

STEDSANALYSE

Gamle Åslandsvegen 15, 4355 Kvernaland
Gnr. 28 - Bnr. 150

Utarbeidet av Arkitektkontoret Vest AS

01/04/2025



INNHALDSFORTEGNELSE

- 1 Om stedsanalysen
- 2 Oversikt og planstatus
- 3 Landskap og historie
- 4 Kommunikasjon og målpunkt
- 5 Bebyggelse
- 6 Bo- og miljøutfordringer
- 7 Anbefaling

1 OM STEDSANALYSEN

“Stedsanalyse er en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter”.

Definisjonen er hentet fra “Stedsanalyse - Innhold og Gjennomføring”, en veileder utgitt av Miljøverndepartementet i 1993.

Bakgrunnen for stedsanalysen er fortetting på tomten. Store deler av tomten er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Eiendommen er bebygget med en enebolig, dobbel garasje sammenbygget med boligen, og to frittliggende boder. I tillegg er det et frittliggende pumpehus som er plassert i område for grønnstruktur ned mot Stemmen i kommuneplanen.

Stedsanalysen vil beskrive planområdet med eiendommene i sin sammenheng, slik de fremstår i dag. I konklusjonen vil det komme frem aspekter som blir viktige å ta hensyn til i videre utvikling av tomtene.



Planområdet Gamle Åslandsvegen 15 markert i rødt. Analyseområdet markert rødt. Flyfoto fra 2023.



Planavgrænsningen markert i gult, med friområdet Stemmen mot vest og rekkehusbebyggelse mot øst.

2 OVERSIKT OG PLANSTATUS



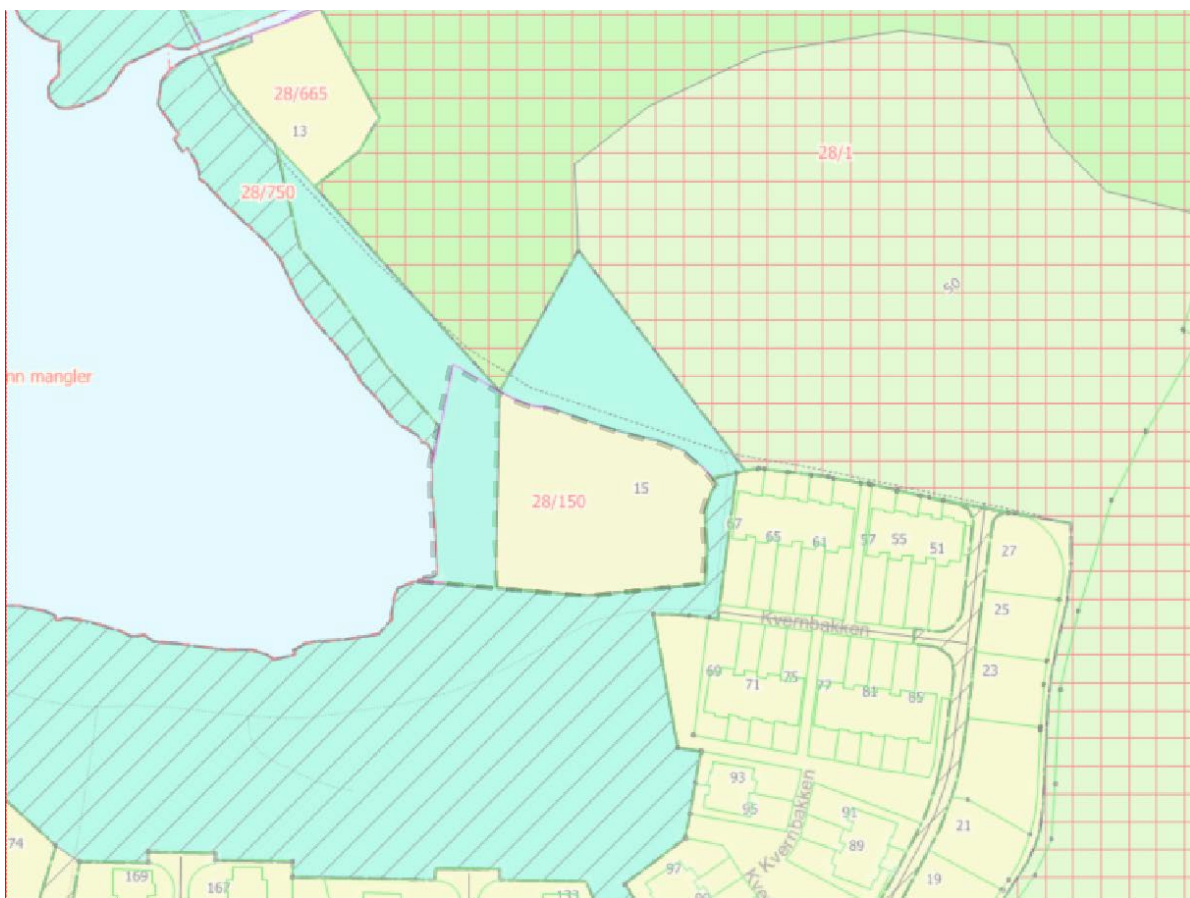
Planområdet - Eiendom gnr.28 bnr.150 - Gamle Åslandsvegen 15 i dag.

Eiendommen ligger i Time kommune på Frøyland.

Innkjørsel til tomten er via Gamle Åslandsvegen fra nordvest. Vannet Stemmen er et populært friområde for beboere i området, og det er hyppig ferdsel på gårdsvei og gang-/ og sykkelvei rundt hele vannet. Tomten og eksisterende bolig ligger på innsiden av turstien, nærmest vannet.

Eiendommen er avsatt til boligformål og blågrønn struktur i kommuneplanens arealdel. Formålet blågrønn struktur gjelder rundt hele vannet, med hensynssone for friluftsliv. Hensynssonen gjelder ikke for gnr. 28 bnr. 150. Øvrige arealformål innenfor analyseområdet er LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, boligområde og offentlig og privat tjenesteyting.

Det er ingen kulturminner eller fredede bygninger innenfor analyseområdet.



Gamle Åslandsvegen 15 i Kommuneplankartet, underlag flyfoto fra 2019

PLANSTATUS

Gjeldende Kommuneplan:
Kommuneplan Time kommune 2018-2030
Arealdelen

Analyseområdet tar for seg Gamle Åslandsvegen 15, hvor hovedvekten av tomten er markert gult, klassifisert 1110 - boligbebyggelse, i kommuneplanen. Den resterende delen, markert grønn, er klassifisert 3002 - blågrønn struktur.

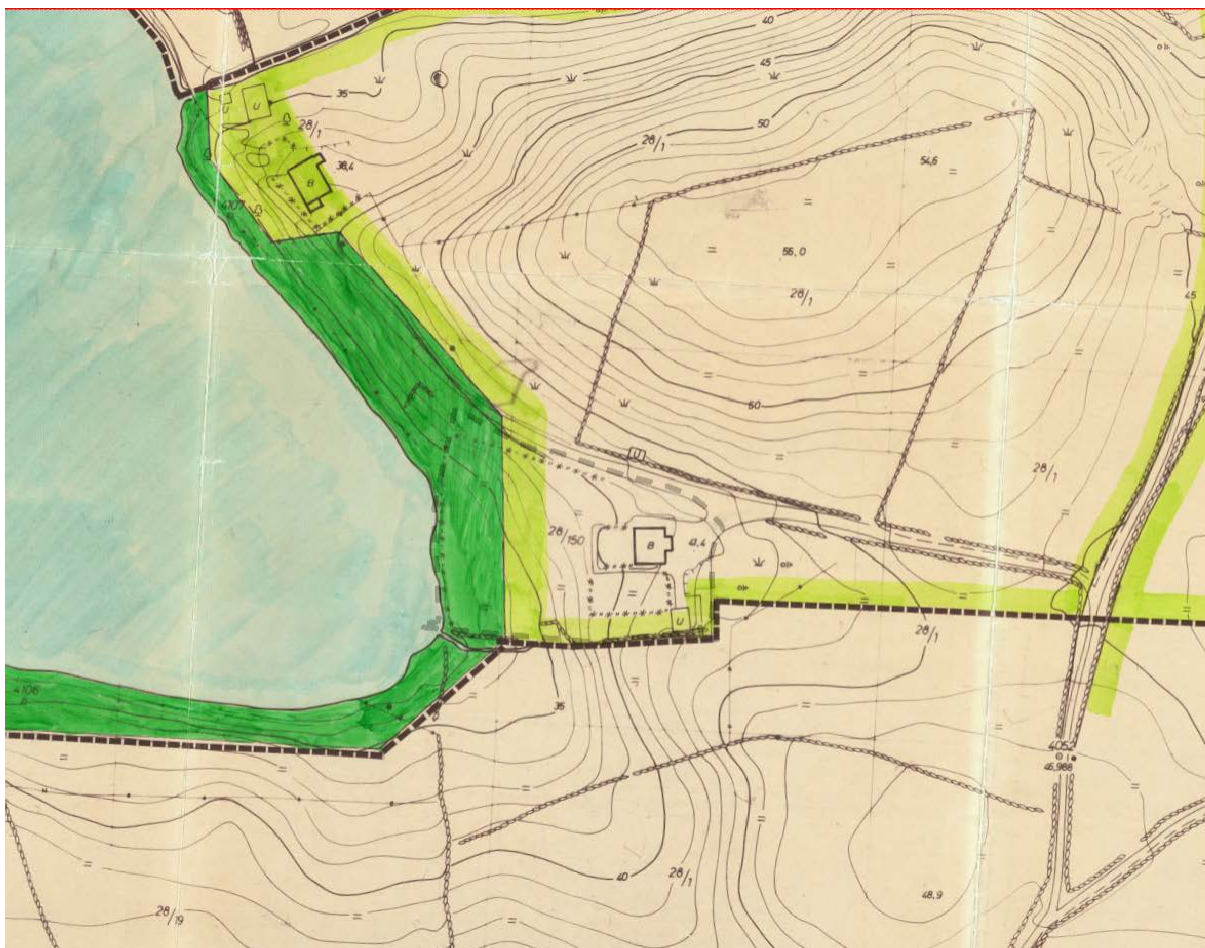
Tilgrensende arealer er klassifisert 3002 - blågrønn struktur og 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Gjeldende reguleringsplan:

0048.00 - Frøyland-Kverneland, Nordre del i Time og eit areal i Klepp kommune

Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 21.04.1976



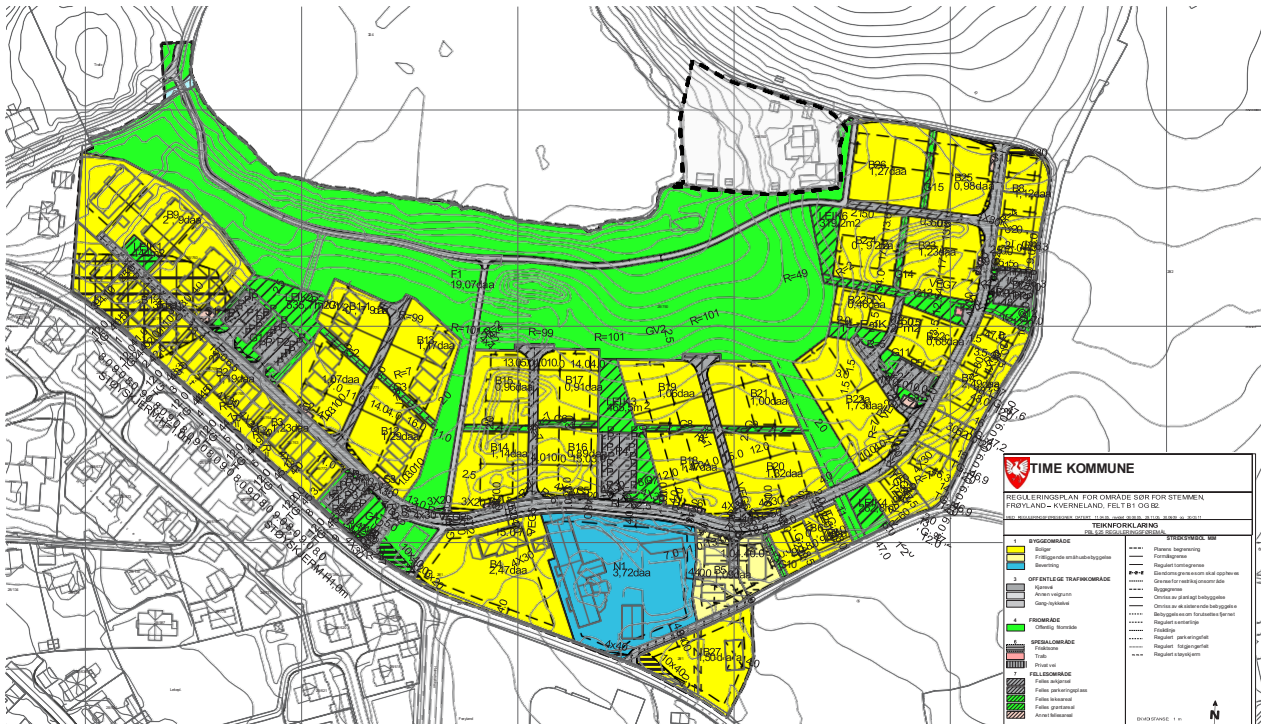
Gamle Åslandsvegen 15 i reguleringsplankartet

Tilgrensende reguleringsplan:

0262.04 Reguleringsplan for boligområde Stemmen, Frøyland, vedtatt 13/12-2005, er området regulert til boligformål, bolig / bevertning og friområde.

Planen er gjennomført.

Se kartutklipp med markert planområde under.



Plannummer 0262.04 - Reguleringsplan for område sør for Stemmen, Frøyland – Kverneland, Felt B1 og B2

3 LANDSKAP OG HISTORIE



Frøyland bruk 28/1, eigar Joakim Garman Frøyland. Huset til høgre er Frøyland bruk 28/3, eigar Karen Pauline Frøyland. Litt av "Stemmen" til venstre. Grunnmuren omlag midt i bildet er Frøyland bruk 28/150, eigar Gunnar Frøyland. Husa i bakgrunnen ligg langs Åslandsvegen. (n.d.). <https://digitaltmuseum.no/021016283971/froyland-bruk-28-1-eigar-joakim-garman-froyland-huset-til-hogre-er-froyland>

Der dagens bolig står ble det for første gang oppført en bolig rundt 1956. Området omkring var på den tiden primært landbruk og det var derfor ikke noen store skogsområder i umiddelbar nærhet. Tomten og omkringliggende områder var inngjerdet med tradisjonelle steingarder. Disse står fortsatt mange steder.

1966



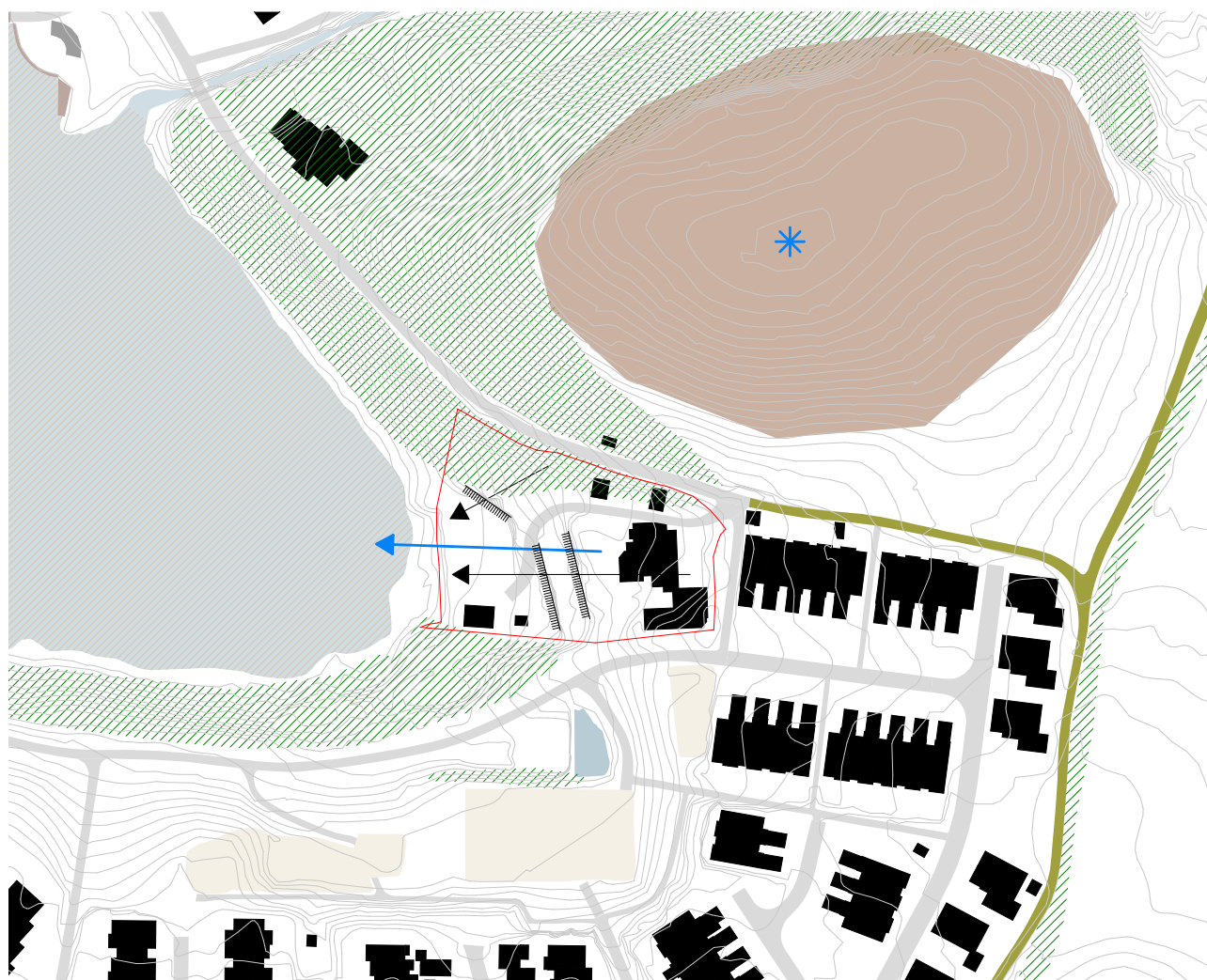
2007



2019



I Kverneland sentrum, på samme sted som i dag, var Kvernemarks Fabrikk, som siden 1879 utviklet og produserte landbruksredskaper. Fabrikken og landbruket sysselsatte folk og skapte et lite sentrum, der hvor dagens sentrum er, omkring 500 meter fra tomten.





Bilde tatt fra eiendomsgrense i vest mot Stemmen



Hageareal med plen og frukttrær sett fra nord mot sørvest



Pumpehus til høyre og planerte nivåer sett fra vest mot øst. Eksisterende bolig i bakgrunnen.



Snitt mot nord



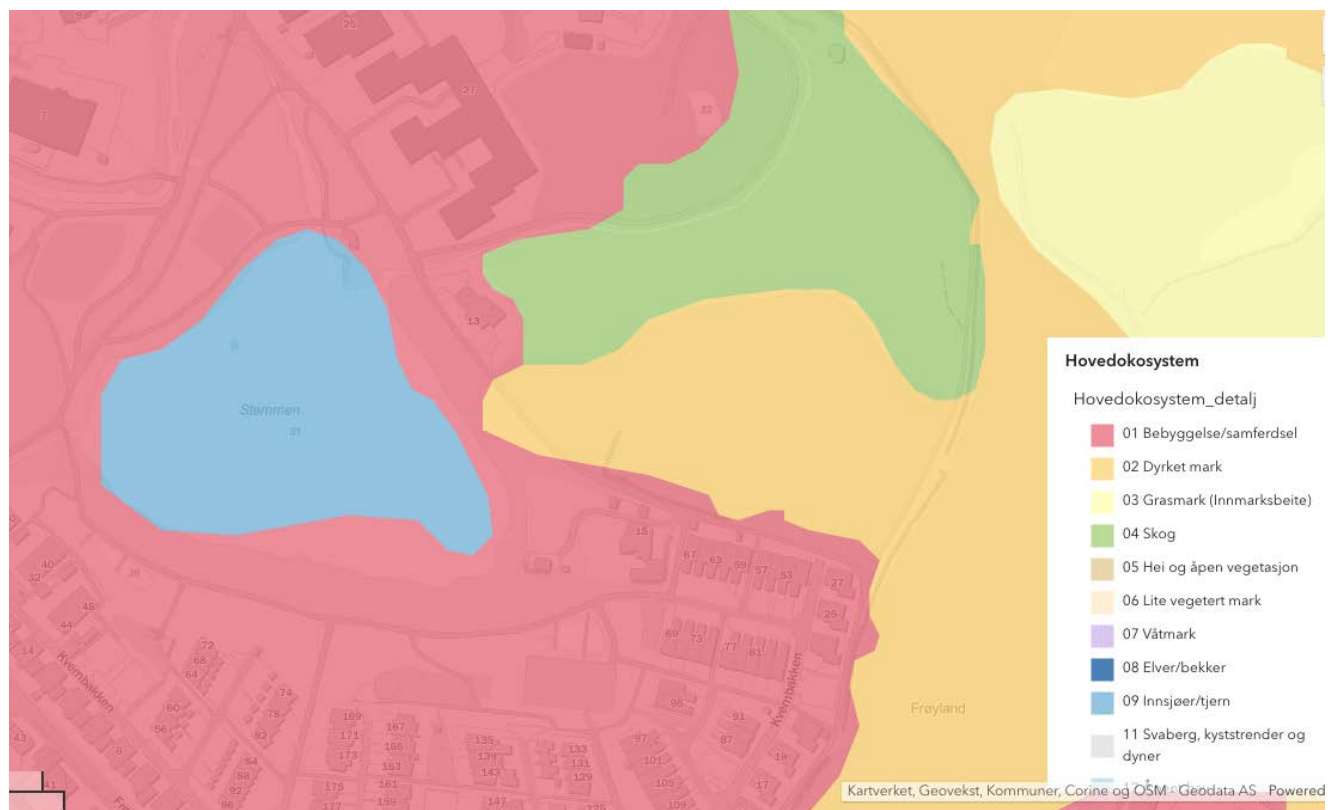
Snitt mot sør



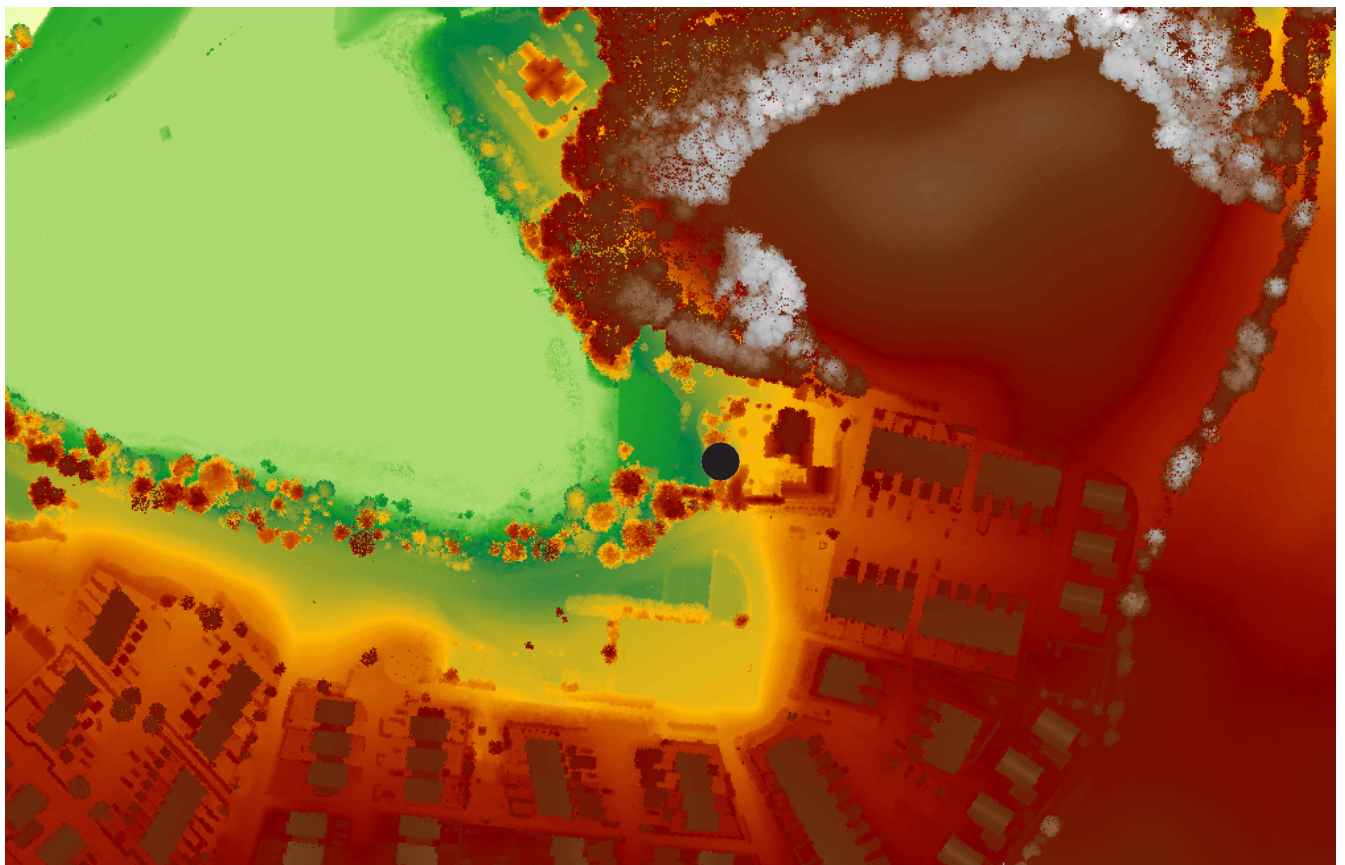
Snitt mot vest



Snitt mot øst

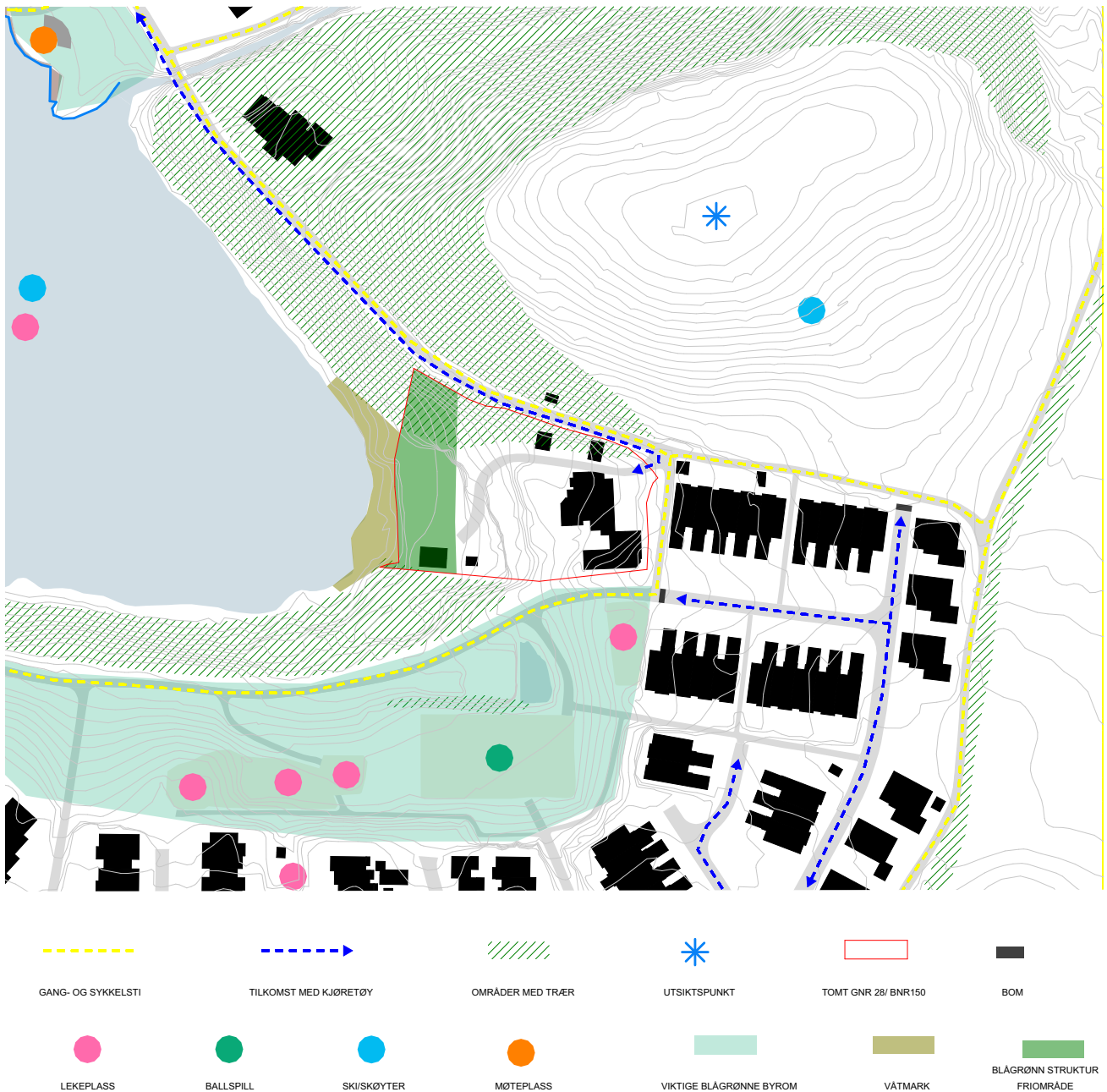


Hovedøkosystem



Topografisk kart som viser at terrenget faller ned mot Stammen.

4 KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT



Adkomstvei til planområdet er fra Gamle Åslandsvegen i nordvest. Denne veien ender som kjørevei ved planområdet, og blir også benyttet som turvei rundt Stemmen. I fortsettelsen mot øst er det etablert en gårdsvei som også blir benyttet som turvei.

Alternativ ny adkomst kan være fra gårdsvei i øst som kobler seg på krysset i Kvernbakken. Dette krysset er regulert med radius og frisisiklinjer for fremtidig utvidelse. Det vil være nødvendig med utvidelse av veibredden. Denne utvidelsen kan delvis tas mot eiendomsgrensen til boligene sør for veien, og delvis inn i jorbruksarealet nord for veien.

Alternativt kan ny adkomst legges via tunet i Kvernbakken sørøst for planområdet. Denne veien er privat, men foreløpig dialog med sameiet viser at sameiet ønsker at veien gjøres kommunal. Veien gjennom tunet er definert med kantstein mot gårdsrom. De fleste gårdsrom mot veien er opparbeidet med belegningsstein, asfalt eller singel. Enkelte gårdsrom har innslag av grønt / plen mot veien.



Gårdsvei nord for rekkehus



Kvernbakken sørøst for planområdet

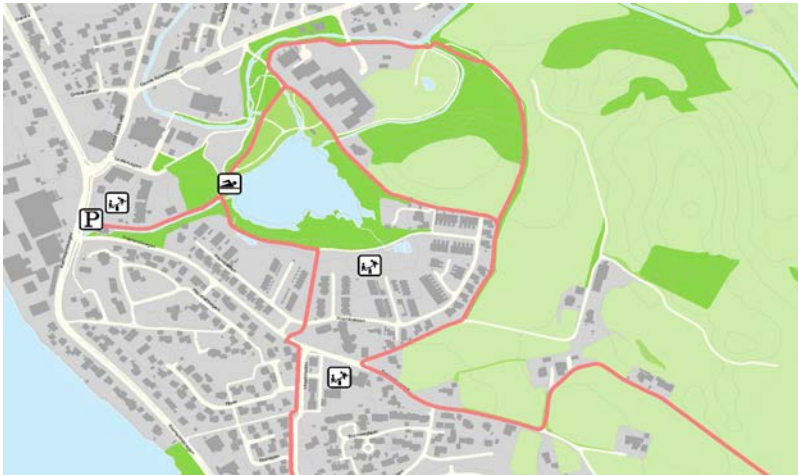
Området er svært godt dekket med lekeplasser, ballbane og turveier.



Nærmeste lekeplass sørøst for planområdet

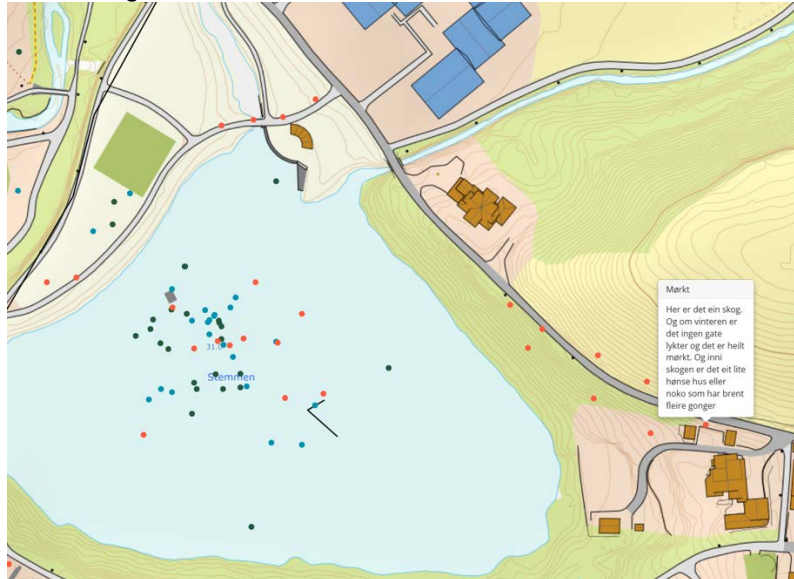
GÅ- OG SYKKELRUTER MED OPPLEVELSESKVALITETER

Tur- og fritidsområdet rundt Stemmen legger til rette for aktivitet og opphold i umiddelbar nærhet til planområdet. Turløypa går på tur-og sykkelsti. Langs turløypa har Kverneland velforening opparbeidet Stemmen park med aktivitetspark; Det er anlagt en liten strand med gode bademuligheter i Stemmen og nord for planområdet i Kræjen friluftsområde finnes det gapahuk.



Tur nummer 8, Stemmen, Produsert 17.03.2021 av LD, geodataseksjonen, Time kommune
https://www.time.kommune.no/_f/p1/iab56335c-ff9d-4786-bfb2-3ccb8394e1fa/nartur-8-stemmen-a4-20210317.pdf

Aktivitet og barnetråkk



Kartet viser aktivitet i nærområdet. Røde prikker er negative aktiviteter. Grønne prikker er positive aktiviteter og blå er registreringer av aktiviteter. Det er 8 registreringer på veien vest for planområdet. Dette er negative registreringer som er relatert til at området er mørkt og oppleves som utrygt om natta.

Stemmen har mye positive registreringer og registreringer av aktiviteter som vitner om at området oppleves som fint og brukes til bading om sommeren og skøyting om vinteren. Negative kan være relatert til søppel, eller at området føles som utrygt.

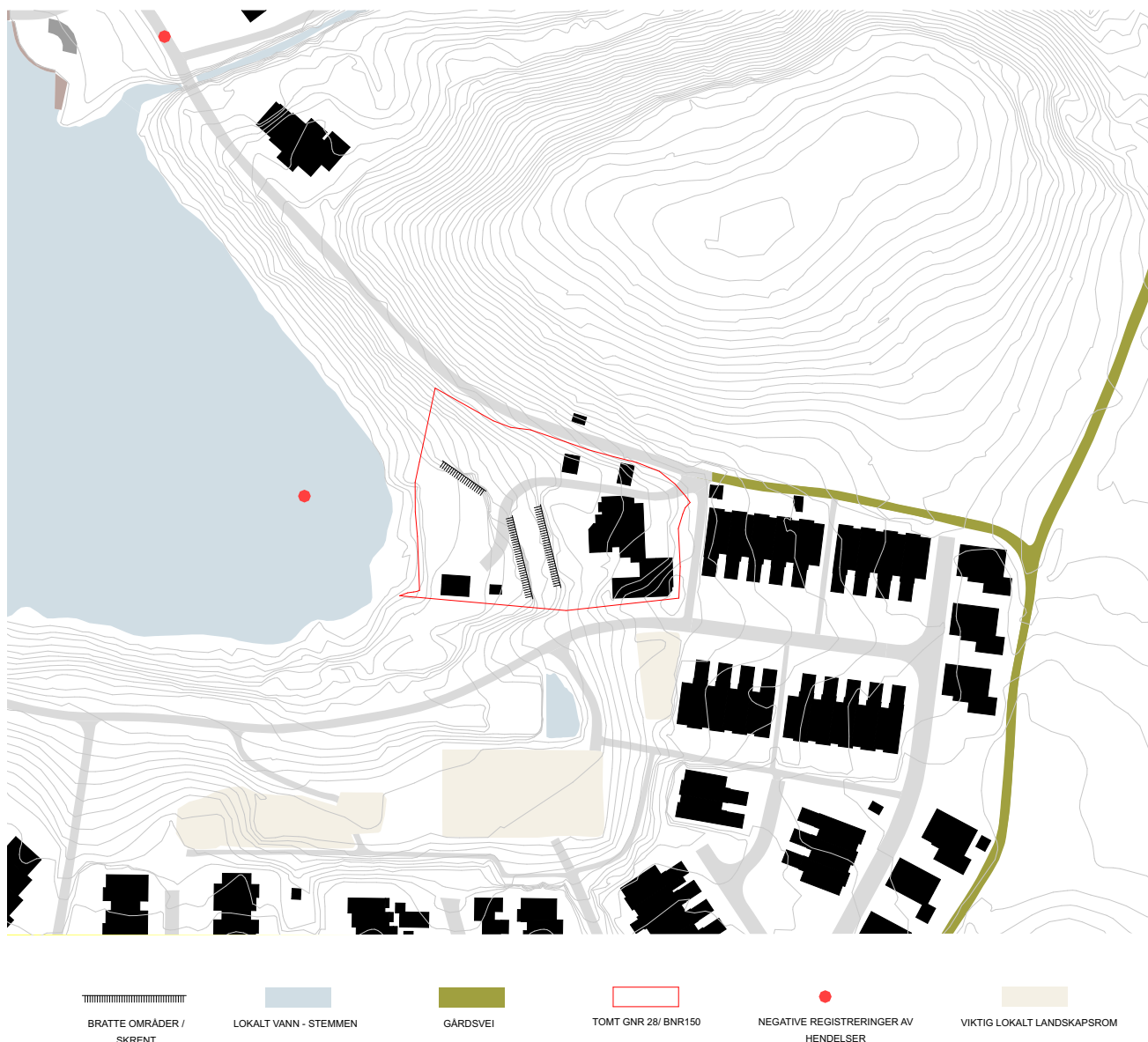
Veien ser ut til å være lite eller ikke brukt som skolevei, men at den blir benyttet på fritiden.

5 BEBYGGELSE

Tilgrensende boligområde består av rekkehus. Lenger øst, tilgrensende landbruksområdet, er det det en rekke med frittliggende eneboliger. Nabobebyggelsen består av bygg i 2 etasjer med pulttak og saltak. De nærmeste delområdene kjennetegnes ved store asfalterte gårdsrom mellom boligene og veien Kvernbakken, og små hager mot nord og sør.



6 BO- OG MILJØUTFORDRINGER



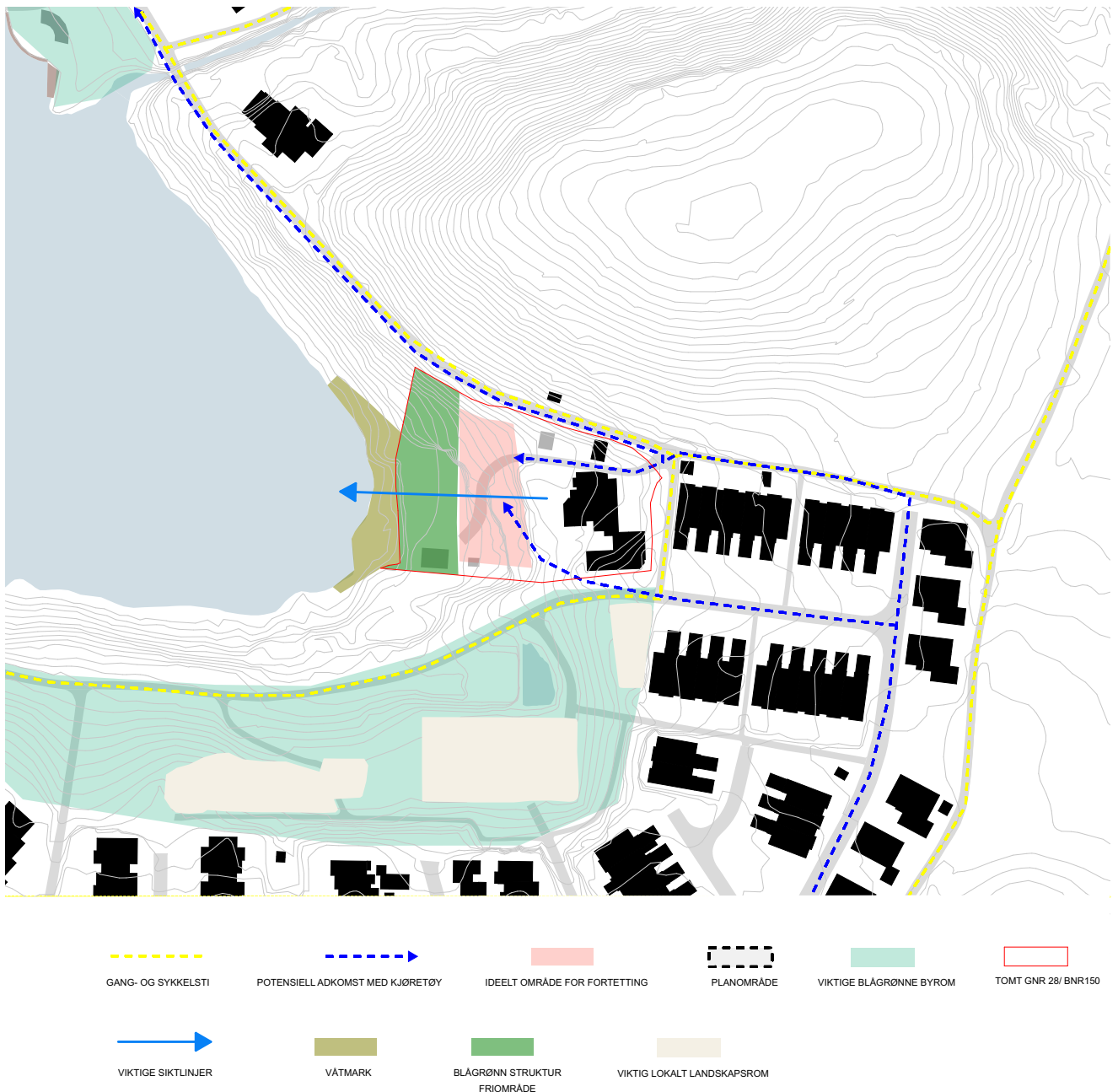
Tilkomst til nye boliger må sikres via eksisterende tilkomstvei fra nordvest, eller det må etableres ny tilkomst fra sørøst via Kvernbakken eller gårdsvei fra nordøst.

Tomten har stor høydeforskjell med ulike planerte nivåer. Nye boliger må oppføres med underetasje og interne veier til boligene må tilpasses eksisterende terreng og nye planerte nivåer.

Blågrønn struktur som inngår i eiendommen er idag opparbeidet med plen som et hageareal. Hvor tomten slutter mot vest / Stemmen er det en høydeforskjell ned til vannet, der det er naturlig vegetasjon. Det vil være ønskelig å opprettholde eiendommens kvaliteter med den parkmessige opparbeidelsen den har i dag, også der hvor det er regulert til blågrønn struktur. Pumpehuset i denne sonen vil bli revet.

Det må sikres at det ikke er avrenning fra bygningsarbeider til Stemmen i byggeperioden.

7 ANBEFALING



Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Tilgrensende boligområde har en høy boligtetthet.

Planområdet er plassert nær tettstedet Kverneland, og har store grøntområder og turmuligheter i umiddelbar nærhet. Det er flere lekeplasser og ballspillbane kun få meter fra planområdet og det er etablert badeplass langs turstien rundt vannet.

Eiendommen har et areal på 3408 kvm og er i dag bebygget med én enebolig. Det vil være naturlig å fortette eiendommen med flere boliger. Nye frittliggende eneboliger vil skape en naturlig overgang mellom den tette rekkehusbebyggelsen på østsiden og friområdet på vestsiden av planområdet.

I anbefalingskartet er det markert et område som er definert som ideelt for fortetting. Dette er gjort under forutsetning av at eksisterende bolig skal beholdes. Det vil i planarbeidet vurderes om arealet for eksisterende bolig skal inngå i område for fortetting, som vil gi rom for økt utnyttelse av planområdet dersom boligen skal erstattes av nytt tiltak i fremtiden.

Det er flere muligheter for tilkomst som vil bli belyst i planprosessen. Eksisterende tilkomst kan beholdes og videreføres.

En høyere utnyttelse av eiendommen vil være i tråd med føringer og retningslinjer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, der en av hovedstrategiene er å fortette i eksisterende tettsteder. En utbygging vil ikke komme i konflikt med jordvern eller naturmangfold.

