



about Kalberg og Kvernaland

Reguleringsplan 0548
Delområder BK1,
BK5 og BK6

Sted
Time kommune
2024

Areal
85 daa område
34.000 m² BRA

Team
Teknaconsult
Mad

Innhold

<u>Innledning</u>	<u>3</u>
Overordnede føringer og premisser	
Justerte føringer og premisser	
Situasjonsbeskrivelse	
Konsept for stedsutvikling	
Boligtypologier	
Referansebilder	
<u>BK1</u>	<u>10</u>
Illustrasjonsplan	
Snitt	
<u>BK5 og BK6</u>	<u>13</u>
Illustrasjonsplan	
Snitt	
<u>Nøkkeltall for BK1, BK5 og BK6</u>	<u>16</u>
<u>Øvrige vedlegg</u>	
ROS-analyse	
Stedsanalyse	
Masseberegning	
Plankart	
Planbeskrivelse	
Planbestemmelser	
Illustrasjonsplan BK1	
Illustrasjonsplan BK5 og BK6	
Visualiseringer	

Innledning

Dette illustrasjonsheftet presenterer utkast til områderegulering av tre delområder i reguleringsplan 0548 i Time kommune, Rogaland. Delområdene BK1, BK5 og BK6 er regulert til boligformål i Kommuneplanens arealdel. De ligger i tilknytning til Kvernaland og er en del av et pågående arbeid med en større områdeplan som inkluderer områdene Orstad nord, Kalberg, Frøyland og Kvernaland.

Plankonsulent for områdeplanen, Teknaconsult, har engasjert Mad arkitekter til å utarbeide forslag til boligutvikling for de tre feltene. Arbeidet med delområdene er oppsummert i forslag til utnyttelse med bebyggelse og landskapsgrep.

Forslagene baserer seg på retningslinjer gitt i Kommuneplanens arealdel, Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, en innledende stedsanalyse og landskapet i hvert av delområdene. Planskissene er tuftet på stedets karakter og sentrale kvaliteter, samt en helhetlig planstrategi i tilknytning til eksisterende og fremtidige planer i området.

Forslagene har vært fortløpende evaluert med Time kommune der blant annet utnyttelsesgrad, type bebyggelse og blågrønne strukturer har vært viktige tema.

Arbeidet har hatt som mål å utvikle gode bomiljø med fokus på livskvalitet og trivsel. En viktig del av dette er tilknytning til eksisterende infrastruktur og friområder, og en type bebyggelse som tilrettelegger for gode og trygge nabolag med et mangfoldig bomiljø. Ved å videreutvikle tomtenes iboende naturkvaliteter og å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende miljø, kan vi skape steder hvor mennesker trives og ønsker å bo over tid. Variasjonen av boligtyper og inkluderende fellesarealer gir mulighet for å bli boende i samme område ved endring av behov og livsfaser.

Illustrasjonsheftet er et veiledende supplement til områdeplanenens plankart- , bestemmelser og beskrivelse.

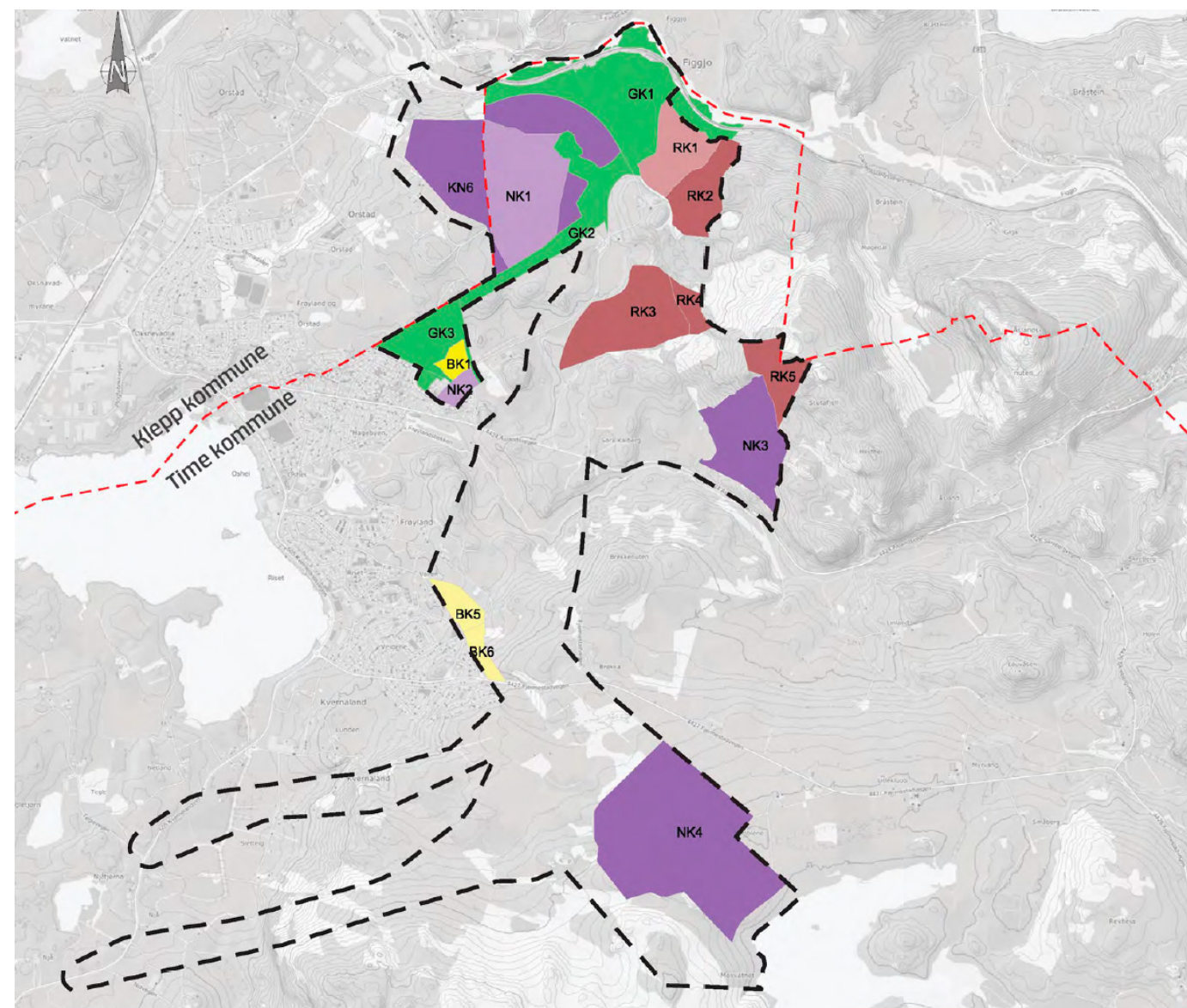
– Mad arkitekter, 16.05.2024

Overordnede føringer og premisser

Kommuneplanens arealdel og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Flere av føringene er justert etter tilbakemeldinger fra Time kommune underveis i arbeidet

- Utnyttelsesgrad: 60-100 %-BRA (fra regionalplan)
- Type bebyggelse: Rekkehus, lavblokker, flermannsboliger
- Varierte og arealeffektive boligområder, bilfrie uteområder og gatetun. God tilkomst til gang/sykkelveg og kollektiv. Tilpasning til landskap.
- Mønehøyde inntil 20 meter
- Boligstørrelser skal være min. 50 m² BRA (fra kommuneplan), og min. 80 % skal være større eller lik 65 m² BRA
- Bilparkering: Min. 1 og maks. 2 inkl. gjesteparkering (fra kommuneplan, men har strategi om 1-1,2 p-plasser for bil pr. bolig, inkludert gjesteparkering. Parkering på bakkeplan og i sokkeletasje delvis under bakken.)
- Sykkelparkering: Min. 3 pr. bolig
- Felles renovasjonsløsning, 5 fraksjoner mellom 60-80 boenheter (maks. 125 m gangavstand fra hovedinngang)
- Privat uteplass for leiligheter og utleiedel: Min. 6 m²
- Privat uteplass for rekkehus, enebolig o.l. 50 m² (kvalitetskrav)
- Felles uteoppholdsareal: 50 m² + 6 m² per boenhet
- Lekeplass: Kvartalslek på min. 1500 m² og sandlek på min. 150 m²
- Blågrønn faktor: 0,7
- Jordvern hensyn skal vektlegges. Nedbygging skal ikke overstige 10 % årlig av det regionale jordvernmålet.

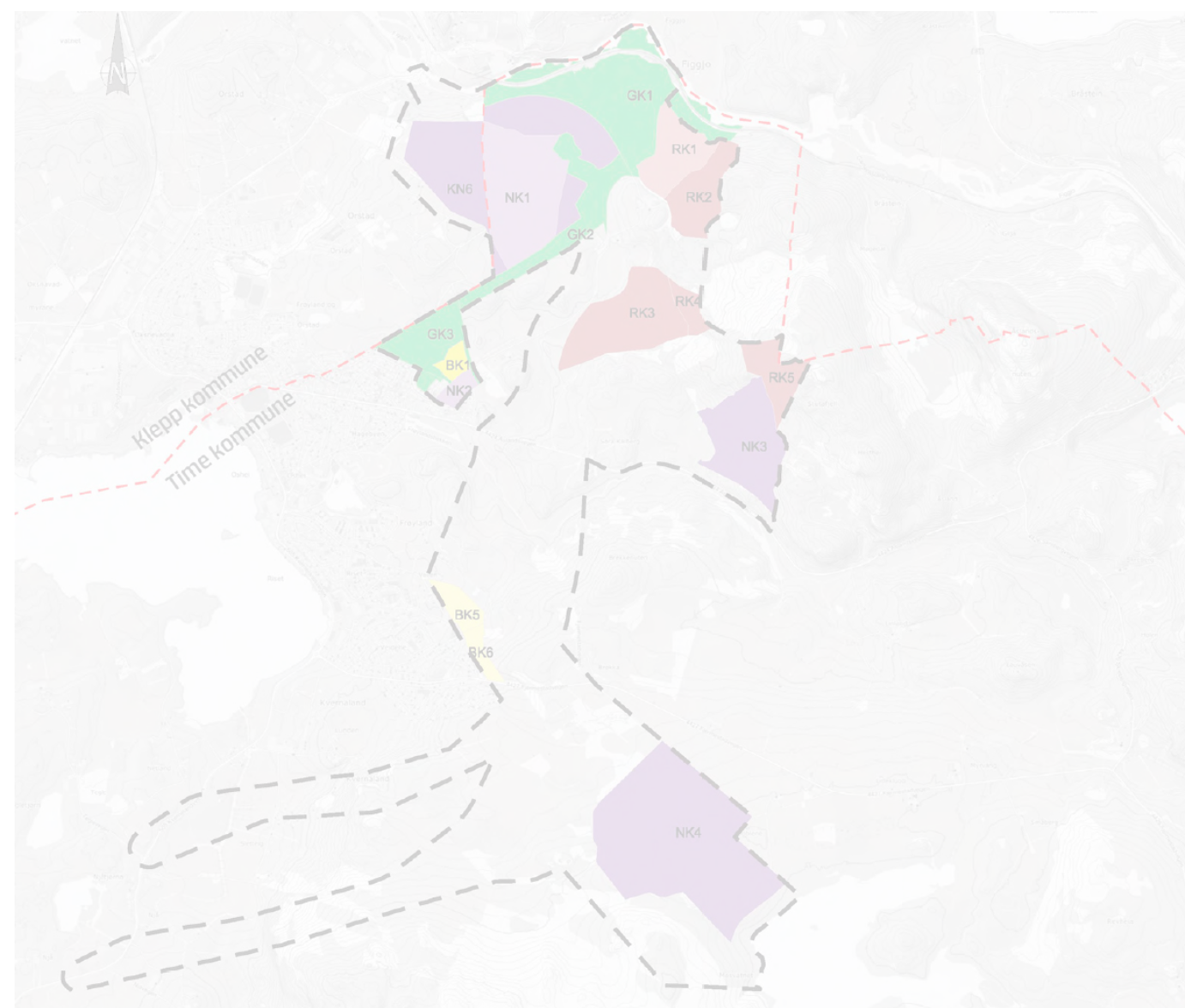


Justerte føringer og premisser

Kommuneplanens arealdel og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Flere av føringene er justert etter tilbakemeldinger fra Time kommune underveis i arbeidet

- Utnyttelsesgrad: 45-60 %-BRA
- Type bebyggelse: Rekkehus, lavblokker, flermannsboliger
- Ca 4-4,5 boliger/daa.
- Varierte og arealeffektive boligområder, bilfrie uteområder og gatetun. God tilkomst til gang/sykkelveg og kollektiv. Tilpasning til landskap og gode koblinger til turstier og friluftsområder.
- Maksimum 3 et på BK 1, mulighet for noe høyere bebyggelse på BK 5 og BK 6.
- Boligstørrelser skal være min. 50 m² BRA (fra kommuneplan), og min. 80 % skal være større eller lik 65 m² BRA
- Bilparkering: 1 plass pr. boenhet + 0,3 plass pr. boenhet gjesteparkering
- Sykkelparkering: Min. 3 pr. bolig
- Felles renovasjonsløsning, 5 fraksjoner mellom 60-80 boenheter (maks. 125 m gangavstand fra hovedinngang)
- Privat uteplass for leiligheter og utleiedel: Min. 6 m²
- Privat uteplass for rekkehus, enebolig o.l. 50 m². Kan reduseres ved særlig høy kvalitet.
- Felles uteoppholdsareal: 50 m² + 6 m² per boenhet. Kan reduseres ved særlig høy kvalitet.
- Lekeplass: Kvartalslek på min. 1500 m² og sandlek på min. 150 m². Skjønn utvises ved planlegging avhengig av antall boenheter.



Situasjonsbeskrivelse

BK1, BK5 og BK6

Oversiktskart viser kjøreatkomst til BK1, BK5 og BK6, samt deres beliggenhet i forhold til ulike målpunkter.

BK1 er en del av Kalbergskogen, og i umiddelbar nærhet til turforbindelser. Kjøreatkomst er via O. G. Kvernelands veg. Det er ca. 500 meter gangavstand til kollektivholdeplass i O. G. Kvernelands veg. Nærmeste sosiale infrastruktur og tilhørende fritidstilbud ligger ved Orstad skole.

BK5 og BK6 ligger i forlengelsen av Frøylandsparken. Kjøreadkomst er via Fjermestadvegen. Det er ca. 500 meter gangavstand til kollektivholdeplass i Fjermestadvegen. Nærmeste sosial infrastruktur og tilhørende fritidstilbud ligger ved Frøyland skole.



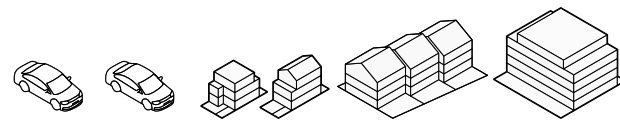
Konsept for stedsutvikling

Tunbebyggelse tett på vakre friluftsområder



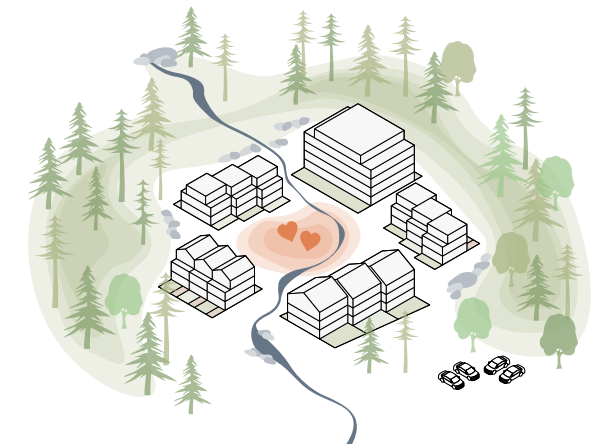
Naturkvaliteter

+



Bomiljø

=

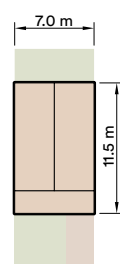
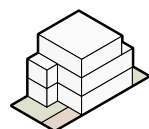


Grønt bomiljø

Konseptet for stedsutviklingen er å organisere bebyggelsen rundt bilfrie tun, og tett på de tydelige blågrønne strukturene som allerede finnes i området. Strukturen gir mulighet for rekreasjon både innenfor tunet og i den urørte naturen som omgir det. Bebyggelsen består av rekkehus, flermannsboliger og lavblokker. Alle boliger har felles adkomst fra tunet, som også fungerer som et samlingspunkt for beboerne og bidrar til et trygt nabolag. Parkering plasseres samlet utenfor tunet. Parkeringsstrategien bidrar til å redusere byens plass i bymiljøet og bevarer den naturlige estetikken. Skogen som omkranser bebyggelsen blir både en del av utsikten fra boligene, men også en integrert del av opplevelsen og identiteten til bomiljøet.

Boligtypologier

BK1, BK5 og BK6



Rekkehus A

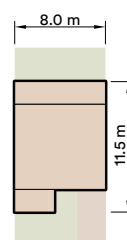
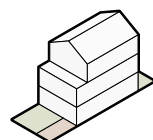
2-2,5 et.

7x11,5 meter

160-200 m² BRA pr. hus

Kan være både to eller tre etasjer, og ha takterasse på øverste plan. Mulighet for parkering på egen grunn. Utleiedel i sokkeletasje (1-2 boenheter pr. rekkehus).

Passer for familie.



Rekkehus B

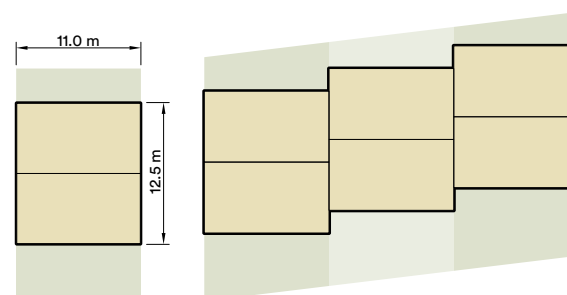
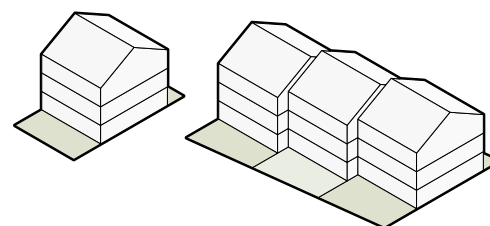
2-2,5 et.

8x11,5 meter

180-220 m² BRA pr. hus

Kan være både to eller tre etasjer, og ha takterasse på øverste plan. Mulighet for parkering på egen grunn. Utleiedel i sokkeletasje (1-2 boenheter pr. rekkehus).

Passer for familie.



Lavblokk

3 et.

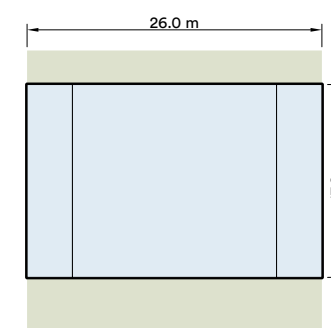
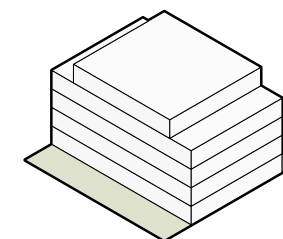
11x22,5 meter

247 m² BRA pr. etasje

741 m² BRA pr. modul

Moduler som kan settes sammen (min. 2 moduler) til flermannsbolig eller lavblokk. Kan være etasjeboliger på alle plan, eller etasjebolig på bakkeplan med duplex over to plan, uten krav om heis. Parkering i fellesanlegg. 3-4 boenheter pr. plan, avhengig av modulsammensetning.

Fleksibel typologi med rom for ulike leilighetsstørrelser som kan passe single, ungt par, seniorer eller bofellesskap.



Punkthus

4 et.

17x26 meter

440 m² pr. etasje

(230 m² inntrukket toppetasje)

1550 m² pr. blokk

Punkthus med stor grunnflate, som gir mulighet for større etasjeboliger for familier. Mulighet for heis direkte til p-anlegg i sokkeletasje. Inntrukket toppetasje med takterasse. Fellesarealer for beboerne, bod i kjeller.

Fleksibel typologi med rom for ulike leilighetsstørrelser som kan passe single, ungt par, familie, seniorer eller bofellesskap.

Notat: Oppgitt areal for BRA bolig har ikke hensyntatt arealbehov av yttervegger (BTA). BRA-tall er derfor kun et estimat, og må kontrollregnes for hver typologi.

Referansebilder



Kompakt småhusbebyggelse med bilfrie fellesområder
Illustrasjon: Mad arkitekter, ved hjelp av KI



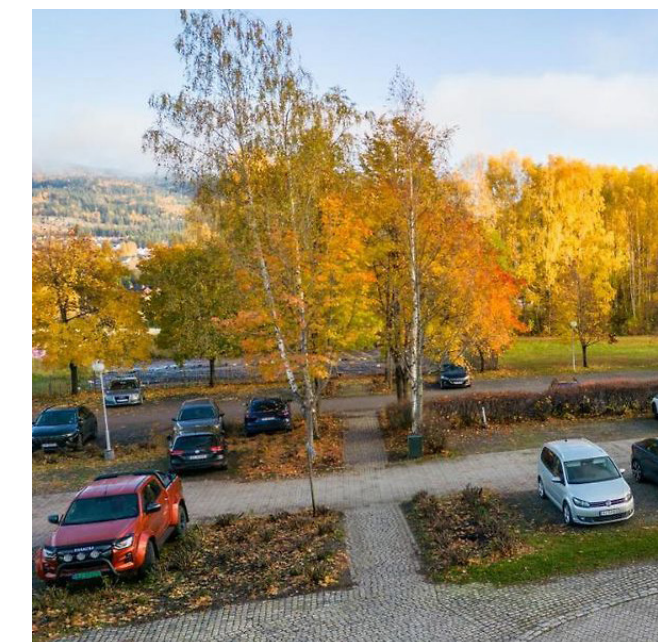
Felles tun/gårdsrom med permeabelt dekke og integrert overvannshåndtering.
Illustrasjon: Vignæs+Korsberg, Ferd eiendom



Rekkehus på 2-3 etasjer, lagt i terreng
Illustrasjon: Bergen byfortetting, Johan Hjorts vei 47



Tunbebyggelse
Illustrasjon: Effekt arkitekter



Parkeringsplasser på permabelt dekke
som er skjermet med vegetasjon.



BK1

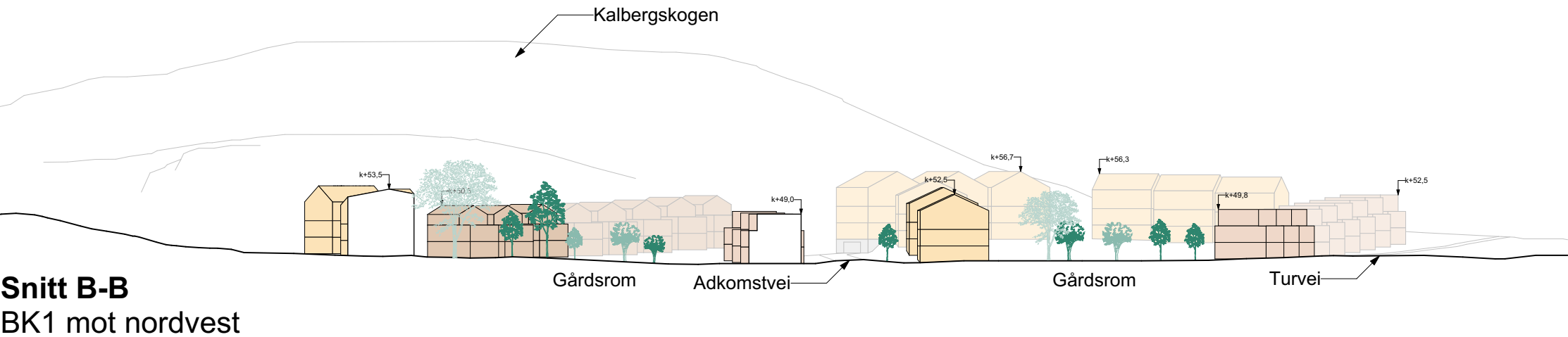
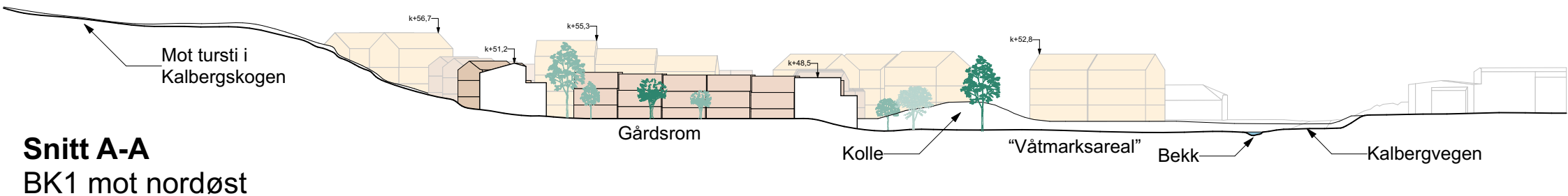
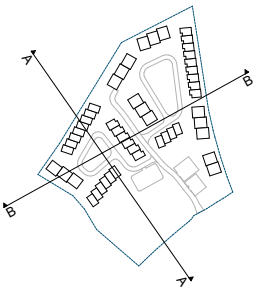
BK1

Illustrasjonsplan A3 1:1000



BK1

Snitt





BK 5 og BK 6

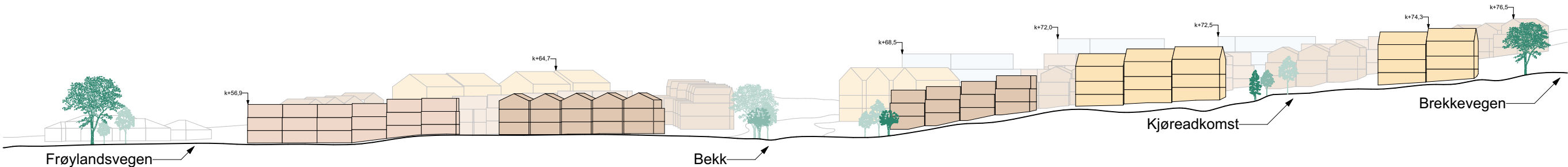
BK5 og BK6

Illustrasjonsplan A3 1:2000

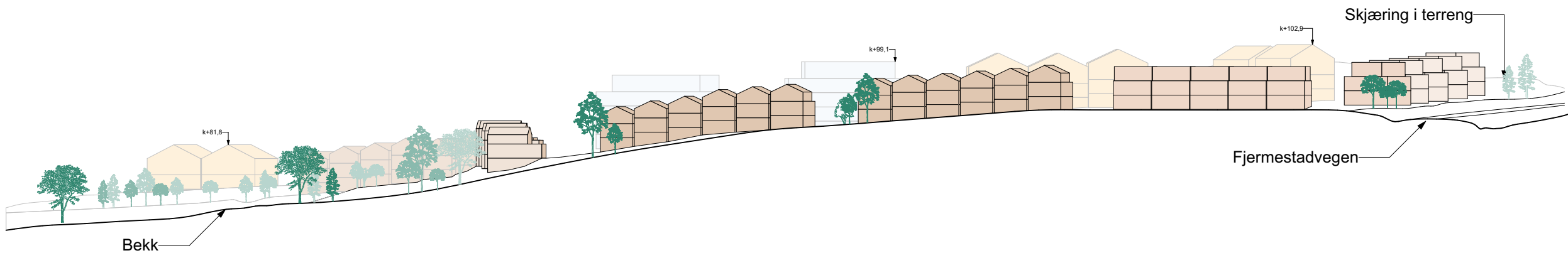


BK5 og BK6

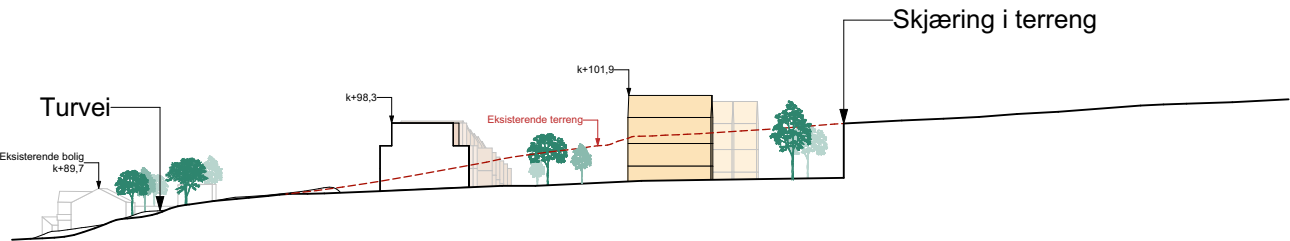
Snitt



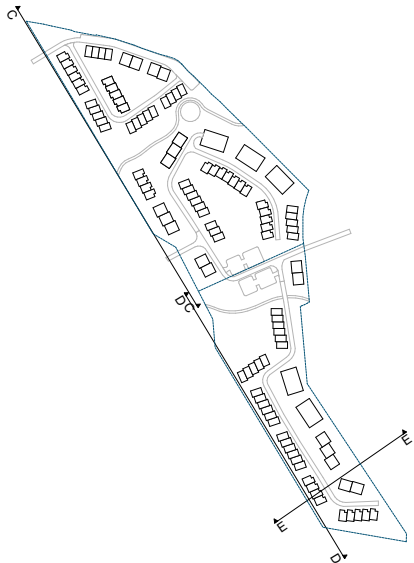
Snitt C-C
BK5 Fasadeoppriss mot nordøst



Snitt D-D:
BK6 fasadeoppriss mot nordøst



Snitt E-E:
BK6 mot nordvest



Nøkkeltall BK1, BK5 og BK6

	Antall bygg	Antall m2/boliger pr. bygg	Totalt m2/boliger pr. bygg
Blokk 26x17/4 et			
Areal M2	0	1550	0
Antall boliger	0	18	0
Flermannsbolig 11x12,5/3 et			
Areal M2	17	375	6375
Antall boliger	17	3,5	60
Rekkehus stor 8x11,5/2,5 et			
Areal M2	15	205	3075
Antall boliger	15	1	15
Rekkehus liten 7x11,5/2,5 et			
Areal M2	18	175	3150
Antall boliger	18	1	18
Totalareal M2			12600
Total antall boliger			93

Områdeutnyttelse %-BRA = ca. 60 %-BRA
Boligtetthet = ca. 4.4 boliger pr. daa

Notat: Arealer er angitt som BTA. Tallene er kun et estimat.

	Antall bygg	Antall m2/boliger pr. bygg	Totalt m2/boliger pr. bygg
Blokk 26x17/4 et/ 86 m2 pr bolig			
Areal M2	3	1550	4650
Antall boliger	3	18	54
Flermannsbolig 11x12,5/3 et/100 m2 pr bolig			
Areal M2	12	375	4500
Antall boliger	12	3,5	42
Rekkehus stor 8x11,5/2,5 et			
Areal M2	27	205	5535
Antall boliger	27	1	27
Rekkehus liten 7x11,5/2,5 et			
Areal M2	32	175	5600
Antall boliger	32	1	32
Totalareal M2			20285
Total antall boliger			155

Områdeutnyttelse %-BRA = ca. 52 %-BRA
Boligtetthet = ca. 4 boliger pr. daa

Notat: Arealer er angitt som BTA. Tallene er kun et estimat.

	Antall bygg	Antall m2/boliger pr. bygg	Totalt m2/boliger pr. bygg
Blokk 26x17/4 et			
Areal M2	2	1550	3100
Antall boliger	2	18	36
Flermannsbolig 11x12,5/3 et			
Areal M2	7	375	2625
Antall boliger	7	3,5	24,5
Rekkehus stor 8x11,5/2,5 et			
Areal M2	10	205	2050
Antall boliger	10	1	10
Rekkehus liten 7x11,5/2,5 et			
Areal M2	23	175	4025
Antall boliger	23	1	23
Totalareal M2			11800
Total antall boliger			94

Områdeutnyttelse %-BRA = ca. 48 %-BRA
Boligtetthet = ca. 3.8 boliger pr. daa

Notat: Arealer er angitt som BTA. Tallene er kun et estimat.



Kontaktperson

Andrea Gillow Kloster
agk@mad.no

Teamsammensetning

Marina Trifkovic, Louise Karlsen,
Ibrahim Mufti Pradityo og Kurt Singstad