligene ble anbefalte lagt på kote 33,5 – 34,0 for å sikre de mot flom.

5. Fylkesmannen i Rogaland datert 08.10.15

Planarbeidet må skje i samsvar med gjeldende kommuneplan. Det må sikres tilstrekkelig arealer til lek og grønt områder i tråd med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging vedtatt 12.juni 2015 og rikspolitiske retningslinjer for barn og unge T - 2/08,

Det må gjennomføres vurdering etter naturmangfaldloven §§ 8-12, herunder om det eksisterer viktige naturverdier i området. Det foreligger bl. annet registreringer av elvemusling i tilgrensende vassdrag til planområdet. Denne arten er registrert som sårbar i norsk rødliste, og må tas hensyn til i planprosessen.

Frøylandsbekken er en del av verna Orreelva, og skal forvaltes i tråd med rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Det må søkes tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, hjemlet i lakse og innlandsfiskeloven. Dersom planarbeidet vil medføre påvirkning på vassdrag. Ansvarlig myndighet er Rogaland Fylkeskommune, da dette ikke er anadrom del av vassdrag.

Forslagsstillers kommentar:

Planarbeidet forholder seg til arealdisponering satt i kommuneplan. Det er i samarbeid med kommunen lagt opp til areal som settes av til lek og rekreasjon for barn og voksne i alle aldre. En sammenbinding til overordna grønnstruktur med turdrag og god overgang til Åslandsbekken.

Åslandsbekken er en del av Orrevassdraget som er et verna vassdrag. Det er registrert elvemusling i vassdraget som er en utrydningstruet art. Området får verdi B (viktig) fordi det er et viktig bekke- og elvedrag i et påvirket område som i tillegg fungerer som vandringskorridor mellom to områder. Bekken er også leveområde for elvemusling (VU). For å opprettholde livsvilkårene for denne er det viktig å forhindre forurensing av vassdraget, noe som spesielt kan skje i anleggsfasen. Det er derfor tatt inn bestemmelse om at det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området.

Det er i plankartet lagt inn hensynsone bevaring naturmiljø. Innenfor sonen skal eksisterende kantvegetasjon bevares i størst mulig grad. Kantvegetasjonen skal ikke jord bearbeides, sprøytes, høstes eller gjødsles, jf. Vannressursloven § 11».

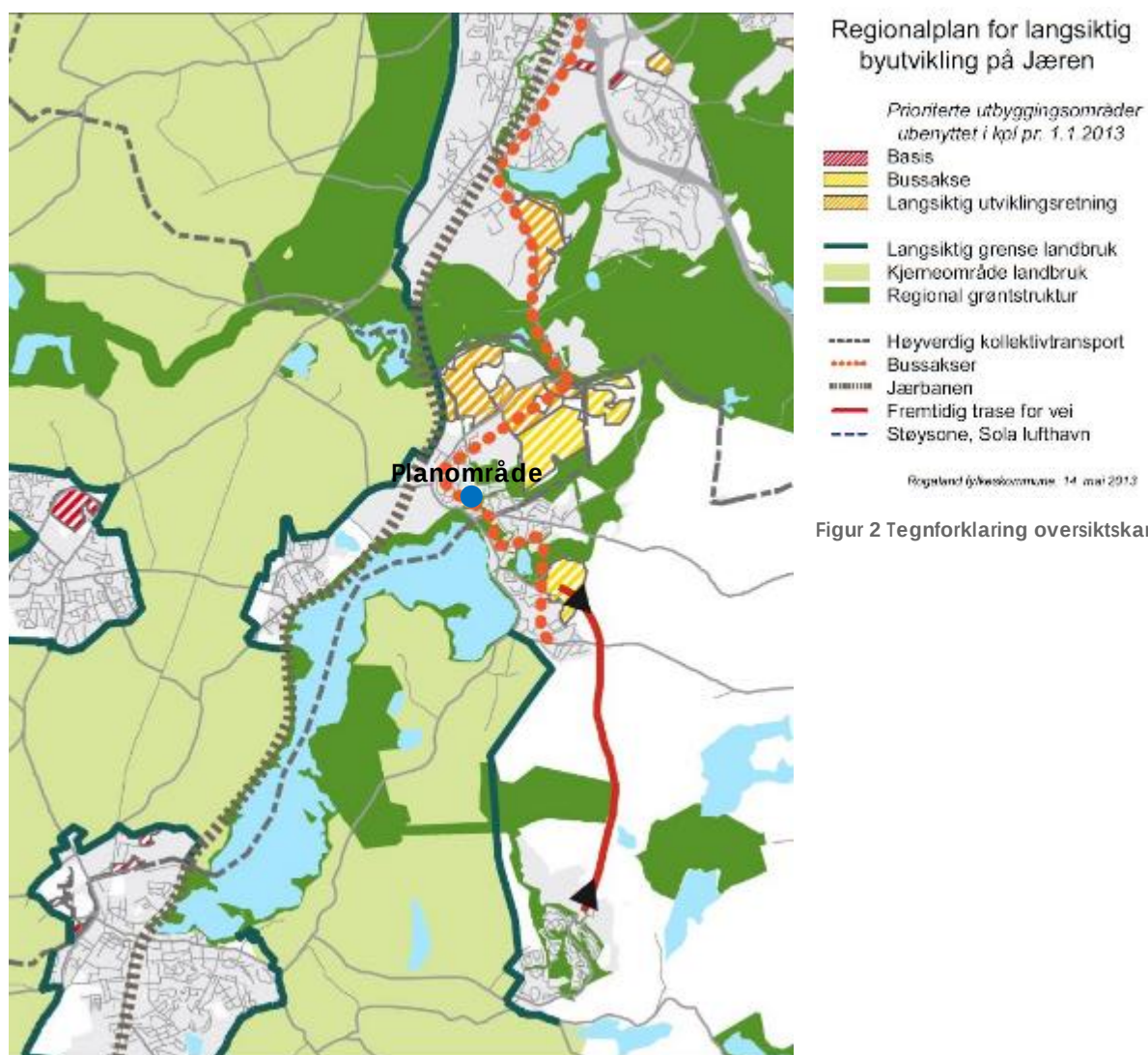
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Regionale føringer

Regionalplan for Jæren 2013 – 2040

Planområdet ligger på utsiden av langsiktig grense landbruk, og tett ved grøntstruktur.



Figur 2 Tegnforklaring oversiktskart

Figur 3 oversiktskart for regionalplan for langsiktig byutvikling på Jæren

4.1.2 Interkommunal og kommunalt nivå

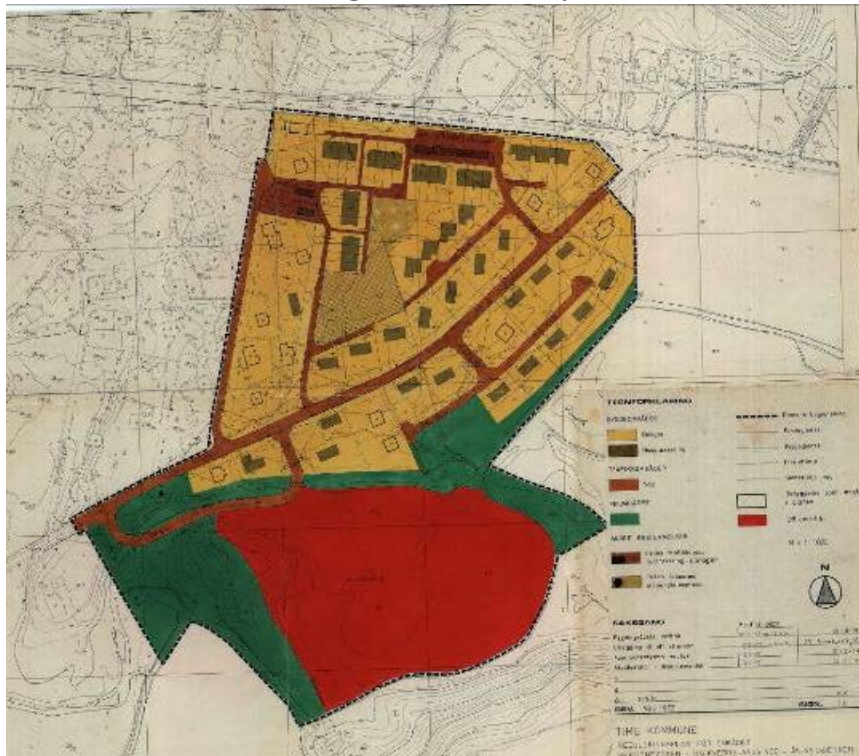
Planområdet er i interkommunal kommunedelplan for bybåndet sør vist som nåværende boligbebyggelse og en stripe med grønt langs bekken.



Figur 4 viser bilde av interkommunal kommunedelplan for bybåndet sør

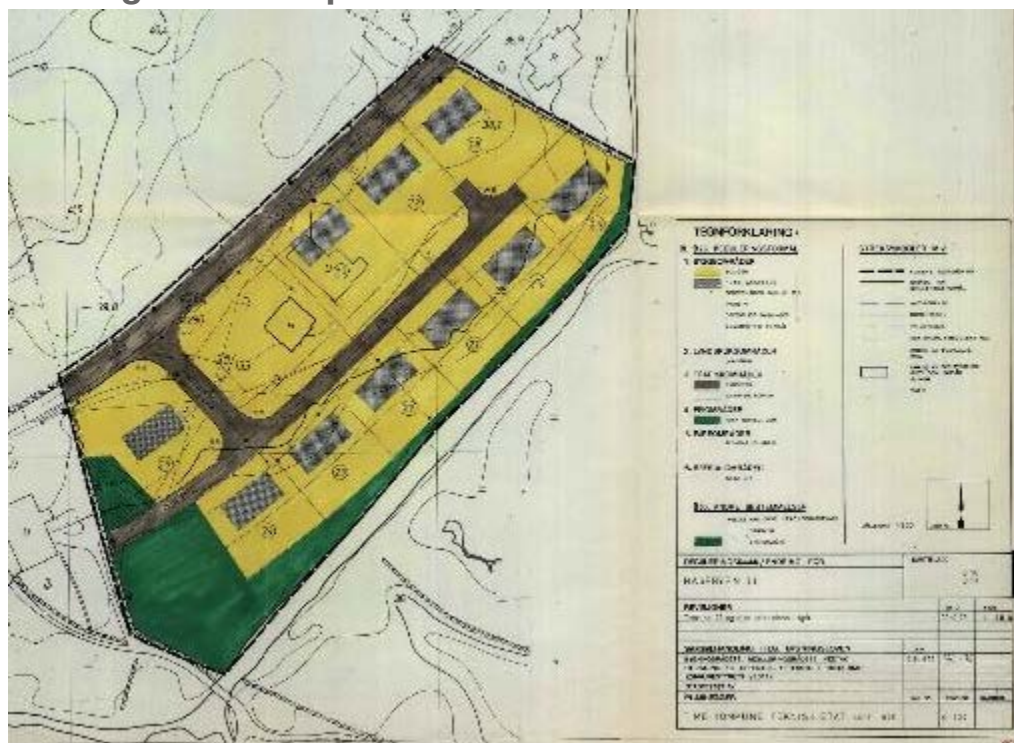
4.2 Gjeldende reguleringsplan

Planid. 0040.01 Reguleringsplan for området Bergenevegen – O. G. Kvernlands veg – Åslandsbekken. Endelig vedtatt arealplan lkrafttredelsesdato: 05.02.1974

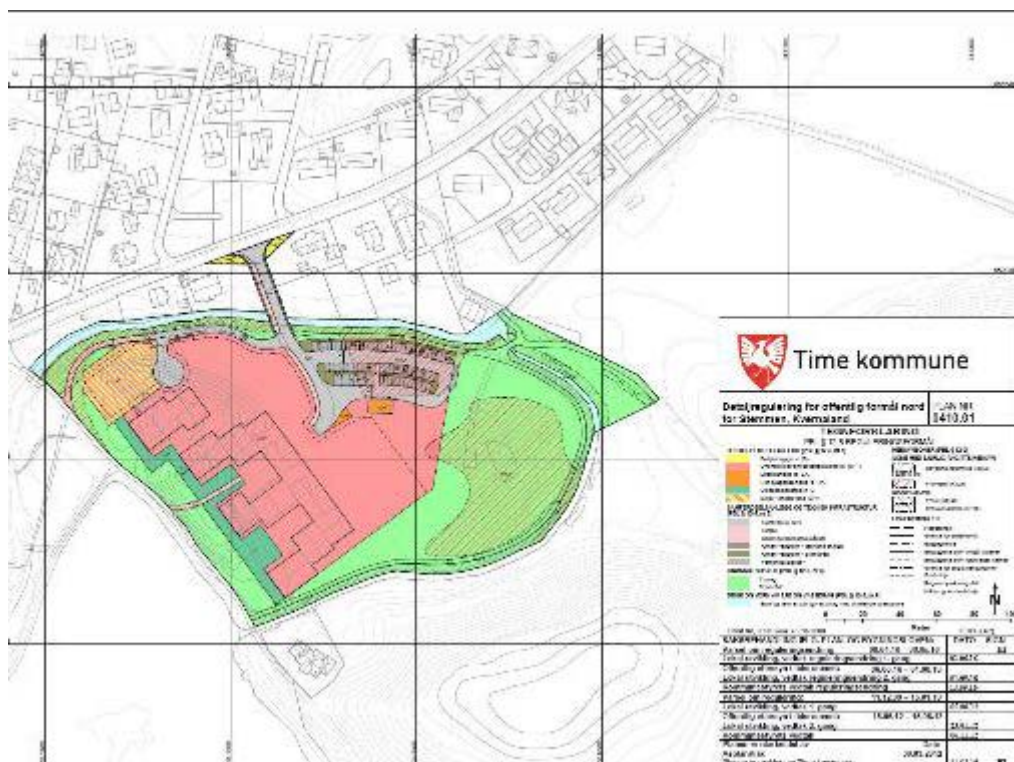


Figur 5 Gjeldende reguleringsplan for planområdet

4.3 Tilgrensende planer



Figur 6 Tilgrensende plan i øst, Reguleringsplan for Hagebyen 2, 30.10.75

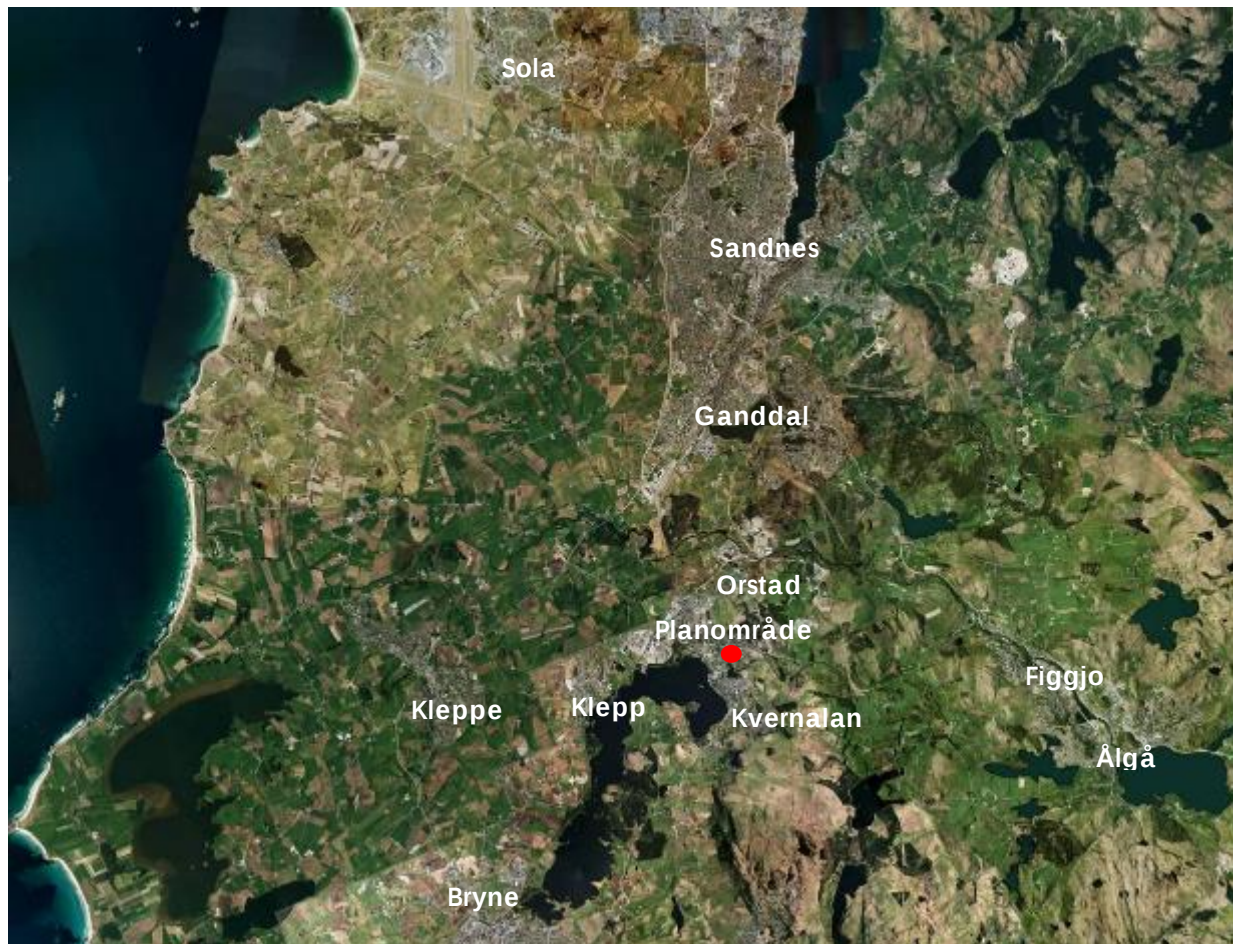


Figur 7 PLANID 0410.01 Detaljregulering for offentlig formål nord for Stemmen, Kverneland 13.09.2016

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Beliggenhet



Figur 8 Oversiktskart

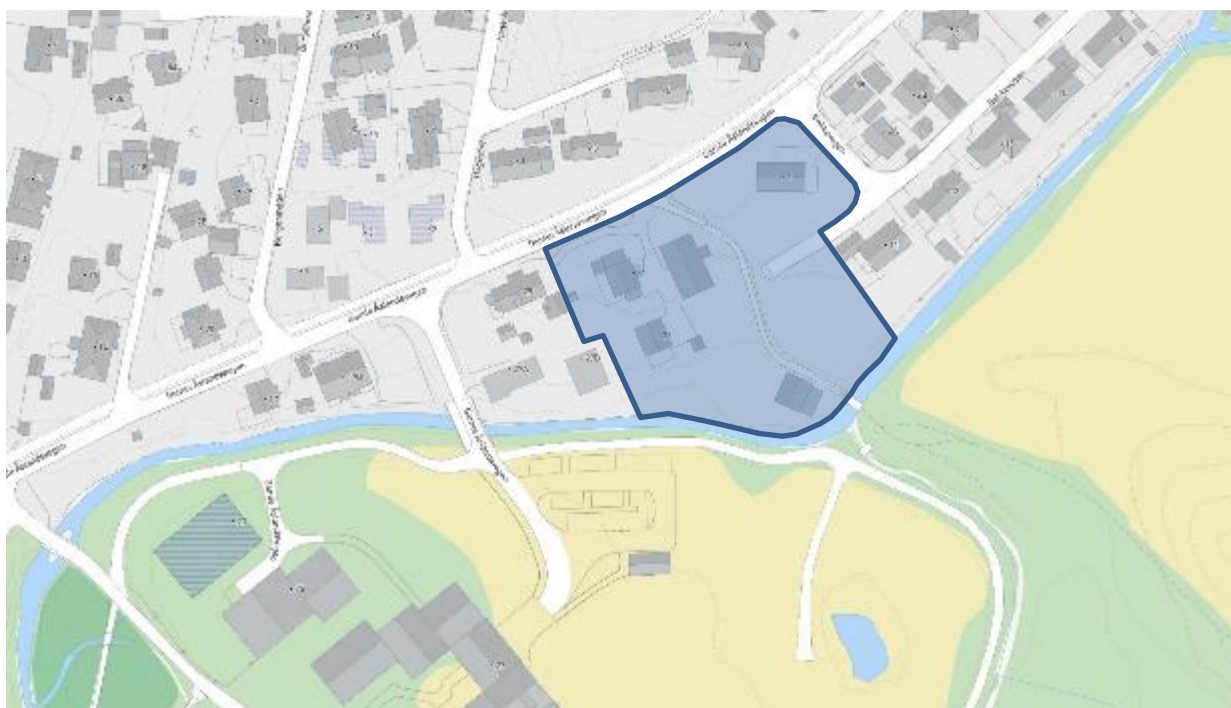
Området som skal reguleres grenser til Årreåna i sør og Gamle Åslandsvegen i nord, ligger ca. 1 km nord for Kvernaland og 3 km i luftlinje fra Klepp stasjon.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Tomten ligger plassert i rolige omgivelser mellom F.V 220 O.G Kvernlands veg i øst og F.V 505 Kvernlandsvegen i Vest. Området består av småhusbebyggelse og landbruksbygning. Planområdet er regulert for boligformål.



Figur 9 Dagens situasjon



Figur 10 Dagens situasjon. Frøylandsbekken vist med blått

5.3 Stedets karakter

5.3.1 Stedets karakter

Planområdet ligger i et delvis flatt/skrående terreng. Innenfor planområdet er det opparbeidet småhusbebyggelse og landbruksbygninger og adkomstveier fra Gamle Åslandsvegen. Eksisterende bygg på området som vil komme i konflikt med nye boliger og tilhørende anlegg vil rives.

Området ligger åpent og solrikt til. Det er en del høy vegetasjon langs planområdets grenser i øst, sør og vest. I grensen mot øst er lett vegetasjon/skog. I sør grenser området mot Åslandsbekken.

Det er registrert ansvarsarter (mer en 25% av europeisk bestand i Norge) i elven sør og sør/østre grense av området.) Ref. miljøstatus.no (elvemusling). Åslandsbekken er en del av Orrevassdraget som er et verna vassdrag. Det er registrert ansvarsarter i elven sør og sør/østre grense av området.) Ref. miljøstatus.no (elvemusling). Området får verdi B (viktig) fordi det er ett viktig bekkedrag i et påvirket område som i tillegg fungerer som vandringskorridor mellom to områder. Bekken er også leveområde for elvemusling (VU).

Vegetasjonen i kantsonen langs bekker og elver spiller også en viktig rolle med tanke på å fange opp partikkelavrenning og eventuell forurensing, samtidig som den er leveområde for fugler og dyr, og bidrar til et godt miljø for fisk i vassdraget. Kantsonen bør derfor bevares i størst mulig grad. For å sikre dette er plankart påført en hensynssone mellom vassdragsbredden og boligområdet, med tilhørende bestemmelse om at vegetasjonen i dette området ikke skal fjernes.

I planområdet er det i dag småhusbebyggelse og jordbruksbygning. Det er ball løkke og lekeplass på området i dag. Disse er imidlertid i svært dårlig forfatning.

Området nord/vest for planområdet er tilrettelagt for fritidsaktiviteter for både barn, unge og voksne dette området ligger i gangavstand fra planområdet og har flere idrettsanlegg som brukes både på dag og kveldstid. Det er blant annet fotballbaner og sykkelbane. Det er ca. en halv kilometers gange til sentrumsområdet på Kvernaland hvor man finner blant annet matbutikk med post, frisør, apotek, legesenter, samfunnshus og pub. I gangavstand ligger også Frøylandsvatnet hvor man har tilgang til turstier, skog og sandstrand.

5.3.2 Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet er det opparbeidet småhusbebyggelse og landbruksbygninger og adkomstveier fra Gamle Åslandsvegen. Eksisterende bygg på området som vil komme i konflikt med nye boliger og tilhørende anlegg vil rives.

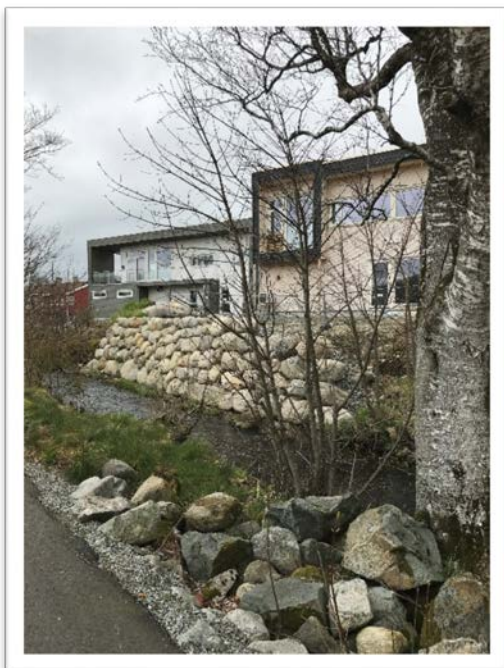


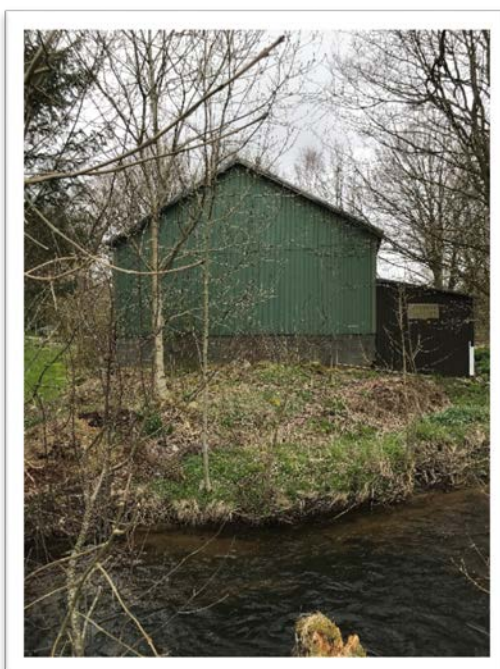
Figur 11 bilder av eksisterende bebyggelse i og langs planområdet

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Planområdet ligger på et delvis flatt/skrående terreng mellom Gamle Åslandsvegen i nord og vest. I grensen mot øst er lett vegetasjon/skog. I sør grenser området mot Åslandbekken som er en mindre bekk, den har en bredde på 3-4 m. Kantvegetasjonen domineres av trær og gras og bærer preg av at den er bearbeidet noen plasser. I østlige del av planen ligger det en gammel bro, planen sikrer at den kan erstattes med en ny. Mot vest på naboeiendom er det etablert en høy og stor steinfylling helt i vasstrengen.







Figur 12 bildene viser Åslandsbekken/Frøylandsbekken og området ved vassdraget

5.4.2 Solforhold

Området ligger åpent og solrikt til. Det er dog en del høy vegetasjon langs planområdets grenser i øst, sør og vest.

5.4.3 Lokalklima

Metrologisk institutt sin nærmeste værstasjon er Særheim i Klepp kommune, omtrent 5 km fra planområdet. Vind fra nordvest og sørøst har vært den mest fremtreende for området for de siste 10 årene.

Wind rose, frequency distribution of wind

Wind direction divided in sectors of 30°

Frequency distribution of wind speed in percent %

Wind speed (m/s)

- >20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

Calm (%)

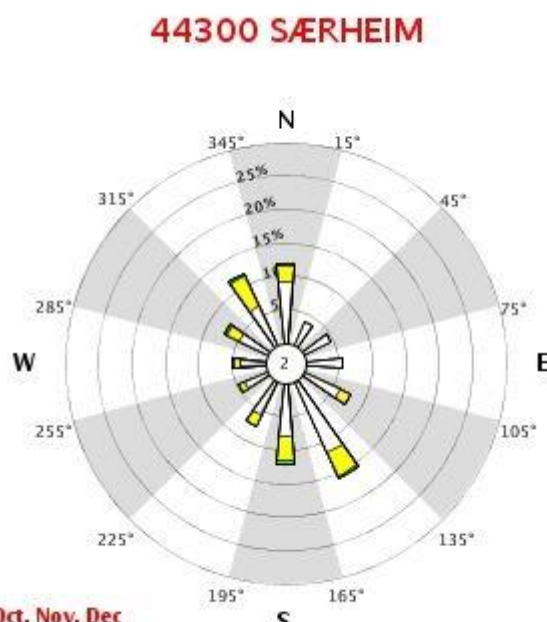
2



Year: 2007 - 2016

Jan, Feb, Mar, Apr, May, Jun, Jul, Aug, Sep, Oct, Nov, Dec

Hour: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)



Figur 13 – Vindrose for Særheim – Meteorologisk institutt

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrering av kjente kulturminner innenfor planområdet.

5.6 Naturverdier

Det er registrert ansvarsarter (mer en 25% av europeisk bestand i Norge) i elven sør og sør/østre grense av området.) Ref. miljøstatus.no (elvemusling). Frøylandsbekken er en del av Orrevassdraget som er et verna vassdrag. Det er registrert ansvarsarter i elven sør og sør/østre grense av området.) Ref. miljøstatus.no (elvemusling).

Området får verdi B (viktig) fordi det er ett viktig bekkedrag i et påvirket område som i tillegg fungere som vandringskorridor mellom to områder. Bekken er også leveområde for elvemusling (VU).

For å opprettholde livsvilkårene for denne er det viktig å forhindre forurensing av vassdraget, noe som spesielt kan skje i anleggsfasen. Det er derfor tatt inn bestemmelse om at det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området.



Figur 14 Elvemusling

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

I gangavstand vest for planområdet ligger flere idrettsanlegg som brukes både på dag og kveldstid. Det er blant annet fotballbaner og sykkelbane. Det er ca. en halv kilometers gange til sentrumsområdet på Kvernaland hvor man finner blant annet matbutikk med post, frisør, apotek, legesenter, samfunnshus og pub. I gangavstand ligger også Frøylandsvatnet hvor man har tilgang til turstier, skog og sandstrand.

5.8 Landbruk

Det ligger i dag en landbruksbygning på planområdet. Denne er ikke i bruk i landbruksøyemed. (Se figur 15 bilder av eksisterende bebyggelse i og langs planområdet.) Arealbruken for området er avklart i overordna plan.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøreatkomst

Eksisterende kjøreatkomst skjer fra O.G. Kvernelansvegen og Kvernelandsvegen via Gamle Åslandsvegen og Bekkevegen.



Figur 16 Viser adkomst fra Gamle Åslandsvegen til planområdet

5.9.2 Vegsystem

Overordnet vegnett er FV 505 Kvernlandsvegen og FV 220 O.G. Kvernlands veg via de kommunale vegene Theodor Dahls veg, Gamle Åslandsvegen og Bekkevegen.

5.9.3 Trafikkmengde

O.G. Kvernlands veg Fv. 220 har en ÅDT på ca. 2800 mens Kvernlandsveg Fv. 505 har en ÅDT på ca. 9600

Det foreligger ikke ÅDT data for Gretebakken, Gamle Åslandsvegen og Bekkevegen. Det ble utført trafikk telling i Teodor Dahl veg 7. desember 2017. Radaren var montert på lykt stolpe v/ Coop extra, den ble montert den 7. des. kl. 14.30 og tatt ned 20. desember. Det har vært problemer med radaren så den har kun telt fram til 13. desember.

Høyest hastighet: 61 km/t.
10 859 bil på 6 døgn.
6 døgn x 24 timer = 144 timer.
10 859 bil: 144 timer = 75,4 bil pr time.

10 859 bil: 6 døgn = 1809,8 bil pr døgn.

5.9.4 Ulykkessituasjon

Figur 17 viser at skoleveien fra planområdet til Frøyland barneskole og Frøyland ungdomsskole hovedsakelig går områder uten stor trafikk. Skoleveien består stort sett av turveg eller separert gang- og sykkelveg. Det er én registret ulykke på skolevei. Denne involverer ikke myke trafikanter og er registrert med moped som kjører utfor kjørefeltet.



Figur 17 skolevei

5.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

I dag har Gamle Åslandsveg en bredde på ca. 5.0 meter, i tillegg til et fortau med bredde på +/- 2 meter mot Hagebyen. Det er også fortau på O. G. Kvernlands veg med bredde fra ca. 2.0 m – 3.0 m.

Figur 18 viser oversikt over trafikkulykker registrert i nærheten av planområdet. Det er hentet tabell over alle ulykkene. Det har vært to dødsulykker i området siden 1977. Det gir i snitt ca. 1 dødsulykke pr. 20 år. Begge dødsulykkene fant sted i nærheten av «Kvernland fabrikk». Trafikkmengden på denne vegen er relativt høy. Den ene ulykken involverte sykkel. Den andre er mellom to personbiler. Fartsgrensen der ulykkene skjedde har blitt redusert fra 50 til 40 km/t siden ulykkene fant sted. De fleste

trafikkulykker har skjedd på Kvernelandsvegen eller O.G. Kvernelands veg. Trafikkmengden på disse vegene er henholdsvis 7600 ÅDT og 3200 ÅDT. Trafikken på disse vegene er relativ høy og planforslaget vil kun generere en liten brøkdels økning av dette.



Figur 18 trafikkulykker

5.9.6 Kollektivtilbud

Planområdet ligger ca. 2 km m fra togstopp ved Øksnevadporten, og knytter Gamle Åslandsveg mot et større området. Dette er et fordelaktig tilbud for eventuelle pendlere. Ca. 500 m fra Kvernelandsvegen som er definert som hovedkollektivakse. Det er flere busstopp i umiddelbar nærhet til planområdet.

Buss nr. 22 går fra Fjermestadvn. Til Sandnes rb.st. via Gamle Åslandsveg og Theodor Dahls veg. Holdeplass i gangavstand fra planområdet.



Figur 19 Bussholdeplasser er vist med røde symbol og bussruter med blåe streker.

5.10 Barns interesser

I planområdet er det i dag småhusbebyggelse og jordbruksbygning. Det er ball løkke og lekeplass på området i dag. Disse er imidlertid i svært dårlig forfatning. Området nord/vest for planområdet er tilrettelagt for fritidsaktiviteter for både barn, unge og voksne med idrettsanlegg og sykkelbane. Det ble gjennomført barnetråkk registrering av området høsten 2017, det ble ikke registrert bruk av området i denne registreringen.



Figur 20. forfallen lekeplass og ball løkke innenfor planområdet

5.11 Sosial infrastruktur

5.11.1 Skolekapasitet

Det er flere skoler i nærheten av planområdet, deriblant Orstad skole, Frøyland skole og Frøyland ungdomsskole.

Frøyland skole er en skole for 1- 7 klasse. Den har i per i dag 320 elever og rundt 50 tilsatte elevtallet er sterkt økende. Det er under planlegging et nybygg for å ha plass til alle elevene som kommer i de nærmeste årene. Frøyland ungdomsskole ligger tett ved.

5.11.2 Barnehagedekning

Time kommune har per 2016 en dekningsgrad på 88,4% (andel barn 1-5 år som har plass i barnehage.ssb.no/kommunefakta/time).

Nærmeste barnehage er Ådalen barnehage. Ådalen skal være et godt og helhetlig tilbud til barn. Barnehagen har tre avdelinger, der to er avdelinger er delt opp i aldersblanda grupper. Barnehagen har til sammen 75 barn. Barnehagen er kommunal og ligger like ved Frøyland stadion på Kvernaland.

5.12 Universell tilgjengelighet

Innenfor varslert planområdet ligger det 6 boliger, 2 forholdsvis nye og de andre er av eldre dato. Det antas at disse ikke oppfyller tilgjengelighetskrav til bolig.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp



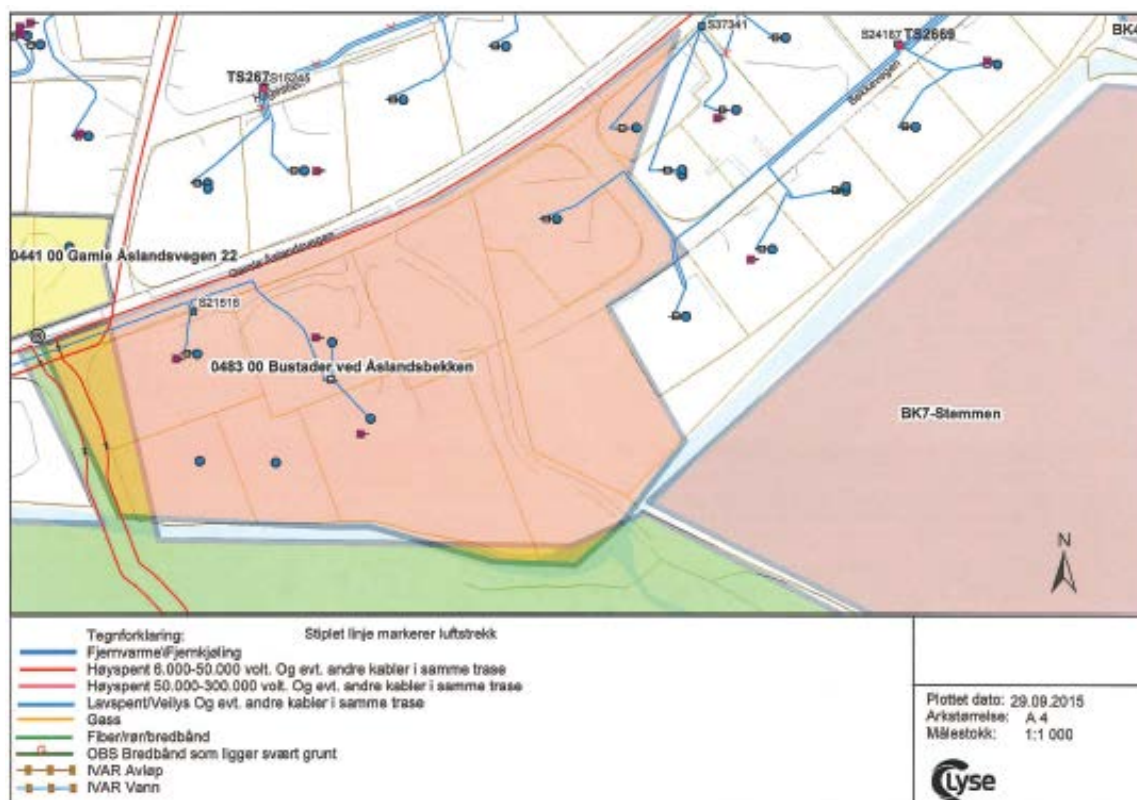
Figur 21 Vann og avløpskart, time kommune

Man finner god tilgang på teknisk infrastruktur i området. Den nye bebyggelsen vil kobles opp mot det eksisterende nettet.

5.13.2 Trafo

Det er ikke trafo innen planområdet

5.13.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.



Figur 22 kart fra Lyse Elnett, datert september 2015

5.14 Grunnforhold

Generelt består grunnen av tynn morenemasse, breelvavsetning og bresjø/innsjøavsetning.



Figur 23 Kart grunnforhold hentet fra <http://www.miljostatus.no/kart/>

5.14.1 Stabilitetsforhold

Området ligger over maringrense. Det er vist med en blanding av tynnmorene, breavsetning og bresjø/innsjøavsetning. Det er ikke registrert mulighet for marin leire innenfor området. Refr. til <http://geo.ngu.no/kart/losmasse/>.

Det er i kommuneplanen ikke vist områder som er utsatt for skred/rasfare innenfor planområdet.

5.15 Støyforhold

Det er ikke tilgjengelige data på eksisterende støy for tilgrensende veger.

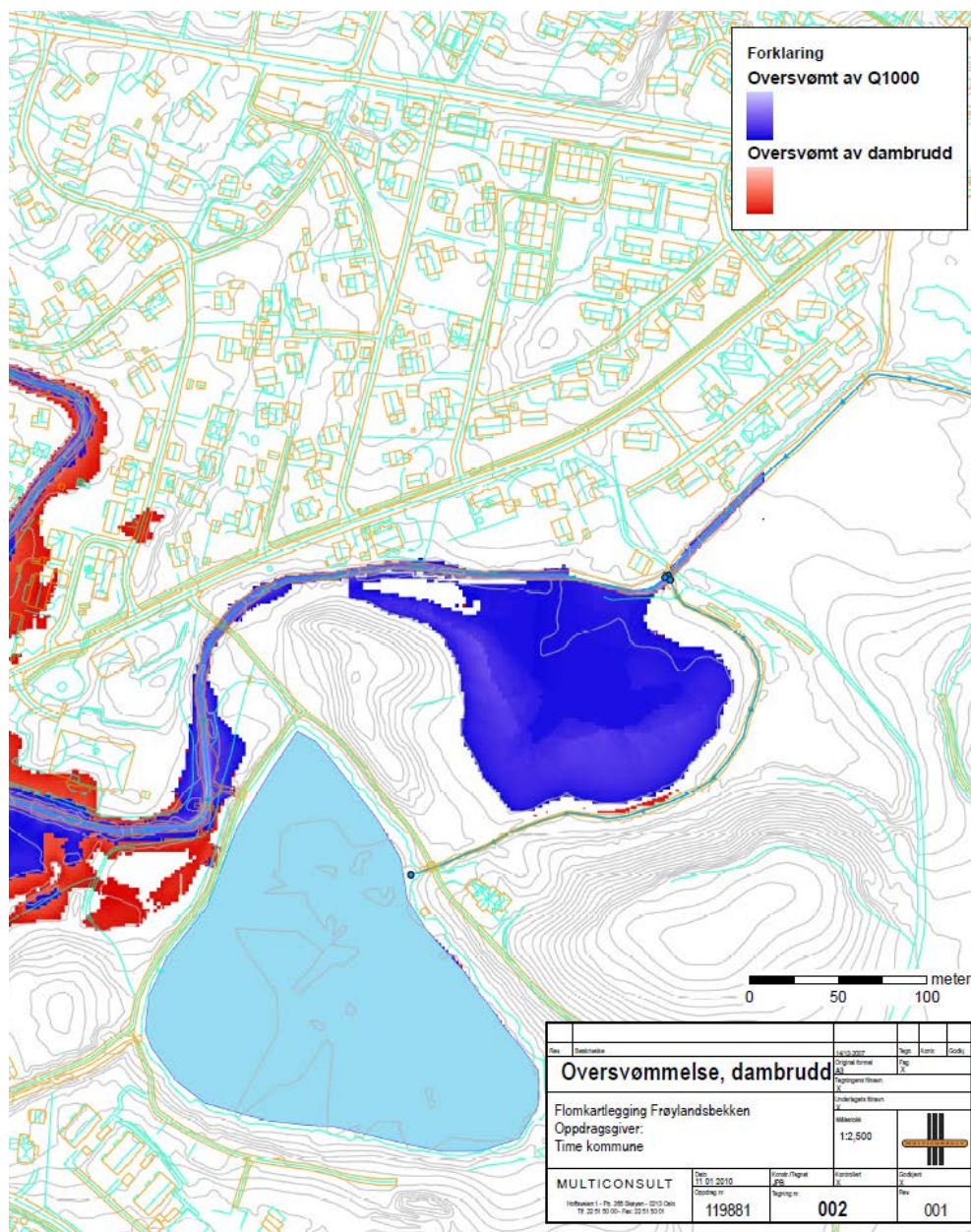
5.16 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

5.16.1 Flomfare

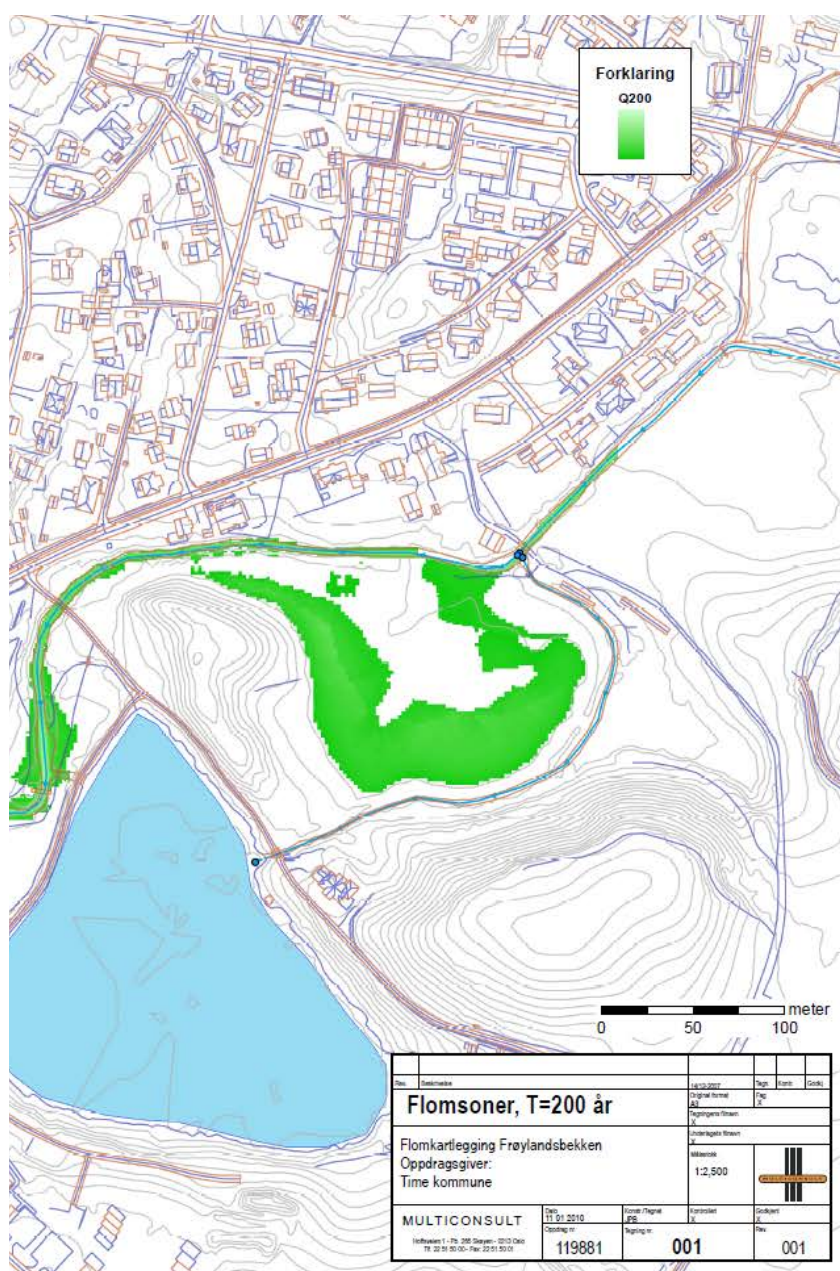
Det er utført en rekke flomutredninger som går på flomproblematikken i Frøylandsbekken. Dokumentasjon på disse er opplistet under:

- Reguleringsplan nr. 273 Kverneland, ROS vurdering flom datert 20.06.08
- Flomberegning Frøylandsbekken rapport 1, datert 12. februar 2010
- Notat fra Dimensjon overvann /flom –omsorgsboligene Kverneland, datert 30.mars 2011

- Dambruddsberegning og flomsone rapport 2 DBBB og flomsone, datert 12.mars 2010
- Multiconsult har utført flomberegning for Frøylandsbekken i forbindelse med bygging av omsorgsboliger på Gnr 28, bnr 681 på Kvernaland. Det området ligger på andre siden av Frøylandsbekken. Som en ser på flomkart så vil en evt. 200 års flom ikke berøre planområdet som ligger på nordsiden av Frøylandsbekken.



Figur 24 kart over oversvømmelse ved dambrudd, kilde Time kommune, legges ved som vedlegg 2a.



Figur 25 flomsone T = 200 år kilde Time kommune, kart over oversvømmelse ved dambrudd, kilde Time kommune, legges ved som vedlegg 2a.

5.17 Næring

Det er ikke registrert noen næringsvirksomhet hverken innenfor planområdet eller i området rett rundt området.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Innlevert planforslag er noe redusert i forhold til varslet plan avgrensing, dette er gjort i samråd med kommunen.

6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er vist i figur under

AREALOVERSIKT - FORMÅL			
§ 12-5, 2. Nr. 1 Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse (1111)	4782,7	m ²
	Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (1112)	1726,6	m ²
	Renovasjon (1550)	54,8	m ²
	Lekeplass (1610)	227,4	m ²
	Annet uteoppholdsareal (1690)	187	m ²
sum areal denne kategori		6978,7	m²
§12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	1421,4	m ²
Grønnstruktur	Turveg	127,8	m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Naturområde i sjø og vassdrag	51,2	m ²
TOTALT PLANOMRÅDE		8 579,1	m²

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

Bebyggelse og anlegg

- Innenfor område BFS1 skal det oppføres til 5 eneboliger. I tillegg beholdes eksisterende eneboliger innenfor området BFS2 og BFS3.
- På BKS 1 legges det til rette for å oppføre 8 rekkehus.
- Det er regulert inn areal til oppstillingsplass for renovasjonsdunker på f_BRE
- Det er regulert inn lekeplass på o_BLK1, der er det satt inn krav om å etablere sandlekeplass på 150m².
- Annet uteoppholdsareal BAU er regulert i området langs elven i tilknytning til turveg og bru.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Det er regulert inn en offentlig veg o_SKV1 som er offentlig veg og skal ha en bredde på minimum 5,0 meter. Snuhammer er regulert inn i henhold til veg norm for sør Rogaland.
- Felles veg, f_SKV2 er felles for boligene i BKS1, BFS1, og BFS2.
- Felles veg, f_SKV3 er felles for boligene i BFS2

Grønnstruktur

- Formålet er regulert til turveg og blir en viktig del av området som er regulert til lekeplass. Turvegen skal binde sammen området med tilliggende overordna grønndrag og kobles til eksisterende turveg.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Området reguleres til naturområde i sjø og vassdrag, Det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området.

Hensynssone

Området er regulert med hensynssone for å bevare eksisterende kantvegetasjon. Det er imidlertid lagt inn noe lemping for området som er berørt av annet uteoppholdsareal (BAU) og tursti, slik at det åpnes opp for å kunne gjøre mindre tiltak samtidig som en sikrer elvebredden mot erosjon.

Det er regulert inn frisktsoner i forbindelse med regulert samferdselsanlegg.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er regulert inn totalt fire boligfelt der to felt er eksisterende boliger BFS2 og BFS3.

6.3.1 Antall boliger

Det tillates totalt tretten nye boenheter innenfor planområdet, der fem boliger er tilgjengelige boliger.

Boenhetene vil fordeles på følgende felt:

Felt	Maks antall boliger	Krav til tilgjengelige boliger
BFS1	5 eneboliger	5/5
BKS1	8 rekkehus)	0/8

6.3.2 Bebyggelsens høyde og takform

Eneboligene kan ikke overskride en høyde på 6,5 meter. For rekkehus er maksimal høyde satt til 6,5 meter. Alle høyder skal måles over TG (kotehøyde topp gulv) angitt i plankart. Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og tillates bebygd med flate tak.

Det tillates at garasjer/carporter som er sammenbygd med boligen eller som inngår i boligens bygningskropp overskrider angitt byggegrense. Maks tillat høyde på

garasjer/carporter er satt til 3,4m over TG angitt i plankart. Det tillates å etablere terrasse på tak på garasje/carport innenfor felt BKS1 og BFS1, nødvendig rekkverk på denne regnes ikke med i fastsetting av maks høyde over angitt TG.

6.3.3 Grad av utnyttning

Det legges opp til en utnyttelse på tett under 2 boliger pr daa. Ved utregning av tetthet er de to eksisterende eneboligtomter innenfor planområdet trukket fra.

Det er angitt følgende utnyttelse for hvert delfelt i oppsettet nedenfor. Den høye prosentsatsen på BKS1 er som følge av at det er lagt inn areal til tre rekkehus til der, da en tok ut firemannsboligen av prosjektet.

6.4 Bomiljø/bokvalitet

Innenfor planområdet er det planlagt ulike boligtyper og boligstørrelser. Det er planlagt 5 eneboliger med en størrelse på ca. 200 – 250m². Rekkehusene vil være på

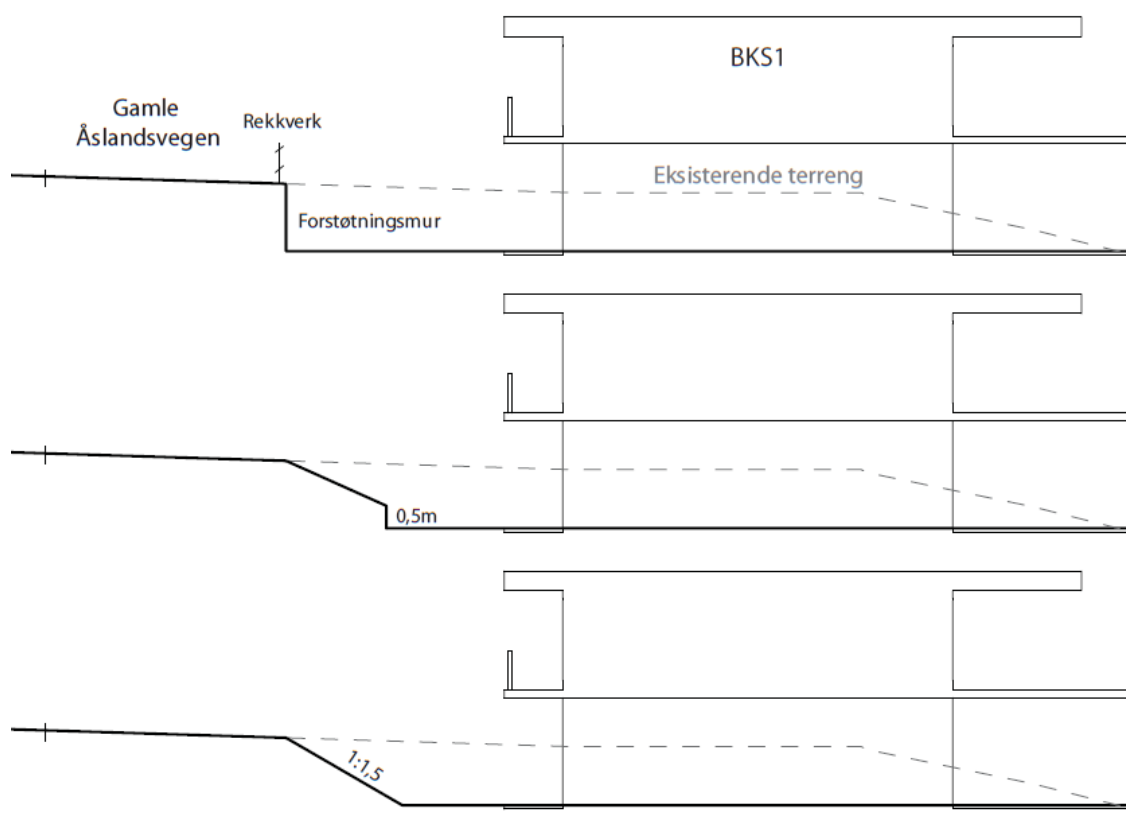
Felt	Maks antall boliger	Maks BRA pr felt	Maks høyde	Krav til tilgjengelige boliger	Maks BYA
BFS1	5 eneboliger	1900 m ²	6,5m	5/5	43%
BFS2	Enebolig			-	40%
BFS3	Enebolig			-	40%
BKS1	8 Rekkehus	1600m ²	6,5 m	8	93%

en størrelse på ca. 125m². Alle boenhetene vil ha private uteoppholdsareal mot sør og hagene vil ha gode solforhold.

BFS1: Det tillates hagedybde på mindre enn 8 meter på deler av hagen, målt fra fasade til formålsgrensen/hensynssonen. Private solrike uteoppholdsareal på bakkeplan skal minimum utgjøre 50 m².

BKS1: Det tillates at deler av privat uteoppholdsarealet skal være i form av terrasse over garasje / carport. Privat uteoppholdsarealer skal minimum utgjøre 50m² pr boenhet.

Høydeforskjell mellom Gamle Åslandsveg og BKS1 skal sikres på BKS1, endelig utførelse tas i utomhusplan.



Figur 26 Prinsippillustrasjon høydeforskjell mot Gamle Åslandsveg.

Lekeareal

I dialog med kommunen er lekearealer plassert slik at de danner en buffer mellom eksisterende boliger i øst og de planlagte nye boliger. Lekearealet knytter seg naturlig til eksisterende gangakser på sørsiden av Åslandsbekken. Arealet i forlengelse av lekeplassen i tilknytning til turveg og bru er regulert til annet uteoppholdsareal.

6.5 Parkering

Det skal anlegges parkeringsplasser for bil iht. tabell:

Felt	Antall parkeringsplasser
BFS1	Tre plasser pr. boenhet.
BKS1	Carport + 1 oppstilling

Det skal settes av plass for min. 1 sykkelparkering per påbegynt 100 m² BRA. Innenfor boligområdene, sykkelparkering løses på egen tomt.

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Kjøreadkomst

Planområdet har adkomst via Gamle Åslandsvegen og Bekkevegen (o_SKV1), som begge allerede er opparbeidet.

All kjøring inn til området vil skje via eksisterende offentlig veg, denne er planlagt med en snuhammer slik at renovasjonsbilen ikke trenger kjøre gjennom hele boligområdet.

6.5.1 Utforming av veier

Opparbeiding av veger skal utføres etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet. Regulerte veg o_SVK1 er regulert med 5 meters bredde med snuhammer som har mål som er i henhold til krav i veg norm for sør Rogaland.

https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/vei-og-trafikk/vegnorm-for-sor-rogaland/vegnorm-versjon-nr.-3_-20.desember-2017_nr.-1.pdf

Regulert veg f_SKV2 er regulert med 4 meter bredde og f_SKV3 er regulert med 3 meter bredde. Disse vegene er kun interne innmatingsveger og skal kun brukes til å kjøre til eiendommene innenfor planområdet.

6.5.2 Adkomstveger – eiendomsforhold

Veg, o_SKV1 o er offentlig veg

Felles veg, f_SKV2 er felles for boligene i BKS1, BFS1, og BFS2.

Felles veg, f_SKV3 er felles for boligen i BFS2.

6.5.3 Adkomst eiendom 28/568

Det er i reguleringsbestemmelsene satt rekkefølgekrav til at eksisterende adkomst, til eiendom 28/568 må være stengt og ny adkomst via f_SVG3 være etablert, før det startes arbeid på BKS1. Ny adkomstveg er forelagt og avklart med grunneier.

6.5.4 Tilgjengelighet for gående og syklende.

Planområdet får en direkte tilknytning til turveg som går på sørsiden av Åslandsbekken og langs denne. Den interne adkomstveg vill få en blanding av myke og harde trafikanter. Det er imidlertid svært begrenset med trafikk på denne vegen noe som ikke er uvanlig situasjon i et boligområde. Det skal ikke være behov for eget areal for gående og syklende her. Det opprettes en turveg gjennom lekeområdet som knytter seg til eksisterende turveg.

6.6 Kommunaltekniske installasjoner og infrastruktur

Vann og avløpsnett skal etableres iht. Kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet.

Innenfor planområdet skal det gjøres lokale tiltak som håndterer overvann. Avrenningen fra området skal ikke være større etter utbygging.

Det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området. Tiltak som sikrer håndtering av overvann i planområdet skal innarbeides i teknisk plan. Godkjent teknisk plan skal foreligge ved rammesøknad og i nødvendig grad iverksettes ved gjennomføring av tiltaket.

6.7 Universell utforming

38 prosent av boligene er tilgjengelige boliger. Det er planlagt 5 tilgjengelige eneboliger og 8 rekkehus som ikke er tilgjengelige, dette grepet er gjennomført for å få et funksjonelt boligfelt. Det er lagt inn kotehøyder i plankartet som sikrer at fallet til turvegen blir i henhold til kravet til universell utforming (<5%). Krav om universell

utforming skal legges til grunn for planlegging av lekearealer, disse skal, hvor det er mulig, ha adkomst og lekemuligheter tilpasset prinsippet om universell utforming.

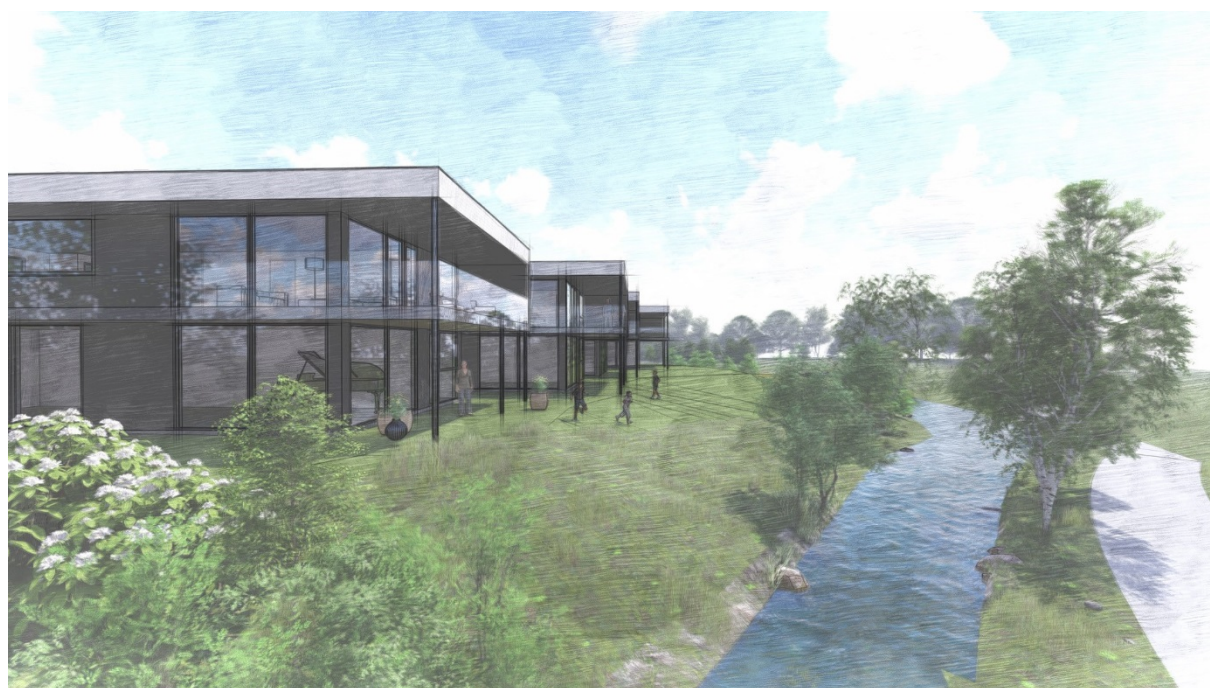
6.8 10 Uteoppholdsareal

6.8.1 Private uteoppholdsareal

BFS1: Det stilles krav til at private solrike uteoppholdsareal på bakkeplan skal minimum utgjøre 50 m². i planlagt prosjekt får alle får minimum 50m² solrikt uteoppholdsareal foran eneboligen sin, i tillegg får de arealer på siden og ved inngang. Det tillates hagedybde på mindre enn 8 meter på deler av hagen, målt fra fasade til formålsgrensen/hensynssonen.



Figur 27 viser størrelse på hager ned mot hensynssonen, den minste hagen her viser 70m²



Figur 28 viser eneboliger sett fra området ved hensynssonen

BKS1 Det tillates at deler av privat uteoppholdsarealet skal være i form av terrasse over garasje / carport. Privat uteoppholdsarealer skal minimum utgjøre 40m² pr boenhet. Planen legger til rette for å ha deler av private uteoppholdsarealer på terrasse. I planlagt prosjekt får alle boenhetene minimum ca. 30 m² solrikt uteoppholdsareal foran rekkehusene på bakkeplan, terrasse oppå garasje/carport er ca. 30m², her er det muligheter til å trekke seg tilbake og være skjermet mot naboer. Ved å forme dette arealet som en del av bygget og formgi overgangen mellom ute og inne rom klarer en å tilrettelegge for gode private uterom som ikke har innsyn. Levegger mot naboer er integrert i formgivningen og vil skape gode skjermede uteopphold arealer for hver boenhet. Siden eneboligene foran har sitt primære uterom mot Åslandsbekken vil det ikke være til sjenanse for de. Avstanden til eneboligene foran er også så pass stor at en ikke ser innsyn som noen problematikk.



I tillegg får rekkehusene arealer mot gamle Åslandsvegen på ca. 30 m² som kan nyttes som uteoppholdsarealer. Totalt har hvert rekkehus minimum ca. 110m² uteoppholdsarealer, de rekkehusene som kommer på enden vil ha en betydelig større del.

Omkringliggende området er per i dag bebygd med eneboliger, å tilføre området rekkehus, firemannsbolig og fem eneboliger vil være i tråd med eksisterende bebyggelses struktur, som i plassering, form og størrelse passer godt inn i terrenget og omgivelsene.

Vi har lagt vekt planlegge med to varierte bolig typer. Vi mener ved å blande boligtypene og dets innhold vil man skape et levende og blandet bomiljø. Samtidig som en får inn en differensiert boligtype, som kan være et godt tilskudd til boform i området. Et viktig fokus vil være å skape en god arkitektonisk utforming av området. Dette tilstrebes gjennom samspill og helhetlig utforming av boliger og uteområder.



Figur 29 viser gaten mellom rekkehusene og eneboligene

6.8.2 Lekeplass

Lekeplass skal etableres i tråd med Timekommunes rettleider for utomhusanlegg og friområde. Det skal etableres en sandlekeplass på minimum 150m² innenfor området, den skal opparbeides på en slik måte at den er mest mulig tilgjengelig etter prinsippene for universell utforming. Lekeplassen skal ha en utforming som ivaretar forholdet til Frøylandsbekken. Området kan opparbeides med beplantning, belysning samt møblering i form av bord og benk.



6.8.3 Annet uteoppholdsareal

Området langs bekken ved forlengelse av lekeplassen er regulert til annet uteoppholdsareal.

Hensynsone bevaring naturmiljø H_560_01 ligger som et belte langs Frøylandsbekken. Det er i bestemmelser satt krav om at innenfor sonen skal eksisterende kantvegetasjon bevares. Kantvegetasjonen skal ikke jord bearbejdes, sprøytes, høstes eller gjødsles, jf. Vannressursloven § 11».

Det er imidlertid et ønske om å kunne gjøre inngrep der i forbindelse med etablering av ny bro, tursti og lekeområde, så det er tilføyd et punkt i bestemmelsen at areal til turveg, bro, lek og friområde/uteopphold-kan etableres innenfor faresoneområdet. I tillegg så ønsker en at det på området som ligger inntil lekeplassen og ved bru kan det etableres mindre bygg og anlegg som fremmer bruken av området, slik som paviljonger, mur, redskapsboder, fiskeplasser etc. samtidig som en gjør tiltak for å sikre elvebredden mot erosjon. Detaljer skal fremkomme i utomhusplan i målestokk 1:200 som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

6.8.4 Renovasjon

Det er satt av område for plassering av renovasjonsdunker på hentedag. Området er felles for boligene i BKS1, BFS1, og BFS2. Opparbejdes med permeabel flate.

I forbindelse med renovasjonsanlegg er det regulert inn snuhammer for kjøretøy type L i henhold til krav i Vegnorm for Sør Rogaland, slik at renovasjonsbil kan snu her.

6.8.5 Grønnstruktur

Turveg

Endelig plassering av turveg kan justeres i utomhusplan. Offentlig turveg opparbeides med permeabel flate. Det er en eksisterende bro over Frøylandsbekken, turvegen knyttes til denne og dermed til den regulerte grønnstrukturen på sørsiden av planområdet.

6.8.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

Det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området.

6.8.7 Hensynssone

Sikringssone – friskt H140_1

I frisksoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates

Bevaring naturmiljø H_560_01

Det er avsatt en 6 meter bred sone med naturlig kantvegetasjon langs vasstrengen, målt horisontalt fra vannkanten ved normal vannføring. Dette ble gjort i samråd med kommunen og fylkesmannen etter at fylkesmannen fremmet innsigelse.

Innenfor sonen skal eksisterende kantvegetasjon bevares. Området skal ha naturlig stedlig vegetasjon, uten parkopparbeidelse. Det skal ikke tillates inngrep innenfor dette belte. Kantvegetasjonen skal ikke jord bearbeides, sprøytes, høstes eller gjødsles, jf. Vannressursloven § 11».

Areal til turveg, bro, lek og friområde kan etableres innenfor faresoneområdet. På området som ligger inntil lekeplassen og ved bru kan det etableres mindre bygg og anlegg som fremmer bruken av området, slik som paviljonger, mur, redskapsboder, fiskeplasser etc. samtidig som en gjør tiltak for å sikre elvebredden mot erosjon.

6.8.8 Bestemmelsesområde #1

Viser område for oppstillingsplass for brannbil ved utrykning.

6.8.9 Støyutredning:

Det er lagt ved støyutredning til planområdet, rapportnr. 10793900-1-R01, området fremstår som lite støyutsatt.

6.8.10 Flom i vassdrag

Multiconsult har utført flomberegning for Frøylandsbekken i forbindelse med bygging av omsorgsboliger på Gnr 28, bnr 681 på Kvernaland. Det området ligger på andre siden av Frøylandsbekken. Som en ser på flomkart så vil en evt. 200 års flom ikke berøre planområdet vårt som ligger på nordsiden av Frøylandsbekken.

Etter anbefaling fra kommunen forholder planen seg til denne rapporten og høydeplassering på boligene settes ut fra anbefalte høyder i den planen.

Vi legger eneboligene på kote+ 34,50 topp gulv. Omsorgsboligene ble anbefalte lagt på kote33,5 –34,0 for å sikre de mot flom (de lavere deler på tomten må heves)

6.8.11 **Overvannshåndtering**

Området grenser til Gamle Åslandsvegen i nord og Frøylandsbekken på sørsiden og ligger i lett skrånenderterreng. Minimum TG for bebyggelsen er satt til 34,5 meter som er 0,8 meter over maks beregnet flomvannstand ved 200-års flom. Det tillates ikke underetasje på bygningene.

Ved gjennomføringa av planforslag vil det medfører færre tette flater. Store nedbørsmengde kan forekomme, men er i seg selv ingen stor risiko.

Innenfor planområdet skal det gjøres lokale tiltak som håndterer overvann. Avrenningen fra området skal ikke være større etter utbygging. Deler av arealer innenfor planområdet er avsatt til lek, uteoppholds areal og parkering, hvor en kan samle og infiltrere, eventuelt fordrøye overvannet.

I tekniske planer blir det dimensjonert og prosjektert overvannshåndtering. Økt avrenning fra planområdet vil bli løst slik at det håndteres internt på planområdet, og vil ikke føre til økt overvannsmengde til Frøylandsbekken Dvs. Utbyggingsarealet vil ikke påvirke flomløpet i elven mer enn den gjør i dag.

Tiltak som sikrer håndtering av overvann i planområdet skal innarbeides i teknisk plan. Godkjent teknisk plan skal foreligge ved rammesøknad og i nødvendig grad iverksettes ved gjennomføring av tiltaket.

6.8.12 **Naturmiljø**

Frøylandsbekken er en del av Orrevassdraget som er et verna vassdrag. Det er registrert elvemusling i vassdraget som er en utrydningstruet art. Området får verdi B (viktig) fordi det er ett viktig bekke drag i et påvirket område som i tillegg fungerer som vandringskorridor mellom to områder. Bekken er også leveområde for elvemusling (VU).

For å opprettholde livsvilkårene for denne er det viktig å forhindre forurensing av vassdraget, noe som spesielt kan skje i anleggsfasen. Det er derfor tatt inn bestemmelse om at det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området.

Vegetasjonen i kantsonen langs bekker og elver spiller også en viktig rolle med tanke på å fange opp partikkelavrenning og eventuell forurensing, samtidig som den er leveområde for fugler og dyr, og bidrar til et godt miljø for fisk i vassdraget.

Kantsonen bør derfor bevares i størst mulig grad. For å sikre dette er plankart påført en hensynssone mellom vassdragsbredden og boligområdet, med tilhørende bestemmelse om at vegetasjonen i dette området ikke skal fjernes. Området skal ha naturlig stedlig vegetasjon, uten parkopparbeidelse. Det skal ikke tillates inngrep innenfor dette belte. Kantvegetasjonen skal ikke jord bearbeides, sprøytes, høstes eller gjødsles, jf. Vannressursloven § 11.

Et unntak er området BAU ved bru over Frøylandsbekken, hvor man må gjøre tiltak for å sikre elvebredden mot erosjon, og derfor vil måtte fjerne dagens vegetasjon. Også

ved området tett mot lekeplassen der en kan gjøre inngrep som fremmer bruken av området.

6.9 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er gjennomført en Ros analyse i forbindelse med innsigelse fra fylkesmannen, denne er godkjent av fylkesmannen og innsigelsen er trukket. Samlet sett viser analysen at området har liten risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø. Risikomatrise for hendelser vist med hendelsesnummer i vedlagt ROS- Analyse.

6.10 Rekkefølgebestemmelser

- I. Kommunal veg og tiltak for håndtering av overvann skal være ferdig opparbeidet før første bolig tas i bruk.
- II. Lekeplass, felles uteoppholdsarealer og tursti skal være ferdig opparbeidet og utstyrt i henhold til kommunale krav før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- III. Eksisterende adkomst eiendom 28/568 må være stengt og ny adkomst via f_SVG3 være etablert før det startes arbeid på BKS1.

7 Konsekvensutredning

Planarbeidet omfatter ikke tiltak som omfattes av forskrift om konsekvensutredninger, og planarbeidet vil derfor bli utarbeidet som detaljregulering uten konsekvensutredning jf. plan- og bygningsloven § 12-9.

8 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

8.1 Omdisponering av arealer- forhold til overordna planer

Planforslaget medfører en omdisponering av arealer på ca. 2,3 daa. Omtalt areal er i planforslaget regulert til boligbebyggelse med tilhørende anlegg og infrastruktur. Disse arealene er i gjeldende reguleringsplan avsatt til friområde og lekeplass henholdsvis 2,6 daa friområde og 200 m² lekeplass. I gjeldende kommuneplan er disse grøntarealene avsatt til bolig. I regionalplan for Jæren er det sikret regional grønstruktur langs Frøylandsbekken. Illustrasjonen under viser hvilke arealer som er regulert grønt i gjeldende reguleringsplaner. Arealet er vist med firkantet rød skravur. Planforslaget inneholder ca. 0,5 daa til lek annet uteopphold og turveg.



Figur 30 Illustrasjonen viser hvilke arealer som er regulert grønt i gjeldende reguleringsplaner.

8.1.1 Årsaken

Årsaken til omdisponeringen er at det er hensiktsmessig å omdisponere disse i forhold til planlagt boligbebyggelse på området og kobling mot turdrag/grønnstruktur.

8.1.2 Eierforhold

Eiendommer innenfor planområdet som skal omdisponeres eies i dag av eiendomsutvikler og kommunen.

8.1.3 Tetthet

I følge gjeldende regionalplan for Jæren, er anbefalt tetthet noe høyere enn tetthet i forslag til plan. Vi mener likevel å kunne forsvare angitt tetthet rett under 2 boliger pr. daa da vi har tatt hensyn til omkring liggende omgivelser og eksisterende struktur med enebolig område. Om en i planforslaget skulle gått opp i tetthet så ville en måtte etablert et element som synes å være fremmed for denne delen av Kvernaland. Temaet anses for ivaretatt.

8.2 Landskap

Planområdet består i dag hovedsakelig av noen eneboliger, en gammel løe, et gammelt redskapshus og et par områder med forfallen lekeplass/balløkke. Ved utbygging vil området bli fortettet og bebyggt med boliger. Høydemessig er bebyggelsen tilpasset eksisterende omgivelser og faller godt inn i eksisterende

omgivelser. Det vil etableres en lekeplass, ny bro og turveg som kobler seg til gjeldende turveg på andre siden av Frøylandsbekken. Eventuelle forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Masseforflytning og eventuell tilførsel av masser i området skal gis en landskapsmessig bearbeiding for å optimalisere terrenget med hensyn til estetikk. Temaet anses for ivaretatt.

8.3 Stedets karakter og estetikk

Omkringliggende området er per i dag bebygd med eneboliger, å tilføre området 8 rekkehus og fem eneboliger vil være i tråd med eksisterende bebyggelsesstruktur, som i plassering, form og størrelse passer godt inn i terrenget og omgivelsene. Samtidig som en får inn en differensiert boligtype, som kan være et godt tilskudd til boform i området. Alle boenhetene vil få gode uteoppholdsarealer som er solfylte. Det skal legges vekt på arkitektonisk utforming med bevisst bruk av material og formgivning. Varig kvalitet og stedets karakter og estetikk anses derfor ivaretatt.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget har ingen konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

8.5 Forholdet til Naturmangfold

Frøylandsbekken er en del av Orrevassdraget som er et verna vassdrag. Det er registrert ansvarsarter i elven sør og sør/østre grense av området.) Ref. miljøstatus.no (elvemusling).

Området får verdi B (viktig) fordi det er ett viktig bekkedrag i et påvirket område som i tillegg fungere som vandringskorridor mellom to områder. Bekken er også leveområde for elvemusling (VU).

For å opprettholde livsvilkårene for denne er det viktig å forhindre forurensing av vassdraget, noe som spesielt kan skje i anleggsfasen. Det er derfor tatt inn bestemmelse om at det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området.

Vegetasjonen i kantsonen langs bekker og elver spiller også en viktig rolle med tanke på å fange opp partikkelavrenning og eventuell forurensing, samtidig som den er leveområde for fugler og dyr, og bidrar til et godt miljø for fisk i vassdraget. Kantsonen bør derfor bevares i størst mulig grad. For å sikre dette er plankart påført en hensynssone mellom vassdragsbredden og boligområdet, med tilhørende bestemmelse om at det ikke tillates inngrep innenfor dette området.

Kartdatabasene viser at planområdet ikke er i konflikt med andre typer kjente naturvernområder. Temaet anses for ivaretatt.

8.6 Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk

Planforslaget vil ha positiv innvirkning på rekreasjonsinteresser i området, da arealer til lek og turveg vil bli etablert og koblet til eksisterende tur og rekreasjon områder som er etablert langs Frøylandsbekken. Temaet anses for ivaretatt.

8.7 Uteområder

Planforslaget ligger godt innenfor krav til uteoppholdsarealer og krav til uteområder anses derfor ivaretatt.

8.8 Trafikkforhold

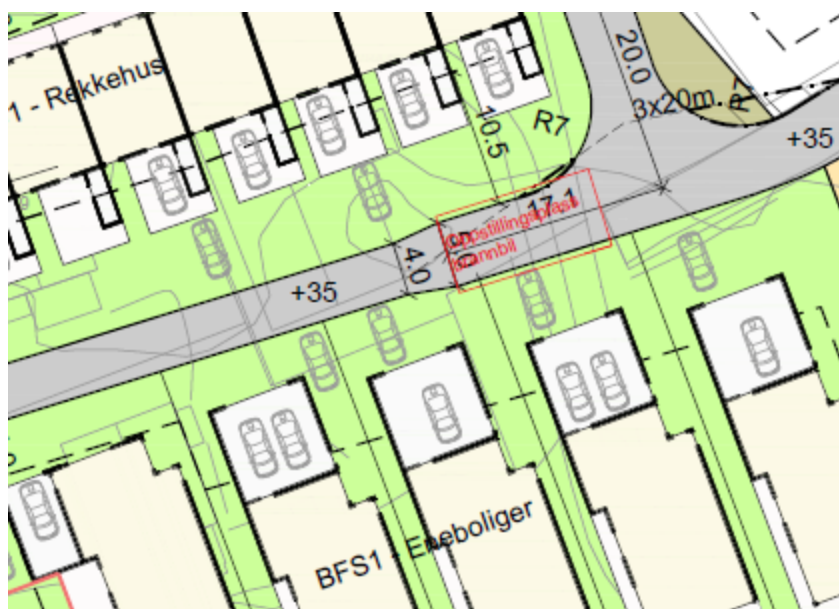
Planforslaget vurderes til å skape en trafikkøkning på omtrent 65 biler (5 biler pr. bolig pr. døgn) i døgnet på Gamle Åslandsvegen. Det vurderes at trafikken vil fordele seg 50 % i østlig retning og 50 % i vestlig retning.

Tilfredsstillende slokke- og atkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr

Det lar seg gjøre å manøvrere dimensjonerende lastebil på veien. Sporingskurven viser teoretisk tilnærming, i praksis så klarer en det helt fint. Minstekrav fra brannvesenet er innerradius på 5m og ytterradius på 10. (refr.til merknader fra brannvesenet). Vi har innerradius på 7m og ytterradius vil da bli 12m.

Ved større utrykning ved evt. brann forutsetter en at brannbil kjører frem til begynnelsen på Skv2 og stiller seg opp der. Oppstillingsplass 6 x 12 meter for brannbil, sikres i plankart med bestemmelsesområde.

Regelverket aksepterer avstand til oppstilling på opptil 50 meter fra boliger. Derfra forutsettes det, at brannbilen om den ikke vil bruke snuhammeren, rygger rett bak i Bekkevegen og snur før den kjører ut av Gamle Åslandsveg. Ved en evt. utrykning må utrykningskjøretøyet komme raskt frem. Etter utrykning har en god tid og har mannskap som kan dirigere bilen sikkert ut om en ikke vil bruke snuhammeren. Temaet anses for ivaretatt.



Figur 31 oppstillingsplass for brannbil vist i illustrasjonsplan

8.9 Barns interesser

Innenfor planområdet er det planlagt lekeområdet og annet uteoppholdsareal på til sammen på ca. 415m², det skal etableres sandlekeplass på minimum 150m². 50 % av dette arealet er solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn. Området skal ha en utforming som ivaretar forholdet til Frøylandsbekken. Det legges opp til at det kan etableres elementer i området som kan fremme bruken av arealene mot elven som en del av barns lek/rekreasjon. Kobling mot eksisterende turveg er et positivt element i planen og er med å fremme mulighet for et aktivt liv. Temaet anses for ivaretatt.

8.10 Sosial infrastruktur

Planforslaget innebærer etablering av 13 nye boenheter. Dette kan innebære økt behov for skole- og barnehageplasser i området.

8.11 Universell tilgjengelighet

Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av lekearealer, disse skal, hvor det er mulig, ha adkomst og lekemuligheter tilpasset prinsippet om universell utforming. Planområdet er relativt flatt. Det er lagt inn kotehøyder i plankartet som sikrer at fallet til turvegen blir i henhold til kravet til universell utforming (<5%).

For å få et funksjonelt boligfelt har en valgt å gå for en fordeling av boenhetene der en har fem eneboliger som er tilgjengelige boliger og 8 rekkehus som ikke er det. Rekkehusene har inngang, sov og bad nede og kjøkken / stue oppe. Når en regner det om til prosent så blir det 38,46 prosent, det er så tett opp til 40 prosent som er krav i kommuneplanen at vi mener det funksjonelle for boligområde bør vektes i forhold til nøyaktig prosentandel her. Temaet anses for ivaretatt.

8.12 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget inneholder ingen krav utover TEK17 når det gjelder isolasjon og energikilder. Temaet anses for ivaretatt.

8.13 ROS – Analyse

Det er det gjennomført ROS-analyse. Analysen er tilpasset plannivået i reguleringsområdet og planområdets kompleksitet.

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart.

Det er identifisert 4 uønskede hendelser gjennom fareidentifikasjon.

Disse er som følger:

1. Store nedbørsmengder
2. Flom i Frøylandsbekken
3. Ulykke på skolevei
4. Trafikkulykker

Alle temaene har blitt vurdert med tanke på risiko og sårbarhet.

Samlet sett viser analysen at området har liten risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø. Risikomatrikse for hendelser vist med hendelsesnr. I vedlagt ROS-Analyse. Temaet anses for ivaretatt.

8.14 Teknisk infrastruktur

Vann og avløpsnett skal etableres iht. Kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Temaet anses for ivaretatt.

8.15 Avveining av virkninger

Et nytt boligområde vil som regel innebære endringer for omkringliggende områder, i dette tilfelle anses det som positivt å tilføre område ny bosetting. Det er i tråd med overordna politiske føringer om å fortette. Under utarbeidelsen av planforslaget er det lagt stor vekt på å ha en bebyggelse som passer inn i eksisterende eneboligområde. Gode uteoppholdsarealer med gode solforhold og mulighet for variert bruk gjennom året. Nærheten til skole, og fritidsaktiviteter med god tur og stiforbindelser samt tilknytning til allerede etablert boligfelt er positivt. Det anses at det å tilføre område varierte typer av boliger, som kan passe for forskjellige aldersgrupper er den rette løsning for dette området.

9 Merknader etter offentlig utleggelse i perioden 22.04.2018 – 05.06.2018 / 12.06.2018

Frist for merknader 05.06.2018 for de som mottok brevet elektronisk. De som mottok brevet per post var høringsfrist 12.06.2018. Det kom inn totalt 9 merknader fra offentlig instanser og andre; alle merknadene er vedlagt.

1. Rogaland brann og redning IKS, datert 03.05. 18

I byggesak stilles det krav om tilfredsstillende slokke- og atkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr, jf. Byggeteknisk forskrift § 11-17 og § 15-3 (5 d) (TEK17).

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering, tas med i videre arbeid.

2. Statens vegvesen, datert 16.05.18

Da planområdet grenser til og får atkomst fra kommunalt vegnett, har vi ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

3. Lyse Elnett AS, datert 22.04.18

Har ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

4. Senior-og brukarrådet, datert 28.05.18

SBR-021/18 Vedtak:

1. Snuhammar og H/C-parkering er for trang og må endrast slik at dei vert funksjonelle.
2. Senior-og brukarrådet synes at det er for lite lagt vekt på universell utforming i planen.

Forslagsstillers kommentar:

HC parkering flyttes for å optimalisere den.

5. Fylkesrådmannen, regionalplanavdelingen, datert 01.06.18

Løsningen bærer preg av for høy utnyttelse når det gjelder % BYA, da areal til nødvendige funksjoner på bakkenivå er presset på flere punkt, jf. kommunens saksutredning. Ved at 3 eksisterende bygg skal rives er det gode muligheter for å finne løsninger som tilfredsstiller normalkrav til trafikkareal og uteareal på bakkenivå.

Fylkesrådmannen er spesielt negativ til planlagt situasjon som framtvinger ekstramanøvrering ved snuhammer, da denne ligger ved planlagt lekeplass og turvegtrase sørover. Dette vurderes som svært uheldig da det vil innvirke på trygg adkomstveg / nærsone rundt uteområdet som er prioritert for barn.

Fylkesrådmannen frarår løsningen, og vurderer forslaget som utfordrende i forhold til barn og unges oppvekstsvilkår. Vi viser til at barn og unges interesser skal vises særlige hensyn, jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Også på andre punkt går det fram at adkomst- og parkeringsløsning ikke er tilfredsstillende ivarettatt, herunder forholdene for HC-parkering. Time kommune er kjent for et aktivt arbeid med universell utforming, og har hatt et godt forebyggende arbeid med temaet også i plansammenheng.

Problemstillinger knyttet til HC-parkering som beskrevet i saksframlegget bør lukes vekk før planene sendes til høring, men i dette tilfellet er det viktig at planen bearbejdes før den tas opp til 2.gangs behandling.

Fylkesrådmannen fremmer faglig råd om å endre planen i tråd med merknadene over.

Forslagsstillers kommentar:

Foreslått % BYA lar seg godt løses, når det gjelder uteareal så mener vi at rekkehusene vil få tilfredsstillende uteoppholdsareal ved å nytte noe av arealet på terrasse. Eneboligene har sin primærhage mot bekken.

Foreslått plan er laget i tråd ved vegnormalen for nord Jæren. Plassering av snuhammer med denne kombinasjonsløsningen er laget etter ønske fra kommunen. Slik snuhammerne ligger og med de dimensjoner som ligger i den skal en kunne manøvrere seg trygt på den.

Hvis vi må øke snuhammeren til radius 8,5 uten å måtte ta av eiendommen til 28/417 så må vi flytte oss 1,5 meter lenger mot BFS1. Vi har allerede knapt med plass der. Snuhammeren vi har tegnet opp er 5m bred, 17 meter fra enden mot midten av vegen, radius 7 og er i henhold til Vegnorm for Sør Rogaland. Nedgravde avfallscontainere er tatt ut av planen og en legger opp til private avfallsdunker som settes ut på tømmedag. Renovasjonsbilene som henter disse er mindre enn de som tømmer nedgravde avfallsbeholdere.

HC parkering flyttes for å optimalisere den.

6.Fylkesmannen i Rogaland, datert 20.07.2018

Fylkesmannen har motsegn til planen:

Fordi ROS-analysen har vesentlige mangler

Fordi planen mangler tilstrekkelig sikring av vassdragsinteresser i plankart og føresegner, i strid med rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag

Ber Time kommune oppdatere ROS-analysen i tråd med det som er peka på ovenfor, og viser også til NVE sine faglige råd om oppdaterte ROS-vurderinger. Videre ber de Time kommune om å sikre kantsone i tråd med nasjonale forventninger.

Forslagsstillers kommentar:

Ny Ros- Analyse lagt ved, innsigelse er trukket 02.05.2019

Time kommune og forslagstiller har sammen gått gjennom forholdet til kantsonen og har lagt inn forslag om noe økt kantsone til 6 m. innsigelse er trukket.

7 NVE, datert 12.07.2018

Har kommentarer til flomberegninger som er brukt.

Hvis 200-årsflaumen er høyere enn planområdet før tiltak, skal faresone tegnes som hensynsone flom i plankartet.

NVE mener at det må tegnes inn kantsone mot bekken i hele planområdet, anbefaler ei grønsone på min 20 meter, av hensyn til erosjon (se veileder til TEK17 § 7-2)

De viser til det som står i planomtalen om NVEs handsaming av detaljreguleringsplaner. Og presisere at hvis planen omfatter NVE sine saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. De kan gjerne delta i telefon- eller skypemøte med kommunen og konsulent.

Forslagsstillers kommentar:

Time kommune har vært i dialog med NVE. Det er laget en ny Ros- Analyse lagt ved saken der Flom er utredet som eget tema.

Time kommune og forslagstiller har sammen gått gjennom forholdet til kantsonen og har lagt inn forslag om økt kantsone i forhold til foreslått plan.

8 Kjell Rune langenes, Bekkevegen 2 A. datert 23.05.18

Ønsker at kommunen kommer på befaring og ser på hoved krysset (inn/ut) av bekkevegen til Åslandsvegen. Mener at krysset er ikke egnet slik det fremstår nå når trafikken vil økes.

Mener det er viktig at noen tar ansvar og utreder hva som er sikkert nok, mener at krysset for lengre ned i enden av det nye feltet er mye mer oversiktlig og som med en liten justering i plan kan benyttes til de nye boligene eller alle boligene.

Planlagt kryss ligger i en bakke og det er alt for dårlig sikt når en skal ut i Åslandsvegen. Når en skal ut så må en kjøre helt ut i veien før en få oversikt til å kunne avgjøre om en kan kjøre ut og kommer det bil nedenifra så kan en ikke kjøre ut uansett pga. den smale veien.

Det nye krysset som ligger i enden av det nye feltet er betydelig bedre tilrettelagt med tanke på de problemstillinger jeg henviser til og ber dere befar for å se hva dere kan gjøre.

Rådmannens kommentar:

Avholdt befaring, og trafikkforhold for krysset anses som tilfredsstillende. Det er vist siktsoner for krysset i plankart.

9 Projure Advokatfirma på vegne gnr 28 bnr 417, Reidulv Jorleiv Johansen, datert 04.06.18

Forhold som omtales er i hovedsak privatrettslige forhold som ikke omfattes av plan- og bygningsloven: Krav om eiendomsrett til areal i planområdet og krav om bruksrett til areal utenfor planområdet.

Rådmannens kommentar:

Arealet som det kreves eiendomsrett til skal benyttes til renovasjon og turvei. Dette er et areal som Time kommune har eid siden 1976, og rådmannen kan ikke se at det foreligger grunner til at det skal overskjøttes til Johansen. Bruksrett til areal *utenfor* planområdet omfattes ikke av plan- og bygningsloven, og kommenteres heller ikke her. Spørsmålet besvares i egen prosess.

10 Endringer etter offentlig ettersyn (22.04.2018 – 05.06.2018.)Bestemmelser

Følgende endringer ble gjort i bestemmelsene etter offentlig ettersyn

3.1.4. Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse BKS1

3.1.4.5 Høydeforskjell mellom Gamle Åslandsveg og BKS1 skal sikres på BKS1, endelig utførelse tas i utomhusplan

3.1.5 Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse BKS2

3.1.5.5 Høydeforskjell mellom Gamle Åslandsveg og BKS1 skal sikres på BKS1, endelig utførelse tas i utomhusplan

3.1.9 Renovasjonsanlegg o_BRE ble endret til f_BRE

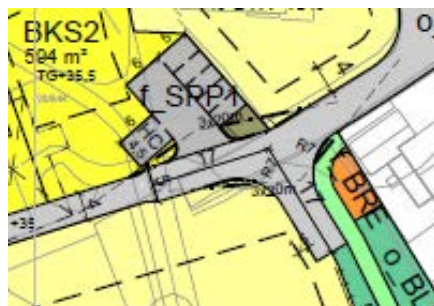
Det ble satt av område for plassering av renovasjonsdunker på hentedag. Området er felles for boligene i BKS1, BKS2, BFS1, og BFS2. Opparbeides med permeabel flate.

Tatt ut: ~~Det legges til rette for nedgravde avfallscontainere innenfor området regulert til o_BRE. Dette anlegget er til bruk for både boliger innenfor planområdet og boliger i nærområdet.~~

Plankart

HC parkeringer ble optimalisert og flyttet.

Areal til nedgravd renovasjon ble byttet ut med areal for oppstilling av renovasjon, Turveg ble forlenget og flyttet noe.



11 Endringer gjort i planen for å imøtekomme Fylkesmannen i Rogaland

Følgende endringer ble gjort i planen for å etterkomme Fylkesmannens tilbakemeldinger.

Bestemmelser

Tekst som er vist med blå skrift er ny tekst tatt inn og det med overstreking er tatt ut.

3.3.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det må etableres tiltak for å begrense avrenning til vassdraget under utbygging og etter ferdigstilling av området.

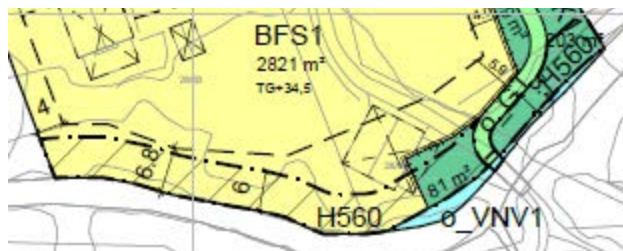
Mellomlagring av masser skal lagres i god avstand fra Frøylandsbekken.

4.2 Bevaring naturmiljø H_560_01

4.2.1 Innenfor sonen skal eksisterende kantvegetasjon bevares i ~~størst mulig grad~~. Området skal ha naturlig stedlig vegetasjon, uten parkopparbeidelse. Det skal ikke tillates inngrep innenfor dette belte. Kantvegetasjonen skal ikke jord bearbeides, sprøytes, høstes eller gjødsles, jf. Vannressursloven § 11.

Plankart

Kantsonens bredde ble økt til 6 meter



Figur 32 Utsnitt av kart som gikk til 2. gangsbehandling.

Ros - Analyse

Det ble laget en ny ROS – Analyse til planen etter merknader fra Fylkesmannen, datert 26.02. 2019

12 LOK VEDTAK 06.06.2019

LOK-035/19 Vedtak:

Planen blir avvist. Følgende punkt må utbedres:

- Planbeskrivelsen er ikke oppdatert noe som betyr at ikke alle forhold som beskrives er korrekte.
- Dokumentet inneholder ikke forslagsstillers kommentarer til merknader etter høring.
- Illustrasjonstegninger er ikke oppdatert.
- Uteoppholdsareal for BFS1: Tilgang til området mellom fasadeliv og bekken vil begrenses av hensynssonen ved bekken. Denne sonen er nå på 6 meter.
- Planforslaget er ikke bearbeidet for å imøtekomme disse endringene
- Uteoppholdsareal for BKS2: Dette feltet skulle være boliger i regi av Time kommune, men dette er ikke lenger aktuelt. Feltet har ikke blitt bearbeidet som en konsekvens av dette.
- Uteoppholdsareal BKS2: Et slikt sammenhengende areal må være 200 m2. Bestemmelsen lar seg ikke oppfylle.
- Snuhammer og dimensjonerende kjøretøy: Det er ikke vist om renovasjonskjøretøy eller mannskapsbil kan vende i denne snuhammeren.
- Lek og grøntareal: Knappe 100 m2 av et avsatt areal på tilsammen 203 m2 kan opparbeides. Regionplanavdelingen har frarådet den foreslåtte løsningen noe som ikke er hensyntatt i planprosessen.
- Parkeringsareal er knapt og minste størrelse for manøvrering er valgt. Trafikksikkerhet ved snuhammer er ikke endret
- For lite vekt på universell utforming.

13 Endringer etter vedtak i LOK 06.06.2019

Endringer gjort etter møte mellom S&B Prosjekt og planavdelingen i kommunen 28.06.2019 for å etterkomme vedtaket i LOK.

Felt BKS2 som inneholdt 4 mannsboliger utgår i sin helhet. Felt BKS1 er utvidet og det er gjort plass til tre nye rekkehus i forlengelsen av de som allerede er der. Det er tegnet inn ny snuhammer og vist oppstillingsplass for brannbil. Plassering av oppstillingsplass for renovasjon er flyttet. Arealet ved lekeplass er strammet opp og samlet, arealet mot bekken er lagt inn som annet uteoppholdsareal. Byggegrensen er økt mot hensynsone til 7 meter.

13.1 Plan bestemmelser

Endringer gjort iht. vedtak av LOK og etter møte mellom S&B Prosjekt og planavdelingen i kommunen 28.06.19.

Bestemmelser som omhandler BKS2 og SPP1 og annenveggrunn (firemannsboligen og tilhørende parkeringsplass) er tatt ut i sin helhet. Det er lagt til boenheter i bestemmelsene om rekkehus. Bestemmelsen om tilgjengelige boliger er endret i tråd med at BKS2 er tatt ut. Utnyttelsen på BKS1 er økt i forhold til at det er lagt rom for tre flere rekkehus på området.

I bestemmelse 3.1.2.3 er det lagt til at BFS1 kan etablere takterrasse på garasje/carport, dette fordi en har måttet trekke inn terrasse som gikk over byggegrense mot sør.

Bestemmelse 3.1.3.2 avstanden mellom boligene på BSF1 er endret til min. 2.5 meter.

Det er lagt inn formål annet uteopphold i tilknytning til lekeplass og elv, det området har fått egne bestemmelser.

Det er lagt inn bestemmelse ang bestemmelsesområde for oppstillingsplass for brannbil.

Bestemmelse 3.4.1 har fått en presisering i forhold til formålet i plankartet.

13.2 Plankart

Endringer gjort iht. vedtak av LOK og etter møte mellom S&B Prosjekt og planavdelingen i kommunen 28.06.19.

Byggegrensen mot hensynssonen økes fra 6,8 meter til 7,0 meter.

BKS2 er tatt ut. BKS 1 er utvidet slik at en får plass til flere rekkehus til. f_ SPP1 utgår, det er tegnet inn ny snuhammer der f_SSP1 var. Snuhammer mellom BSF1 og f_BRE utgår. Det er i dialog med administrasjonen avklart at snuhammer dimensjonert etter veg norm for sør Rogaland er tilstrekkelig. Plass for oppstilling av renovasjonsdunker flyttes til området mellom BFS3 og ny snuhammer.

Byggegrense mellom turveg og BFS1 er satt til 4m.

Lekeplass er strammet opp

Det er tegnet inn bestemmelsesområde for oppstilling av brannbil ved evt. utrykning.

Det er lagt inn formål annet uteopphold i tilknytning til lekeplass og elv.

13.3 Planbeskrivelse

Endringer gjort iht. vedtak av LOK og etter møte mellom S&B Prosjekt og planavdelingen i kommunen 28.06.19.

Planbeskrivelsen er oppdatert, slik at forholdene som beskrives er korrekte.

Beskrivelser som omhandler BKS2 og SPP1 er tatt ut i sin helhet. Det er lagt til tre boenheter i beskrivelsen om rekkehus. Beskrivelsen er oppdatert i henhold til endringer i planbestemmelser og plankart.

Innkomne merknader ved offentlig ettersyn er lagt inn.

13.4 Ros Analyse

Endringer gjort iht. vedtak av LOK og etter møte mellom S&B Prosjekt og planavdelingen i kommunen 28.06.19.

Nytt plankart og illustrasjonsplan er lagt inn, tekst som omhandler BKS2 og SPP1 er tatt ut i sin helhet.

13.5 Støy analyse

Endringer gjort iht. vedtak av LOK og etter møte mellom S&B Prosjekt og planavdelingen i kommunen 28.06.19. endringene i planen vil ikke forringe støysituasjonen på området. Nytt plankart og illustrasjonsplan er lagt inn.

14 Vedlegg

1. Plankart og SOSI-fil, rev 05.07.19
2. Reguleringsbestemmelser, rev 05.07.19
3. ROS-analyse, rev 05.07.19
4. Illustrasjonsplan rev 05.07.19
5. Illustrasjonsbilder, rev 05.07.19