

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR BUSTADER I BK3, KVERNALAND

TIME KOMMUNE, GNR 28 BNR 6

Revisjon: 3



HEAD

ENERGY



PROSJEKT-
ADMINISTRASJON



AREAL-
PLANLEGGING



LANDSKAP



VANN OG
AVLØP



SAMFERDSEL



BRANN OG
RISIKO



EIENDOMS-
RÅDGIVNING

DOKUMENTOPPLYSNINGER

<i>Prosjektnavn:</i>	Detaljregulering for bustader i BK3, Kvernaland
<i>Prosjektnummer:</i>	110693.002
<i>Plan-ID/Plannavn:</i>	0545.00
<i>Eiendom:</i>	Gnr./bnr. 28/6
<i>Kommune:</i>	Time kommune
<i>Tiltakshaver:</i>	Rogaland Bolig AS
<i>Utarbeidet av:</i>	Vibeke Fardal
<i>Kontrollert av:</i>	Camilla Bø
<i>Utgivelsesdato:</i>	06.12.2022

<i>Revisjon</i>	<i>Dato</i>	<i>Beskrivelse</i>
0	06.12.22	Original
1	16.12.22	Revidert iht. oversendelsesmøte
2	06.10.23	Revideringer etter 1. gangs behandling
3	27.10.23	Revideringer etter kommentarer fra kommune

INNHOOLD

1	SAMMENDRAG	7
2	BAKGRUNN	9
2.1	<i>HENSIKTEN MED PLANEN</i>	9
2.2	<i>FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT OG EIERFORHOLD</i>	9
2.3	<i>TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN</i>	9
2.4	<i>UTBYGGINGSAVTALER</i>	9
2.5	<i>KRAV OM KONSEKVENSTREDNING</i>	9
3	PLANPROSESSEN	10
3.1	<i>MEDVIRKNINGSPROSESSEN</i>	10
3.2	<i>1. GANGS BEHANDLING OG HØRING</i>	10
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	11
4.1	<i>OVERORDNEDE PLANER</i>	11
4.1.1	<i>REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE</i>	11
4.1.2	<i>KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030</i>	12
4.2	<i>GJELDENDE REGULERINGSPLANER</i>	13
4.3	<i>TILGRENSEDE PLANER</i>	14
4.4	<i>TEMAPLANER</i>	15
4.5	<i>STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER</i>	15
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	16
5.1	<i>BELIGGENHET</i>	16
5.1.1	<i>AVGRENSNING OG STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET</i>	16
5.2	<i>DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK</i>	17
5.3	<i>STEDETS KARAKTER</i>	18
5.4	<i>LANDSKAP</i>	18
5.5	<i>KULTURMINNER OG KULTURMILJØ</i>	19

5.6	NATURVERDIER.....	20
5.7	REKREASJONSOMRÅDER OG UTEOMRÅDER.....	21
5.8	LANDBRUK.....	22
5.9	TRAFIKKFORHOLD.....	23
5.10	BARNES INTERESSER	23
5.11	SOSIAL INFRASTRUKTUR	24
5.12	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET.....	24
5.13	TEKNISK INFRASTRUKTUR	24
5.14	GRUNNFORHOLD	24
5.15	STØYFORHOLD.....	25
5.16	LUFTFORURENSNING.....	25
5.17	RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)	25
5.18	NÆRING.....	25
5.19	ANALYSER OG UTREDNINGER	25
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	26
6.1	PLANLAGT AREALBRUK.....	26
6.1.1	REGULERINGSFORMÅL	26
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	28
6.2.1	KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BK1 – BK5	28
6.2.2	BLOKKBEBYGGELSE, BB, OG PARKERING, F_P.....	29
6.2.3	GARASJEANLEGG FOR BOLIG-/FRITIDSBEBYGGELSE, F_BGF1-F_BGF5.....	29
6.2.4	ENERGIANLEGG, O_EA	29
6.2.5	RENOVASJONSANLEGG, O_RA.....	29
6.2.6	UTEOPPHOLDSAREAL, F_UTE.....	30
6.2.7	KJØREVEG, O_KV OG F_KV2- F_KV4	30
6.2.8	FORTAU, O_FO1 OG O_FO2.....	30
6.2.9	GANGVEG, F_GG1 - F_GG4.....	30

6.2.10	ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK, F_AVT1	31
6.2.11	ANNEN VEGGRUNN – GRØNT, F_AVG1 - F_AVG8	31
6.2.12	PARKERING, F_PP1 – F_PP5.....	31
6.2.13	FRISIKTSONE, H140.....	31
6.2.14	ANDRE SIKRINGSSONER, H190	32
6.2.15	BESTEMMELSEOMRÅDE #1.....	32
6.3	BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING	32
6.3.1	BOLIGBEBYGGELSE	32
6.3.2	BEBYGGELSENS HØYDE	35
6.3.3	GRAD AV UTNYTTING	35
6.4	BOLIGMILJØ/BOKVALITET	36
6.4.1	SOLSTUDIER.....	37
6.5	PARKERING	38
6.6	TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR	39
6.7	TRAFIKKLØSNING.....	39
6.7.1	KJØREADKOMST.....	39
6.7.2	UTFORMING AV VEGER.....	39
6.7.3	KRAV TIL SAMTIDIG OPPARBEIDELSE	41
6.7.4	VARELEVERING	41
6.7.5	TILGJENGELIGHET FOR GÅENDE OG SYKLENDE	41
6.8	PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG	43
6.9	MILJØOPPFØLGING.....	43
6.10	UNIVERSELL UTFORMING	43
6.11	UTEOPPHOLDSAREAL.....	43
6.11.1	PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE	43
6.11.2	FELLES UTEOPPHOLDSAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE	44
6.12	LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER	47

6.13	KOLLEKTIVTILBUD.....	47
6.14	KULTURMINNER.....	47
6.15	SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	47
6.16	PLAN FOR VANN- OG AVLØP.....	47
6.16.1	BRANNDKNING/SLOKKEVANN.....	48
6.17	RENOVASJON.....	49
6.18	AVBØTENDE TILTAK – RISIKO OG SÅRBARHET.....	50
6.19	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	51
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	53
7.1	OVERORDNEDE PLANER.....	53
7.2	STEDETS KARAKTER, LANDSKAP OG ESTETIKK.....	53
7.3	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ.....	53
7.4	FORHOLDET TIL NATURMANGFOLD.....	54
7.5	REKREASJONSBRUK OG UTEOMRÅDER.....	54
7.6	TRAFIKKFORHOLD.....	54
7.7	BARNES INTERESSER.....	56
7.8	SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	56
7.9	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET.....	56
7.10	ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK.....	56
7.11	RISIKO OG SÅRBARHET.....	56
7.12	JORDRESSURSER/LANDBRUK.....	56
7.13	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	57
7.14	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN.....	57
7.15	KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER.....	57
7.16	INTERESSEMOTSETNINGER.....	57
7.17	AVVEININGER AV VIRKNINGER.....	57
8	KONSEKVENsutredning.....	57

1 SAMMENDRAG

Foreslått planområde ligger på Frøyland i Time kommune. Planområdet ligger i forlengelse av et eksisterende boligområde, og grenser til både bolig og landbruksområder. Innenfor planområdet er det i dag dyrka mark, en adkomstveg til tilgrensede naboeiendom, en trafø langs Frøylandsvegen, samt deler av Frøylandsvegen med tilgrensende arealer. Planavgrensning omfatter i hovedsak gnr./bnr. 28/6.

Planforslaget har til formål å legge til rette for boligformål på området BK3 på Frøyland i Time kommune. Innenfor planområdet legges det til rette for konsentrert småhusbebyggelse bestående av rekkehus og flermannsboliger, samt blokkbebyggelse. Det planlegges oppført mellom 58 – 62 i form av:

- 24-28 rekkehus
- 10 leiligheter i flermannsboliger
- 24 leiligheter i blokkbebyggelse

Det er lagt til rette for en ny adkomstveg fra Frøylandsvegen, samt en omlegging av eksisterende adkomstveg fra Frøylandsvegen. Det vil i tillegg legges til rette for etablering av renovasjonsanlegg, gjesteparkering, gangforbindelser, uteoppholdsareal og lekeplass.



Figur 1-1: Situasjonsplan som viser fordeling av boenheter på eiendommen, utarbeidet av Arkitektkontoret Vest AS.

Arealoppgave

Under vises arealoppgave for planforslaget:

Arealtabell			
§ 12-5. nr. 1 – Bebyggelse og anlegg		§12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Boligbebyggelse	227,7 m ²	Kjøreveg	2795,3 m ²
Bolig – konsentrert småhusbebyggelse	4857,1 m ²	Fortau	1246,7 m ²
Bolig – blokkbebyggelse	990,1 m ²	Gangveg	602,9 m ²
Garasjeanlegg for boligbebyggelse	559,2 m ²	Annen veggrunn – tekniske anlegg	602,9 m ²
Energianlegg	28,0 m ²	Annen veggrunn - grøntareal	413,4 m ²
Renovasjonsanlegg	50,1 m ²	Parkeringsplasser	719,7 m ²
Uteoppholdsareal	2121,4 m ²	§ 12-5. nr. 5 – Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift	
Lekeplass	9,2 m ²	LNf-areal	92,9 m ²
Sum alle kategorier:	14 726,7 m² ≈ 14,7 daa		

Tillatt utnyttelse er gitt som maksimum m²-BRA. Boligbebyggelse tilknyttet delfeltene BK1- BK5 og BB har et totalt areal på ca. 5,85 dekar. Total tillatt BRA innenfor delfeltene ligger mellom 550 m² til 2100 m² BRA.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Området er avsatt til boligformål som område BK3 på Frøyland i Time kommune. Det er i bestemmelsene til kommuneplanen fastsatt at området kan bygges ut etter år 2025.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller:	Rogaland Bolig AS v/Geir Inge Fuglestad
Grunneier:	Anne Gro Ingvartsen og Ove Åge Ingvartsen
Plankonsulent:	Head Energy AS v/Camilla Bø
Arkitekt:	Arkitektkontoret Vest AS/Ingrid Dyrkorn og Thomas Gundersen

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planområdet er del av en eldre reguleringsplan for Frøyland-Kverneland Søndre del som tredde i kraft 26.08.1976.

2.4 Utbyggingsavtaler

Ved melding om igangsettelse av planarbeid ble det også varslet om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale eller plan- og bygningslovens § 17-4.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslova §4-2, jmf. Forskrift om konsekvensutredning.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosessen

Planinitiativ er datert 18.10.2021 og det ble avholdt oppstartsmøte 05.10.2021. Oppstart av planarbeid ble varslet til offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner, grunneiere og andre rettighetshavere i perioden 20.10.2021 – 22.11.2021, og det kom inn 11 antall merknader. Det kom 6 innspill fra offentlige instanser og 5 fra privatpersoner. Alle innspill til planen er vedlagt planforslaget, samt en merknadsoversikt med oppsummering og kommentarer fra plankonsulenten.

3.2 1. Gangs behandling og høring

Planforslaget ble 1. gangs behandlet og vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i Lokal utvikling den 02.02.2023. Høringen ble gjennomført i perioden 10.02.2023 - 27.03.2023, og det kom inn 10 merknader fra høringsparter. Av mottatte innspill var 8 fra offentlige instanser og 2 fra privatpersoner. Alle høringsinnspill er vedlagt planforslaget med tilhørende merknadsoversikt med oppsummering og kommentarer fra plankonsulenten.

Statsforvalteren i Rogaland fremmet innsigelse til planforslaget ift. følgende punkter:

- En helhetlig vurdering av hensyn til bokvalitet, parkering, utnyttning og blågrønn faktor.
- Branntrygghet er ikke tilstrekkelig vurdert i ROS-analysen.

På bakgrunn av innsigelsen ble planforslaget omarbeidet, hvor endring består i følgende hovedpunkter:

- Utnyttelsen av planområdet er økt, hvor antallet boenheter er økt fra 48 boliger til min. 58 og maks. 62 boliger.
- Det tilrettelegges for større variasjon i boligtypologi.
- Det tilrettelegges for felles parkeringsløsninger for alle delfelt utenom BK1. Løsningen medfører at andelen vegareal reduseres betraktelig.
- Felles uteoppholdsareal er omdisponert, og det er sikret at nødvendig areal for sandleke- og kvartalslekeplass kan etableres innenfor planområdet. Andelen felles uteoppholdsareal per bolig vil være mellom 30,2 – 32,3 m², avhengig av antall boenheter som etableres.
- Krav til blågrønn faktor er økt fra 0,5 til 0,7.
- ROS-analyse er revidert mht. vurdering av brannsikkerhet, og løsning er forelagt Rogaland brann og redning.

På bakgrunn av større endringer av plangrep sendes planforslaget ut på begrenset høring før 2. gangs behandling.

Ifbm. høring ble det også gitt merknad fra Rogaland fylkeskommune om at frisisiktoner langs Frøylandsvegen skulle legges inn plankart – som er inntatt i planforslaget. Deler av disse frisisiktonene, sammen med frisikt mot nord ifbm. regulert parkeringsplass f_PP3 ligger noe utover varslet plangrense.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Aktuelle retningslinjer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke angir bl.a. følgende:

Retningslinjer for bokvalitet og tetthet

Mål:

- Tilrettelegge for varierte og arealeffektive boligområder
- Bilfrie uteområder og gatetun, og god tilkomst til gang/sykkelveger og kollektivholdeplass
- God tilpasning til landskapet og omgivelsene rundt.

Utnyttelse:

- 60-100 % BRA
- Utnyttelse i øvre halvdel av skalaen vurderes i sentrale deler av planområdet.

Felles uteoppholdsareal og lekeplass:

- Min 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet
- Ved etablering av mellom 4-25 boliger skal det etableres møteplass (sandlekeplass) på min 150 m². dersom mer enn 25 boliger skal bruke møteplass/lekeplass skal størrelsen øke med 5 m² per bolig. Anbefalt maks avstand til bolig er 50-70 meter.
- Ved etablering av mer enn 25 boliger skal det etableres områdelekeplass (kvartalslekeplass) på min. 1500 m² i en avstand på maks 150-200 meter fra bolig.

Grønnstruktur

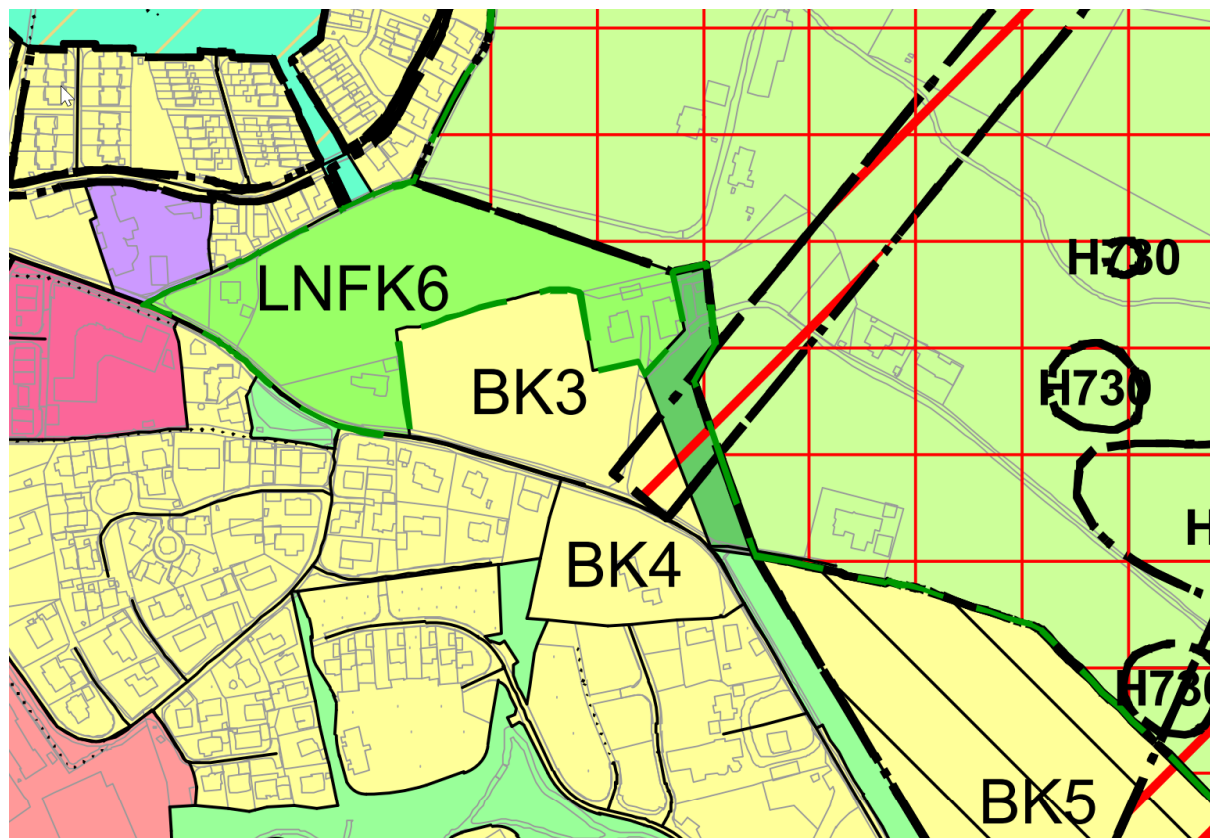
- Ved etablering av nye boligområder bør det ikke være mer enn 300 m (sekundært 500 m) barrierefri gangavstand fra boliger til nærturområde eller grønn korridor som fører ut til disse.

Landbruk

- Jordvern hensyn skal vektlegges i alle plan- og beslutningsprosesser som berører jordbruksarealer.
- Gjennomsnittlig omdisponering/ nedbygging i planområdet skal ikke overskride jordvernmålet i regionalplanen over en viss periode.
- Nedbygging av jordbruksareal til landbruksbygg/-tiltak skal ikke overstige 10 % i året av det regionale jordvernmålet, i henhold til Jordvernstrategi for matfylket Rogaland.) Planområdet ble omdisponert til bolig ifbm. siste kommuneplanrullering.

4.1.2 Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Planområdet er i gjeldende kommuneplan for Time kommune disponert til boligbebyggelse. Det er i bestemmelsene til kommuneplanen fastsatt at området kan bygges ut etter år 2025.



Figur 4-1: Utsnitt av kommuneplan for Time kommune 2018-2030, vedtatt 15.06.2021. Planområdet er markert som BK3 i kommuneplanen

Planbestemmelser:

Byggehøyde:

- For større utbyggingsområder med variert boligmix vil det i deler av området kunne tillates mønehøyde på inntil 20 m.
- Bygninger skal ikke sperre for viktige siktlinjer og skal underordne seg betydningsfulle enkeltbygg, viktige landskapstrekk som høydedrag og kulturlandskap. Fjernvirkning skal dokumenteres.

Bomiljø:

- I nye reguleringsplaner bør størrelsen til boligene være minimum 50 m² utenfor område regulert av kommunedelplan for Bryne sentrum.
- Minimum 80 % av boligene bør være større eller lik 65 m² BRA.

Felles uteoppholdsareal og lekeplass:

- I nye bolig-/leilighetsprosjekt skal etablering av nye funksjoner for lek og opphold følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Privat uteoppholdsareal:

- Hver boenhet skal ha minimum 50 m² MUA mot sørvest. Eneboliger og rekkehus skal ha dette arealet sammenhengende på bakkenivå og med 8 m fra boligen til eiendomsgrensen. Det kan vurderes mindre MUA der arealene har særlig høy kvalitet/standard, men ikke mindre enn 30 m² per boenhet. Leiligheter kan ha arealet på bakkeplan eller oppbygd plan. Uteoppholdsareal på private balkonger og private takterrasser inngår ikke i beregningen.
- For boliger i blokk og leiligheter i enebolig til utleie skal uteplassen være minimum 6 m².
- For privat uteopphold skal det være sol på minimum 50 % av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

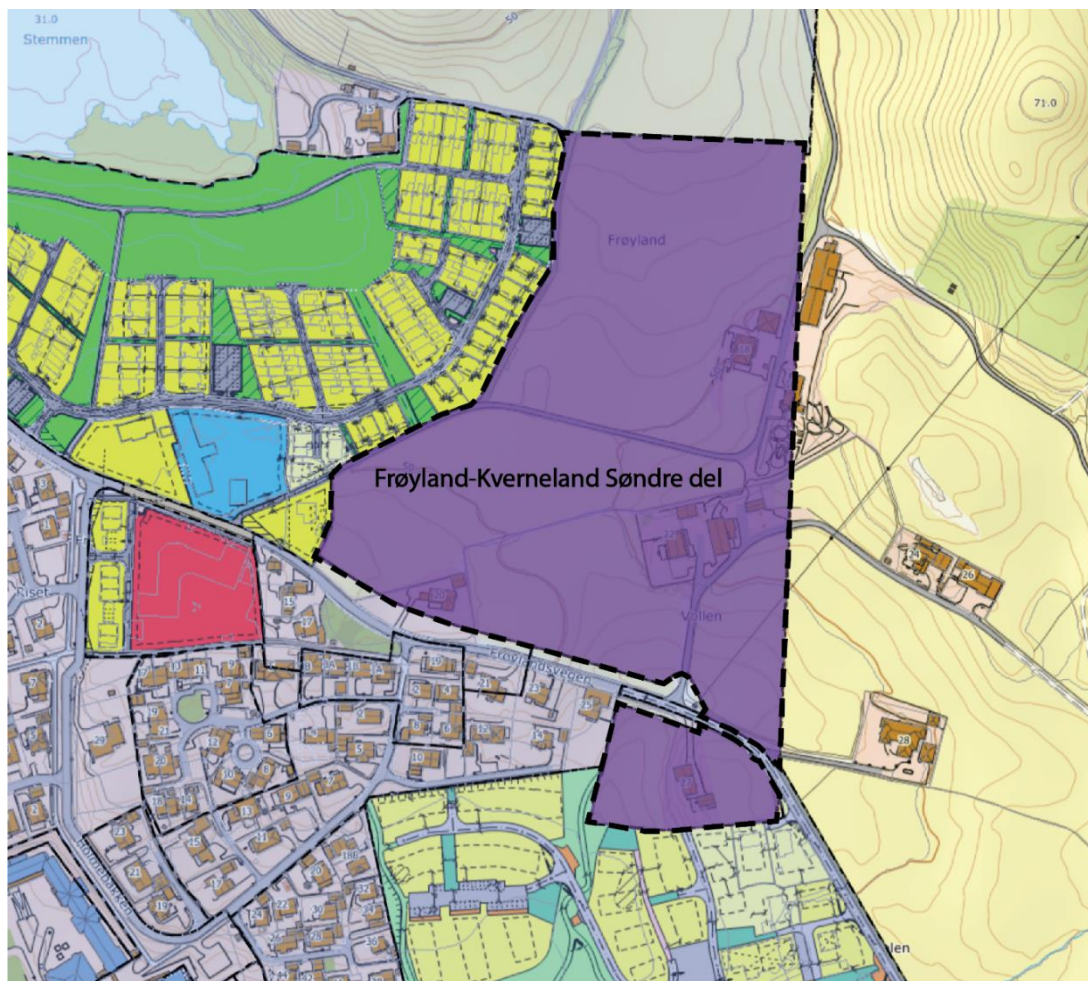
Parkering

- Bil: Min. 1, maks 2 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering. Gjesteparkering utgjør 0,3 plasser per boenhet.
- Sykkel: Min. 3 parkeringsplasser per boenhet.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Frøyland-Kverneland Søndre del Plan ID 0049.00

Planområdet er del av en eldre reguleringsplan for Frøyland-Kverneland Søndre del som tredde i kraft 26.08.1976. Området er regulert til eneboligbebyggelse, landbruksområder og tilhørende bebyggelse med direkte tilknytning til driften.

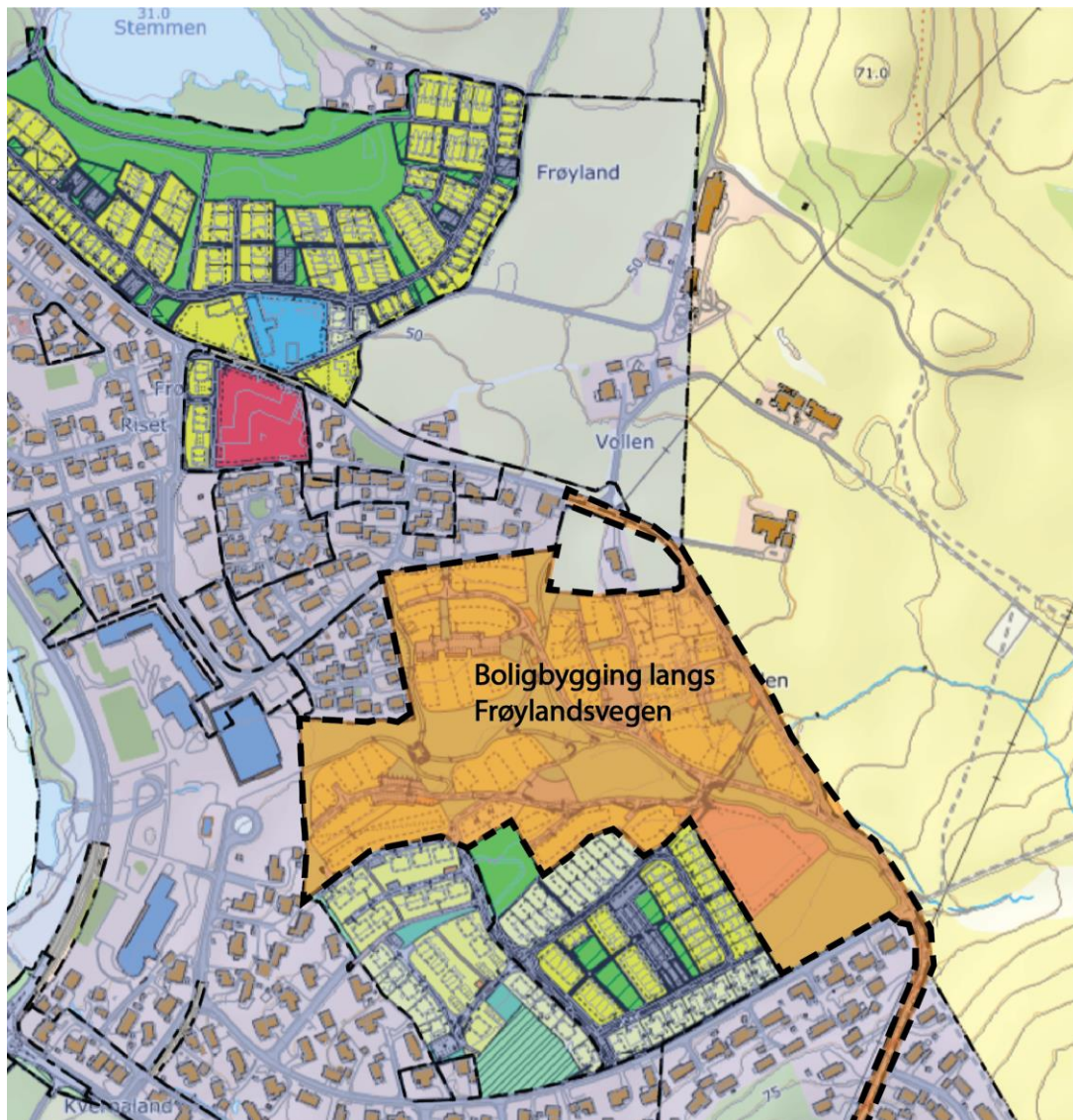


Figur 4-2: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplaner i området

4.3 Tilgrensede planer

Boligbygging langs Frøylandsvegen Plan ID 0459.00

Ca. 100 meter sør for planområdet pågår en større transformasjon til bolig i samsvar med plan 0459.00 Detaljregulering Boligbygging langs Frøylandsvegen. Detaljreguleringen tredde i kraft 08.09.2015. Formålet med planen er å legge til rette for inntil 204 boenheter med tilhørende funksjoner, samt et større sammenhengende grøntdrag i Kverneland.



Figur 4-3: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplaner i området

4.4 Temaplaner

Det er ingen relevante temaplaner i overordnet planverk som påvirker tiltaket.

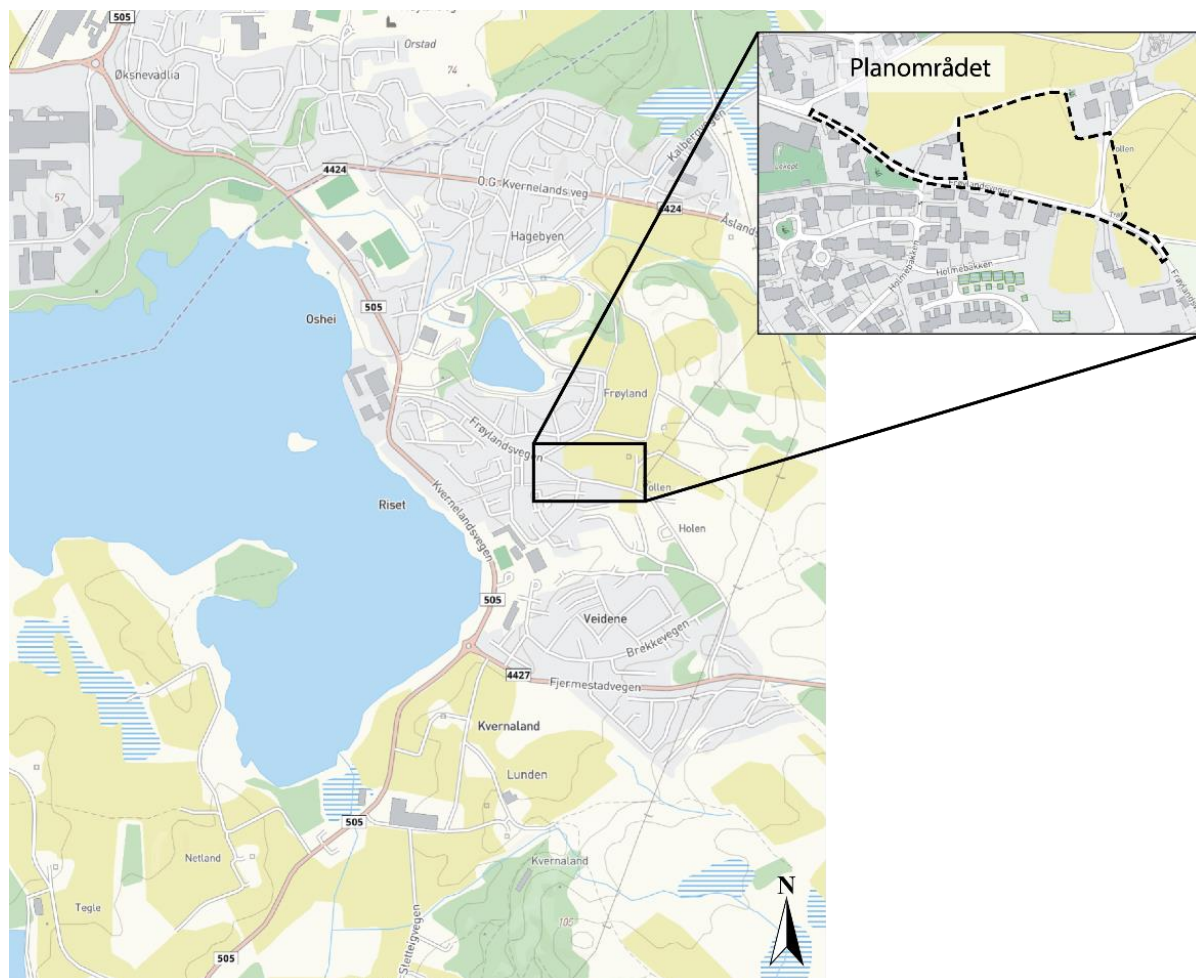
4.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

- Nasjonale forventninger for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2019-2023
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Foreslått planområde ligger på Frøyland i Time kommune. Planområdet ligger i forlengelsen av et eksisterende boligområde. Adkomst vil skje fra Frøylandsvegen.



Figur 5-1: Kart som viser planområdets lokalisering

5.1.1 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planavgrensning omfatter gnr./bnr. 28/6 (ref. figur 5-2), er ca. 14,4 dekar stort.



Figur 5-2: Ortofoto av planområdet.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag av landbruksområder. Nordøst for planområdet ligger det et gårdsbruk som ikke er drift hvor jorden forpaktes bort, mens mot vest ligger en eldre enebolig. På sørsiden ligger Frøylandsvegen som grenser til småhusbebyggelse i form av frittliggende eneboliger. Langs Frøylandsvegen er det satt opp steingarder og en trafo som del av planområdet.



Figur 5-3: Bilde fra planområdet.

5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i et område med landlig preg kombinert med tilgrenset småhusbebyggelse. De tre nærmeste eneboligene sør for planområdet er fra 60-tallet, mens eneboligen vest for planområdet er fra 70-tallet. Resterende småhusbebyggelse i form av frittliggende eneboliger er fra 90-tallet og er i hovedsak oppført med saltak i 1,5-2,5 etasje.

5.4 Landskap

Planområdets eksisterende terreng heller fra nordvest til sørøst og har en bølget landskapsform. De høyeste punktene er vest og nord i planområdet der terrenget ligger på kote + 50,0, mens det laveste punktet er på kote + 45,0 sør i planområdet ved adkomstvegen til eksisterende gårdsbruk. Det er flere steingarder i området.



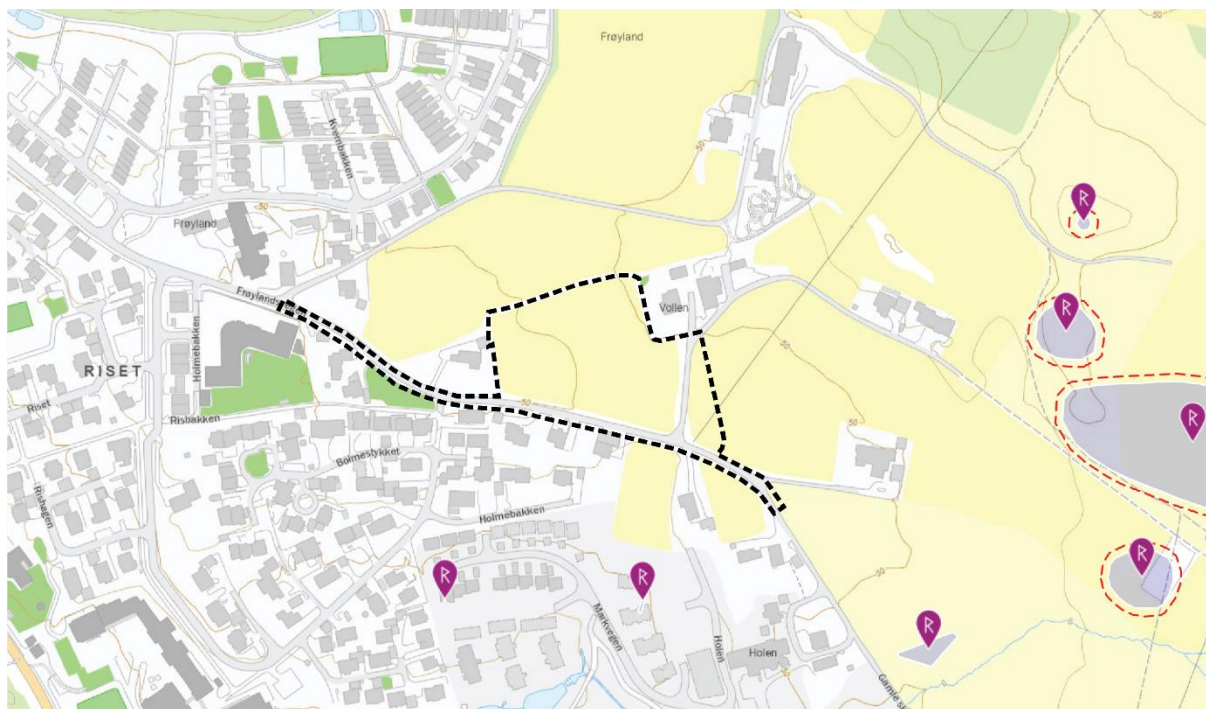
Figur 5-4: Bilde som viser variasjoner i kotehøyder i planområdet.



Figur 5-5: Bilde av steingard langs planområdet i sør

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Iht. kulturminnesøk er det ingen kjente kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det ligger imidlertid et større felt med mange kjente kulturminner et stykke øst for planområdet. Disse består primært av gravfelt, gravminner og rydningsrøyser fra jernalderen. Kulturminner som er registrert innenfor transformasjonsområdet sør for planområdet er registrert som fjernet.



Figur 5-6: Oversiktskart som viser kulturminnelokaliteter i nærhet til planområdet. kart: kulturminnesok.no

5.6 Naturverdier

Iht. artsdatabasen Artskart er det ikke registrert rødlistede eller svartlistede arter innenfor planområdet. Nærmeste registrering ligger sør for planområdet og er nær truet tyrkerdue.



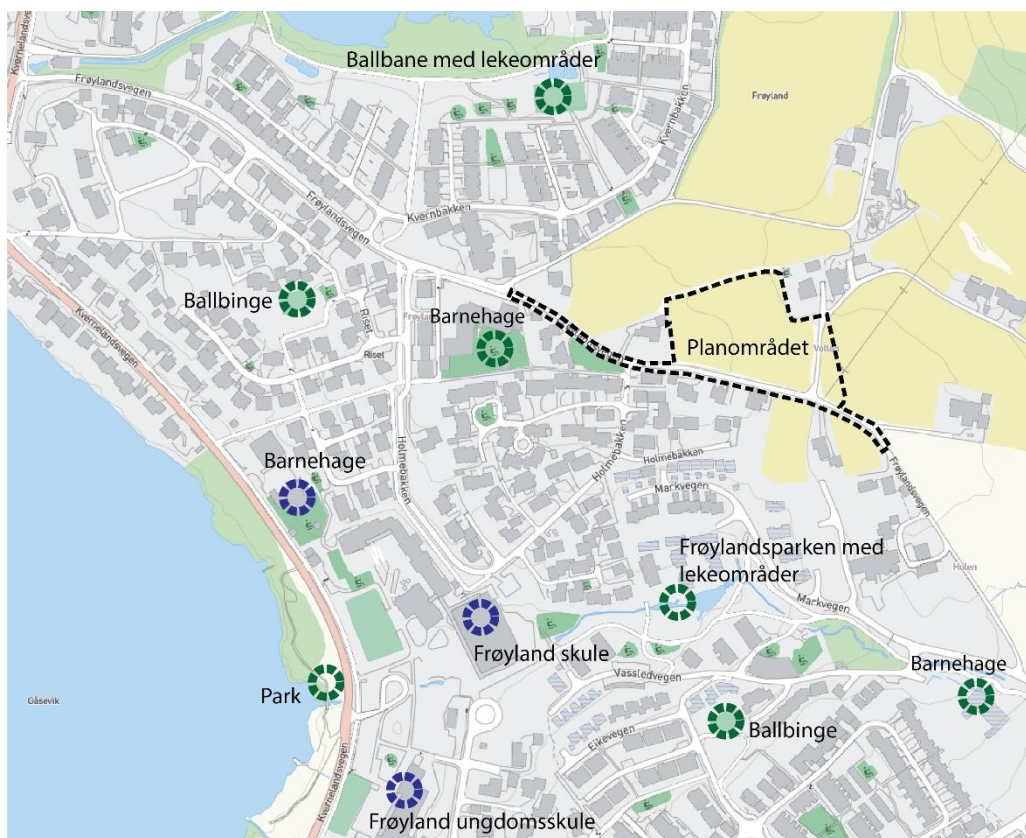
Figur 5-7: Oversikt over naturverdier i området. kart: artskart.no

5.7 Rekreasjonsområder og uteområder

Det er flere rekreasjonsområder og uteområder i nærheten av planlagt tiltak. Nærmeste uteområde ligger i tilknytning til Kverneland barnehage, 100 meter vest for planområdet. Her er det etablert lekeapparater og ballbinge. 250 meter nordvest for planområdet er det lokalisert en lekeplass med klatreanlegg, benker, ballplass og lekeapparater like ved innsjøen Stemmen (ref. figur 5-8). Her er det etablert turstier tilknyttet innsjøen. Som figur 5-8 viser er det i tillegg etablert flere ballbinger i nærområdet, uten tilknytning til Frøyland barne- og ungdomsskole som har egne uteområder. Frøylandsparken med tilhørende lekeapparater ligger 200 meter sør for planområdet, i et nyetablert boligfelt.



Figur 5-8: Leke- og rekreasjonsområde nordvest for planområdet.



Figur 5-9: Oversikt over leke- og rekreasjonsområder nær planområdet

5.8 Landbruk

Planområdet omfatter landbruksområder i form av fulldyrka jord og inneholder noen områder med dyrkbar jord iht. temakart Rogaland. Det er i tillegg tilgrensede landbruksområder med fulldyrket jord nord og øst for planområdet. Planområdet ble omdisponert fra landbruk til bolig ifbm. siste kommuneplanrullering.



Figur 5-10: Landbruksområder nord for planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Eksisterende boliger i Frøylandsvegen nr. 22, 24 og 26 har i dag en adkomstveg gjennom planområdet fra Frøylandsvegen. Det antas at det er redusert trafikkmengde på Frøylandsvegen i dag ettersom det er en blindveg med sporsluse i sørøst. Frøylandsvegen har lav fartsgrense, er ca. 4 meter bred og er anlagt uten fortau eller G/S-veg langs planområdet.

Nærmeste bussholdeplass ligger på Kvernelandsvegen 400 meter sørvest for planområdet. Her går det tre busser; 22, 53 og SK0210. Buss 22 går hver halvtime fra Håholen til Sandnes rutebilstasjon. Buss 53 har tre avganger per dag og går fra Bryne til Øksnevadporten. SK0210 er en skolebussrute fra Figgjohallen til Bryne stasjon som kun kjører skoledager. Kvernelandsvegen har en ÅDT på 7600 kjt./døgn med 8 % andel lange kjøretøy.

Det er ikke registrert trafikkulykker på Frøylandsvegen iht. til vegkart fra Statens vegvesen.

5.10 Barns interesser

Nærmeste barne- og ungdomsskole er Frøyland skole med 850 meter skolevei. Skoleveien vil i stor grad være via boligkater med redusert trafikkmengde og lav fartsgrense. Der hvor skolevegen går langs Kvernelandsvegen er det anlagt separering mellom myke trafikanter og bilister gjennom GS-veg eller fortau. Det er ikke behov for å krysse Kvernelandsvegen for å komme fram til barne- eller ungdomsskolen fra planområdet.

Nærliggende lekearealer er eksisterende lekeplass vest for planområdet. Gangavstand til lekeplass er ca. 50 meter, og den er tilgjengelig via Frøylandsvegen. figur 5-11 viser eksisterende lekeplass.



Figur 5-11: Nærmeste lekeplass langs Frøylandsvegen vest for planområdet.

Det er som nevnt under punkt 5.7 i tillegg etablert et leke- og rekreasjonsområde 250 meter nordvest for planområdet, samt Frøylandsparken med lekeapparater og sittemuligheter 250 meter sør for planområdet.

5.11 Sosial infrastruktur

Frøyland barneskole og Frøyland ungdomsskole ligger ca. 850 meter fra planområdet. Iht. Skolebruksplan for Time kommune 2020-2028 har Frøyland barneskole god kapasitet ut over planperioden. Iht. framskrivinger vil Frøyland ungdomsskule ha kapasitet frem til 2023, og videre vekst kan løses gjennom sambruk med barneskolen.

Det ligger flere barnehager i nærområdet:

- Kvernaland barnehage, 350 meter fra planområdet
- Frøyland barnehage, 950 meter fra planområdet
- Ådalen barnehage, 1,4 km fra planområdet.
- Orstad Naturbarnehage, 2,3 km fra planområdet

Iht. Barnehagebruksplan 2016-2024 (rev. juni 2020) er det ledig barnehagekapasitet i kommunen ut planperioden.

Nærmeste dagligvarebutikk er ca. 900 meter fra planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet ligger like ved et etablert boligområde langs Frøylandsvegen i vest, men vegen er anlagt uten fortau. Utbygging av foreslått tiltak vil medføre at det bygges nytt fortau langs Frøylandsvegen. Området er ellers universelt tilgjengelig uten særskilt bratt stigning til/fra område.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Planlagt tiltak kobler seg på eksisterende infrastruktur og VA-anlegg i Frøylandsvegen.

Energi

Det ligger en trafo, samt høyspentmaster sørøst i planområdet.

5.14 Grunnforhold

Det er iht. kart fra NGU registrert morenemateriale på planområdet, men ikke bart fjell i grunnen. Planområdet ligger over marin grense, iht. kart fra NVE.

Iht. NVE Atlas ligger ikke planområdet innenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord-/og flomskred.

5.15 Støyforhold

Eneste potensielle støykilde er veitrafikken fra Frøylandsvegen, men dette er en veg med lav trafikkmengde. Det er ingen boliger i området som har støyskjerming langs Frøylandsvegen.

Brekke & Strand Akustikk AS har utført en støyvurdering (28.04.22) som viser at pga. lav trafikkmengde vil nye boliger ikke påvirkes av vegtrafikkstøy, og gjennomførelse av planforslaget vil ikke medføre vesentlig endring i støynivå for eksisterende boliger langs Frøylandsvegen.

5.16 Luftforurensning

Luftforurensning anses ikke som en relevant problemstilling i forhold til forurensning fra eksos og biltrafikk da det er begrenset trafikkmengde på Frøylandsvegen. I forhold til eksisterende gårdsdrift og nærliggende landbruksområder er det ikke registrert nærliggende virksomheter eller masseuttak med særskilt fare for luftforurensning.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det vil utføres ROS-analyse som del av planprosessen. Aktuelle tema i ROS-analysen er:

- Trafikkulykke med myke trafikanter
- Helsekade som følge av magnetfelt
- Utilstrekkelig tilkomst for brannbil

5.18 Næring

Næring er ikke en relevant problemstilling for plansaken.

5.19 Analyser og utredninger

Det er i forbindelse med reguleringsplanen utarbeidet en støyvurdering, ROS-analyse, renovasjonsplan, massedisponeringsplan, BGF-beregning og klima-/energinotat, men det stilles ikke krav til konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for mellom 58 til 62 nye boenheter, fortau langs Frøylandsvegen koblet sammen med interne gangforbindelser innenfor planområdet. Det vil i tillegg legges til rette for felles adkomstveger fra Frøylandsvegen, renovasjonsanlegg og felles uteoppholdsareal.



Figur 6-1: Oversikt over planlagt tiltak sett fra sørøst.

6.1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til:

§12-5. nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1-BK5
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, BGF1-BGF5
- Energianlegg, o_EA
- Renovasjonsanlegg, o_RA
- Uteoppholdsareal, f_UTE

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg, o_KV og f_KV1-f_KV4
- Fortau, o_FO1 og o_FO2
- Gangveg, f_GG1 - f_GG4
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, f_AVT

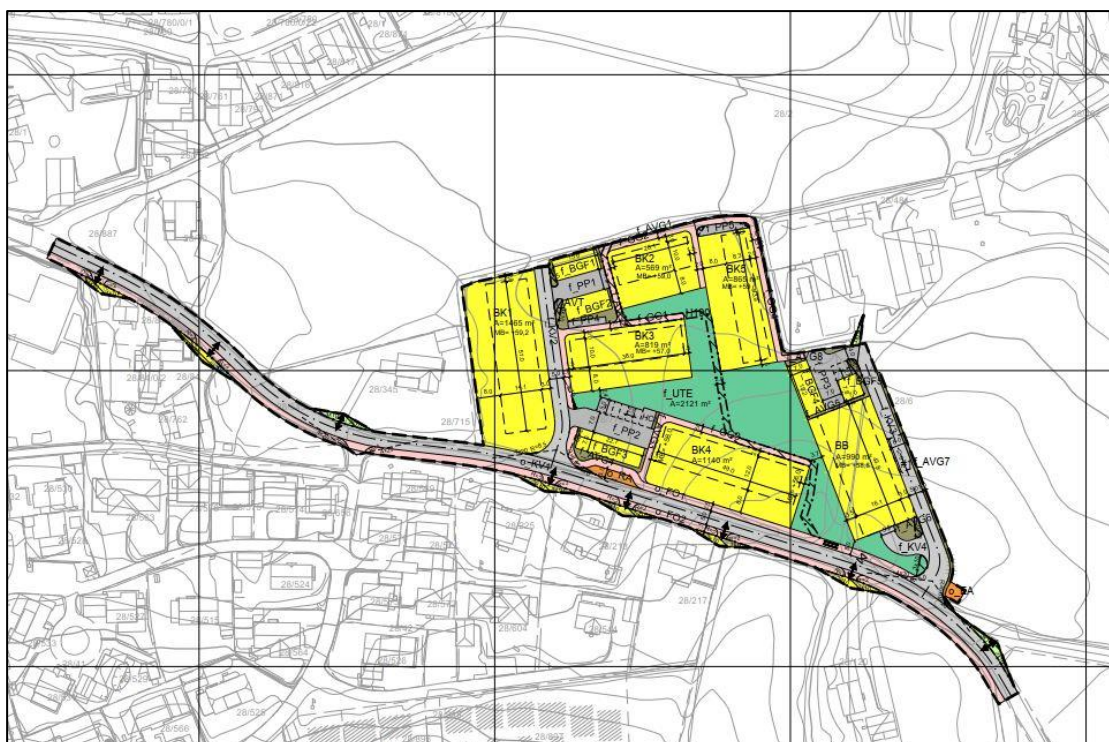
- Annen veggrunn – grøntareal, f_AVG1-f_AVG8
- Parkeringsplasser, f_PP1-f_PP5
- Parkering, f_P (vertikalnivå 1)

§12-6 – Hensynssoner

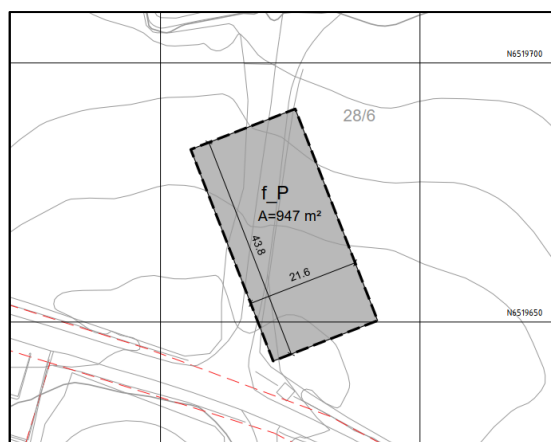
- Frisikt, H140
- Andre sikringssoner, H190

§12-7– Bestemmelsesområde

Utforming, #1



Figur 6-2: Plankart for bakkeplan, vertikalnivå 2.



Figur 6-3: Plankart under bakken, vertikalnivå 1.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Konsentrert småhusbebyggelse, BK1 – BK5

Felt BK1 – BK4 planlegges etablert med rekkehusbebyggelse, og felt BK5 skal bebygges med flermannsboliger.

BK1

Innenfor felt BK1 tillates det etablert mellom 6-8 rekkehus hvor boliger vil ha 1 parkeringsplass i carport sammenbygd med boligen, og felles gjesteparkering innenfor f_PP2. Sykkelparkering og bod skal anlegges innenfor egen tomt. Det tillates at carporter innenfor feltet overskrider byggegrense mot øst, såfremt de deler av carport som ligger nærmere adkomstveg enn 3,0 meter ha en åpen utforming som sikrer frisikt.

BK2

Innenfor felt BK2 tillates det etablert 5 rekkehus. Rekkehusene vil ha bilparkering og sportsbod innenfor felles carportanlegg, f_BGF1, i tilknytning til parkeringsplass f_PP1. Boligene vil ha tilkomst via felles gangveg, f_GG2. Gjesteparkering vil være innenfor parkeringsplass f_PP2. Boliger vil ha felles sykkelparkering sammen med felt BK3 innenfor regulert parkering f_PP4 og f_PP5.

BK3

Innenfor felt BK3 tillates det etablert 7 rekkehus. Rekkehusene vil ha bilparkering og sportsbod innenfor felles carportanlegg, f_BGF1 og f_BGF2, i tilknytning til parkeringsplass f_PP1. Boligene vil ha tilkomst via felles gangveger, f_GG2 og f_GG1. Gjesteparkering vil være innenfor parkeringsplass f_PP2. Boliger vil ha felles sykkelparkering sammen med felt BK2 innenfor regulert parkering f_PP4 og f_PP5.

BK4

Innenfor felt BK4 tillates det etablert mellom 6-8 rekkehus. Rekkehusene vil ha bilparkering og sportsbod innenfor felles carportanlegg, f_BGF3, i tilknytning til parkeringsplass f_PP2. Gjesteparkering for boligene vil også være i tilknytning til f_PP2. Boligene vil ha tilkomst via felles gangveg, f_GG3. Sykkelparkering skal etableres innenfor egen tomt.

BK5

Innenfor felt BK5 skal det etableres 10 leiligheter fordelt på en eller to flermannsboliger med leiligheter som kan etableres over ett eller to plan. Boliger vil ha bilparkering i felles carportanlegg, f_BGF4 og f_BG5, og tilhørende gjesteparkering i f_PP3. I forbindelse med carporter skal det også etableres boders. Tilkomst til boligene vil være fra felles gangveg f_GG2. Boligene vil felles sykkelparkering innenfor f_PP5 og innenfor delfeltet i tilknytning inngangspartier.

6.2.2 Blokkbebyggelse, BB, og parkering, f_P

Innenfor felt BB kan det etableres blokkbebyggelse over parkeringskjeller-/sokkel, f_P, med totalt 24 leiligheter. Bebyggelsen kan etableres som en blokk eller oppdelt i flere separate bygningsvolumer.

Parkeringsanlegg vil være delvis nedgravd hvor innkjøring til parkeringskjeller i sørøst vil være på samme kotehøyde som gulvet i parkeringskjelleren, og fasade mot sørøst vil være synlig. Terrenget og tilhørende adkomstveg, f_KV3, har en naturlig stigning mot nordvest slik at parkeringskjeller/-sokkel gradvis vil bli liggende under bakken. Topp gulv i første etasje vil være på samme nivå som felles uteoppholdsareal i nordvest og felles parkeringsplass i nord. For å ivareta flomveg og løsning for overvannshåndtering vil parkeringskjelleren gradvis bli liggende over terrengnivå på felles uteoppholdsareal i sør.

Innenfor parkeringskjeller, f_P, skal det etableres bilparkering, inkludert gjesteparkering, for leilighetene, samt boder og deler av sykkelparkering. Det skal også etableres sykkelparkering på bakkeplan ifbm. inngangsparti.

6.2.3 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, f_BGF1-f_BGF5

Innenfor delfeltene BGF1-BGF5 skal det etableres felles carporter med tilhørende boder for boligbebyggelse innenfor felt BK2-BK5. Bebyggelsen skal etableres med flatt tak med maksimal høyde på 3,0 meter, og det tillates anlagt sedum på takene.

Felt f_BGF1 og f_BGF2 omfatter carporter og boder for boliger i felt BK2 og BK3, og det skal etableres totalt 12 carporter/boder innenfor feltene.

Felt f_BGF3 omfatter carporter og boder for boliger i felt BK4. Det er tilrettelagt for etablering av totalt 8 carporter/boder. Innenfor felt BK4 kan det etableres mellom 6-8 boliger, dersom det etableres færre enn 8 boliger kan areal for carport/bod reduseres og areal omgjøres til felles gjesteparkering for delfelt BK1-BK4.

Felt f_BGF4 og f_BGF5 omfatter carporter og boder for boliger i felt BK5, og det skal etableres totalt 10 carporter/boder innenfor feltene.

6.2.4 Energianlegg, o_EA

Ved gjennomførelse av planforslaget skal eksisterende trafo innenfor planområdet saneres, og det skal etableres ny trafo. Det er regulert inn areal for etablering av ny trafo øst for regulert felles adkomstveg f_KV3. Plassering av ny trafo er avklart med Lnett og grunneier.

6.2.5 Renovasjonsanlegg, o_RA

Felt o_RA skal etableres som renovasjonsanlegg for nedgravde avfallscontainere som vil benyttes av alle boliger innenfor planområdet. Med utgangspunkt i antall boenheter og retningslinjer iht. kommunal avfallsnorm skal det etableres 4 containere ved bygging av mellom 40-60 boenheter, og 5 containere ved etablering av mellom 60-80 boenheter.

Planforslaget åpner for etablering av mellom 58-62 boenheter, og det er avsatt areal for etablering av 5 avfallscontainere.

6.2.6 Uteoppholdsareal, f UTE

F_UTE er felles uteoppholdsareal for alle boliger innenfor planområdet. Uteoppholdsarealene skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Det skal legges til rette for sosiale møteplasser og beplantning.

Innenfor arealet skal det sikres min. 1500 m² kvartalslekeplass og 350 m² sandlekeplass/møteplass for alle. Innenfor uteoppholdsarealet skal det sikres gangforbindelser i fast dekke som binder sammen regulerte felles gangveger, og sikrer gangadkomst fra alle boliger til renovasjonsanlegg.

Det tillates at deler av felles uteoppholdsareal benyttes til overvannshåndtering, i form av regnbed.

6.2.7 Kjøreveg, o KV og f KV2- f KV4

O_KV omfatter Frøylandsvegen som er offentlig kjøreveg. F_KV2- f_KV4 er felles adkomstveger for de ulike delfeltene.

F_KV2 omfatter felles adkomstveg fra Frøylandsvegen for delfelt BK1-BK4.

F_KV3 omfatter felles adkomstveg fra Frøylandsvegen for delfelt BK5 og BB, samt eksisterende boliger på gnr./bnr. 28/6, 28/91 og 28/319.

F_KV4 omfatter adkomst fra f_KV3 til parkeringskjeller for felt BB, og er felles for felt BB.

Kjøreveg f_KV2 skal ha en utforming som innbyr til lav hastighet for kjøretøy og prioriterer myke trafikanter. Det kan løses gjennom bruk av ulike typer dekker/materialer.

6.2.8 Fortau, o FO1 og o FO2

Det er regulert inn fortau langs Frøylandsvegen, o_FO1 og o_FO2, med bredde på 2,5 meter. O_FO1 skal blant annet sikre tilgjengelighet til renovasjon, o_RA.

O_FO2 omfatter anlegning av nytt fortau fra Kverneland barnehage i vest til eiendom gnr./bnr. 28/755 i øst, og omfatter en strekning på ca. 350 m.

Det skal etableres et trygt krysningpunkt for fotgjengere mellom fortauene. Utforming av krysningpunkt skal ivaretas ved utarbeidelse av tekniske planer.

6.2.9 Gangveg, f GG1 - f GG4

Felles gangveger skal anlegges med fast dekke, og skal sikre tilkomst fra felles parkeringsplasser til boligfelt, felles uteoppholdsareal og renovasjonsanlegg.

Gangveg f_GG1 er felles for delfelt BK2 og BK3.

Gangveg f_GG2 er felles for delfelt BK2.

Gangveg f_GG3 er felles for delfelt BK4.

Gangveg f_GG4 er felles for delfelt BK5.

6.2.10 Annen veggrunn – teknisk, f_AVT1

F_AVT1 omfatter areal ved innkjøring ved innkjøring til parkeringsplass f_PP1 for å sikre tilkomst for brannbil.

6.2.11 Annen veggrunn – grønt, f_AVG1 - f_AVG8

Regulert annen veggrunn – grønt omfatter arealer langs regulert gangveger mot nord og nordøst, arealer ved felles parkeringsplasser og ifbm. felles veger f_KV3 og f_KV4. Ifbm. annen veggrunn ved felles parkeringsplasser planlegges det tilrettelagt for vadier, og innenfor f_AVG6 for regnbed.

Langs felles adkomstveg for delfelt BB og BK5 er det regulert annen veggrunn med bredde på 1,0 m, f_AVG7, som skal ha fast dekke. Dette for å sikre oppstillingsplass for brannbil (lift) for blokkbebyggelse i delfelt BB.

6.2.12 Parkering, f_PP1 – f_PP5

Regulerte parkeringsplasser f_PP1 – f_PP3 omfatter felles parkeringsplasser for bil, og f_PP4 og f_PP5 omfatter felles sykkelparkering.

Ifbm. parkeringsplass f_PP1 skal det etableres felles carportanlegg med tilhørende boder for boliger i delfelt BK2 og BK3.

Ifbm. parkeringsplass f_PP2 skal det etableres felles carportanlegg med tilhørende boder for boliger i delfelt BK4 og felles gjesteparkering for boliger i delfelt BK1-BK4. Det er regulert inn 7 gjesteparkeringsplasser hvorav 1 HC-parkering. Det er tilrettelagt for etablering av 8 carportplasser med tilhørende boder, dersom det etableres færre enn 8 boliger i felt BK4 kan arealet omgjøres til gjesteparkering for feltet. Ved etablering av minimum antall boenheter i felt BK4, tilsvarende 6 boenheter, vil en kunne tilrettelegge for totalt 9 gjesteparkeringsplasser.

Parkeringsplass f_PP3 er felles for boliger i felt BK5, og det skal etableres totalt 10 carportplasser med tilhørende boder, og 2 gjesteparkeringsplasser.

F_PP4 omfatter felles sykkelparkering for boliger i delfelt BK3 og BK4, og f_PP5 omfatter felles sykkelparkering for delfelt BK3, BK4 og BK5. En del av sykkelparkering for boliger i felt BK5 skal også løses innenfor delfeltet. Det skal sikres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

6.2.13 Frisiktsone, H140

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

6.2.14 Andre sikringssoner, H190

Innenfor angitte sikringszone, H190, skal det sikres etablering av trygg flomveg gjennom planområdet.

6.2.15 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde skal det tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil. Plassering av bestemmelsesområde kan justeres ved detaljprosjektering.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Boligbebyggelse

Innenfor de ulike delfeltene er følgende bestemmelser gjeldende:

Delfelt	Antall enheter	Takform	Maks kotehøyde møne	Maks kotehøyde gesims	Maks BRA
BK1	6-8	Saltak /pulttak	+ 59,2	+ 56,2	1250 m ²
BK2	5	Pulttak/flatt tak	+ 59,0	+ 56,0	550 m ²
BK3	7	Flatt tak	-	+ 57,0	750 m ²
BK4	6-8	Saltak/Pulttak	+ 58,0/+ 56,0	+ 55,0/ + 53,0	1250 m ²
BK5	10	Saltak/pulttak	+ 59,0	+ 56,0	1200 m ²
BB	24	Flatt tak	-	+ 58,8	2100 m ²

*Ved bruk av pulttak regnes maks. mønehøyde som høyeste gesims.

Plassering og utforming av planlagt bebyggelse innenfor planområdet er vist på illustrasjonsplan under.



Figur 6-4: Illustrasjonsplan for planforslaget, utarbeidet av Arkitektkontoret Vest AS.

Innenfor delfelt BK1-BK5 tillates det etablert leegger i tomtegrense mellom boliger. Leegger skal ha maks. høyde på 1,8 m og maks. lengde på 3,0 m. Det tillates også etablert gjerder med en maks. høyde på 1,2 m med transparent utforming.

Bebyggelsen i delfeltene kan etableres med takopplett som maksimalt kan omfatte 25 % av fasadens totale utstrekning.

Det tillates etablert balkonger på hagesiden av boliger som kan overskride byggegrense med inntil 2,5 meter, og maksimalt dekke 70 % av fasadens bredde.

Innenfor delfelt BB tillates det at balkonger overskrider byggegrense i sørvest med inntil 2,0 meter, og det tillates at balkongene og terrasser på bakkeplan innglasses.

Under vises volumstudier av planforslaget utarbeidet av Arkitektkontoret Vest AS.







6.3.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelse innenfor delfelt BK1, BK4 og BK5 kan etableres med saltak eller pulttak og bebyggelse innenfor delfelt BK2 kan etableres med pulttak eller flatt tak. Bebyggelse i delfelt BK3 og blokkbebyggelse i felt BB skal etableres med flatt tak. Bebyggelse innenfor delfelt BK1-BK4 skal ha samme takform. Innenfor delfelt BK5 tillates en kombinasjon av saltak og pulttak.

For delfelt BK1-BK4 skal pulttak ha takvinkel mellom 7 – 15 grader, og saltak skal takvinkel mellom 20 – 40 grader. Innenfor delfelt BK5 skal takvinkel ligge mellom 7-20 grader.

Ved bruk av pulttak innenfor delfelt BK1 og BK5 skal laveste gesims ligge mot nord eller sør. Ved bruk av pulttak innenfor delfelt BK2 og BK4 skal laveste gesims ligge mot øst.

Det er angitt maks. byggehøyde (MB) for hvert delfelt på plankartet. Rekkehusbebyggelse og flermannsboliger er planlagt i 2 etasjer, og blokkbebyggelse i 3 etasjer over delvis nedgravd parkeringskjeller.

6.3.3 Grad av utnytting

Det legges til rette for etablering av mellom 58 og 62 boliger innenfor planområdet. Iht. gjeldende kommuneplan og regionalplan for Jæren og Søre-Ryfylke skal tomteutnyttelsen ligge mellom 60 – 100 % BRA.

Boligbebyggelsen er fordelt på seks utbyggingsfelt med følgende fordeling:

Tabell 6-1: Areal tilknyttet boligbebyggelse fordelt på syv utbyggingsfelt

Felt navn	Areal	Regulert maks. utnyttelse BRA	Tilsvarende % BRA	Antall boliger
BK1	1465m ²	1250 m ²	85 %	6-8
BK2	569 m ²	550 m ²	96 %	5
BK3	819 m ²	750 m ²	91 %	7
BK4	1140 m ²	1250 m ²	109 %	6-8
BK5	865 m ²	1200 m ²	138 %	10
BB	990 m ²	2100 m ²	212 %	24
Totalt	5848 m²	7100 m²	121 %	58-62

I planforslaget er det lagt opp delfelt for rekkehus har en utnyttelse i tråd med regionalplan mellom 85 – 109 % BRA, mens delfelt med mer konsentrert bebyggelse, felt BK5 og BB, er planlagt med en høyere utnyttelse. Foreslått utnyttelse vurderes til å være i tråd med overordnede føring, gitt ved offentlig ettersyn av planforslaget, om tilrettelegging for økt tetthet innenfor planområdet.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planen har til hensikt å legge til rette for et godt bomiljø og høy bokvalitet i planområdet. Gjennomføring av planforslaget vil gi mulighet for etablering av boligbebyggelse i tilknytning til eksisterende tettsted Frøyland/Kverneland.

Planlagt bebyggelse i delfelt BK1-BK4 vil være småhusbebyggelse i form av rekkehus i ulike størrelser, og vil være tilpasset eksisterende boligbebyggelse i området som i stor grad består av frittliggende eneboligbebyggelse i sør og rekkehusbebyggelse i nordvest. Delfelt BK5 og BB planlegges mer konsentrert bebyggelse i form av flermannsboliger og blokkbebyggelse øst i feltet, samtidig vil bebyggelsen ha en begrenset høyde hvor blokken planlegges i tre etasjer over en delvis nedgravd parkeringskjeller. I planen vil en dermed tilrettelegge for ulike boligtyper tilpasset ulike behov og livsfaser.

Bebyggelsen er planlagt rundt et større felles uteoppholdsareal som kobles sammen med fortau langs Frøylandsvegen, og være lett tilgjengelig for alle beboere i planområdet og tilgrensende området. Felles uteoppholdsareal vil være sammenhengende og det vil etableres kvartalslekeplass og sandlekeplass/møteplass for alle innenfor arealet. Det er sikret at det vil opparbeides gangforbindelser innenfor uteoppholdsarealet.

6.4.1 Solstudier

Planområdet har gode solforhold både for private og felles uteoppholdsareal, og kommuneplanens krav til min. 50 % av uteoppholdsarealet på dimensjonerende tidspunkt er oppfylt.

Innenfor delfelt BK5 etableres det flermannsboliger hvor arealer nærmest fasade (min. 6 m²) skal privat uteoppholdsareal. Arealer på vestsiden av boligene utover dette skal etableres som felles hageareal for alle boligene innenfor delfeltet. Solkrav for privat og felles arealer vil dermed være oppfylt.

Solstudie 21. mars kl. 15



Solstudie 21. juni kl. 18



Det er også utarbeidet solstudier som viser hvor stor del av felles uteoppholdsareal (som inngår i beregningsgrunnlag for FUA) som er skyggelagt på dimensjonerende tidspunkt. Det er beregnet at det vil være sol på 56 % av felles uteoppholdsareal 21. mars kl. 15, og sol på 85 % den 21. juni kl. 18. Solstudiene er vedlagt planforslaget.

6.5 Parkering

Bilparkering

Det skal legges til rette for minimum 1 og maks 1,4 parkeringsplasser for bil per boenhet, inkludert gjesteparkering, for bebyggelse i delfelt BK1-BK5. Minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være i carport. Bebyggelse i delfelt BB skal ha min. 1 og maks. 1,2 parkeringsplasser per boenhet.

Det er i all hovedsak lagt opp til felles parkeringsløsninger. For utenom i delfelt BK1 hvor det planlegges for 1 parkeringsplass i carport på egen tomt.

Bebyggelse innenfor delfelt BK2 og BK3 vil ha felles carportanlegg, f_BGF1 og f_BGF2, ifbm. parkeringsplass f_PP1, med gangadkomst fra parkeringsplass til boliger via felles gangveger. Det planlegges totalt 12 carportplasser.

Boliger innenfor delfelt BK4 vil ha felles carportanlegg, f_BGF 3, ifbm. felles parkeringsplass f_PP2. Det er avsatt areal til 8 carportplasser, dersom det etableres færre rekkehus innenfor delfelt BK4 kan deler av arealet omgjøres til gjesteparkering på bakkeplan.

Delfelt BK1-BK4 vil ha felles gjesteparkering innenfor f_PP2. Det er avsatt areal til 7 gjesteparkeringsplasser. Det er mulighet for etablering av totalt 9 gjesteparkeringsplasser dersom det bare etableres 6 boliger innenfor delfelt BK4. Gjesteparkeringsdekning for delfelt BK1 – BK4 vil være mellom 0,25 til 0,375 plasser per boenhet ift. hvor mange boliger som etableres innenfor delfelt BK1 og BK4.

Boliger innenfor delfelt BK5 vil ha felles carportanlegg, f_BGF4 og f_BGF5, og 2 gjesteparkeringsplasser ifbm. parkeringsplass f_PP3. Gjesteparkeringsdekning for felt BK5 vil utgjøre 0,2 plasser per boenhet.

Blokkbebyggelse innenfor delfelt BB vi ha felles parkering i kjeller. Hvor det kan tilrettelegges for mellom 24 og 29 parkeringsplasser.

Ifbm. felles parkeringsplasser er det tilrettelagt for noe ekstra areal for å sikre snuplass, jfr. sporingskurver under.



Figur 6-5: Sporingskurver for parkeringsplasser. Figur til venstre viser innkjøring til innerste carport innenfor f_PP1, og midterste figur viser sporing av bil som rygger ut av carport innenfor f_PP2. Det er avsatt like mye snuareal på begge parkeringsplassene slik at snusituasjon vil bli lik. På figur til høyre viser

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Boliger innenfor delfelt BK1 og BK4 vil ha sykkelparkering innenfor egen tomt. I delfelt BK2 og BK3 legges det opp til felles sykkelparkering innenfor felt f_PP4 og f_PP5. Innenfor delfelt BK5 legges det opp til en kombinasjon av felles sykkelparkering innenfor delfeltet og i felles anlegg innenfor felt f_PP5.

For blokkbebyggelse i delfelt BB legges det opp til sykkelparkering i felles parkeringskjeller og ved inngang på bakkeplan.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planlagt tiltak vil knytte seg til eksisterende veistruktur i Frøylandsvegen, samt eksisterende offentlig VA-nett.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreadkomst

Planforslaget vil ha adkomst fra Frøylandsvegen via interne adkomstveger f_KV 2 og f_KV3. Delfelt BK1-BK4 vil ha adkomst fra f_KV2 vest i planområdet, og delfelt BK5 vil ha adkomst fra f_KV3 øst i planområdet. Parkeringskjeller for delfelt BB vil ha adkomst via avkjørsel, f_KV4, fra f_KV3.

Adkomstvegene skal etableres med 5,0 meter vegbredde.

6.7.2 Utforming av veger

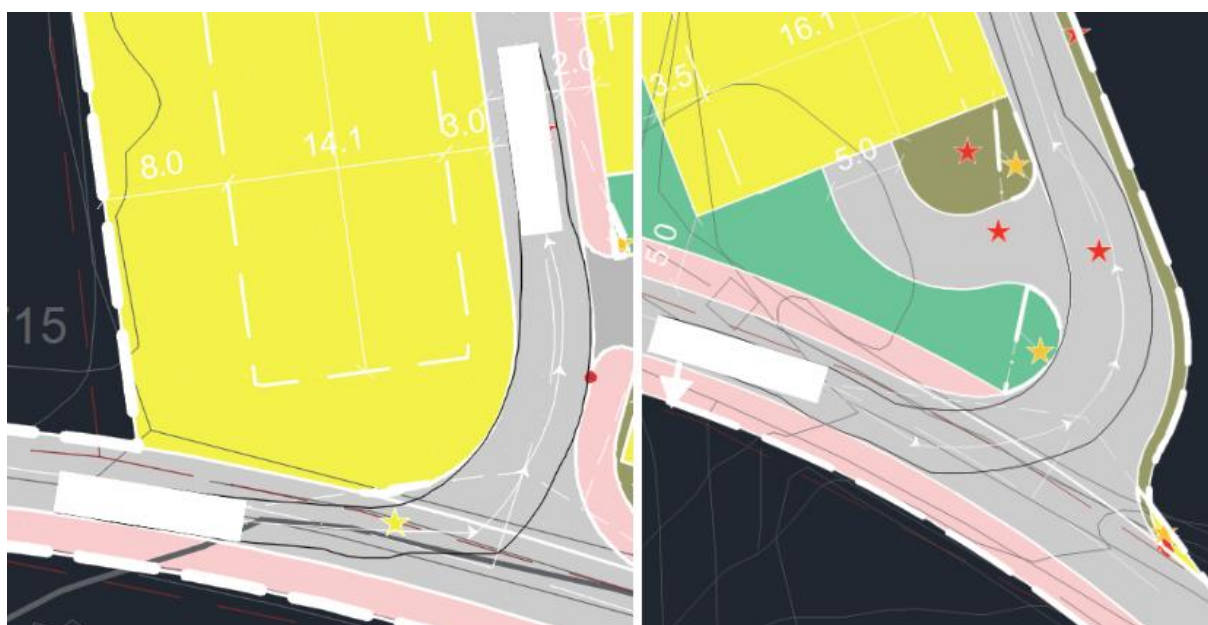
Felles adkomstveger, samt offentlig kjøreveg o_KV er regulert med 5,0 meters bredde. Offentlig fortau er regulert med 2,5 meters bredde, og gangveger med 2,0 meters bredde.

Veger og gangveger planlegges med stigningsforhold som ikke overstiger krav til universell utforming.

Kjøreveg f_KV2 skal ha en utforming som innbyr til lav hastighet for kjøretøy og prioriterer myke trafikanter. Dette kan løses gjennom bruk av ulike typer dekker/materialer hvor 4,0 meter av veg vil anlegges med betongstein og 1,0 meter med asfalt. De ulike materialene vil skilles ved f.eks. bruk av nedsenket kantstein. Vegen vil dermed oppfattes smalere enn 5,0 meter og oppleves mer som et gatetun slik at bilister kjører saktere. Samtidig som en sikrer fremkommelighet for større kjøretøy som utrykningskjøretøy og varelevering ved behov. Asfaltert areal vil tilrettelegges for gående hvor det gjerne er behov for jevnere belegg, f.eks. ved bruk av små sparkesykler. En vil da ha gangareal på begge sider av gateløp, selv om det bare er regulert gangveg mot grøntareal.

F_KV3 er en omlegging av eksisterende adkomst til Frøylandsvegen 22, 24 og 26, og vil opparbeides med asfalt.

Avkjørsler fra Frøylandsvegen har en utforming som sikret tilkomst for brannbil, ref. illustrasjoner under:



Figur 6-6: Sporingskurver for lastebil type L (inkl. brannbil). Sporingskurve til venstre er avkjørsel til f_KV2 og sporingskurve til høyre er avkjørsel til f_KV3.

Det er også tilrettelagt for at brannbil (mannskapsbil) skal kunne komme inn på felles parkeringsplasser f_PP1 og f_PP3. Dette for å sikre akseptabel avstand fra oppstillingsplass for brannbil (50 meters slangeutlegg) til boligbebyggelse. Ifbm. parkeringsplass f_PP1 er det sikret areal for tilkomst gjennom regulering av annen veggrunn i tilknytning til avkjørselen.



Figur 6-7: Sporingskurver for lastebil type L (inkl. brannbil). Sporingskurve til venstre er ifbm. avkjørsel til f_PP1, og sporingskurve til høyre er ifbm. avkjørsel til f_PP3. Ved sporingskurve til f_PP3 er det vist at brannbil kjører opp tilgrensende adkomstveg til naboeiendom og rygger inn på parkeringsplassen.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

- Felles adkomstveg f_KV2, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for delfelt BK1-BK4.
- Felles adkomstvei f_KV3, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for delfelt BK5 og BB.
- Felles adkomstveg f_KV4, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for delfelt BB.
- Offentlig o_FO1 og o_FO2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for alle delfeltene innenfor planområdet.

6.7.4 Varelevering

Planlegges ikke næring med varelevering innfor området.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

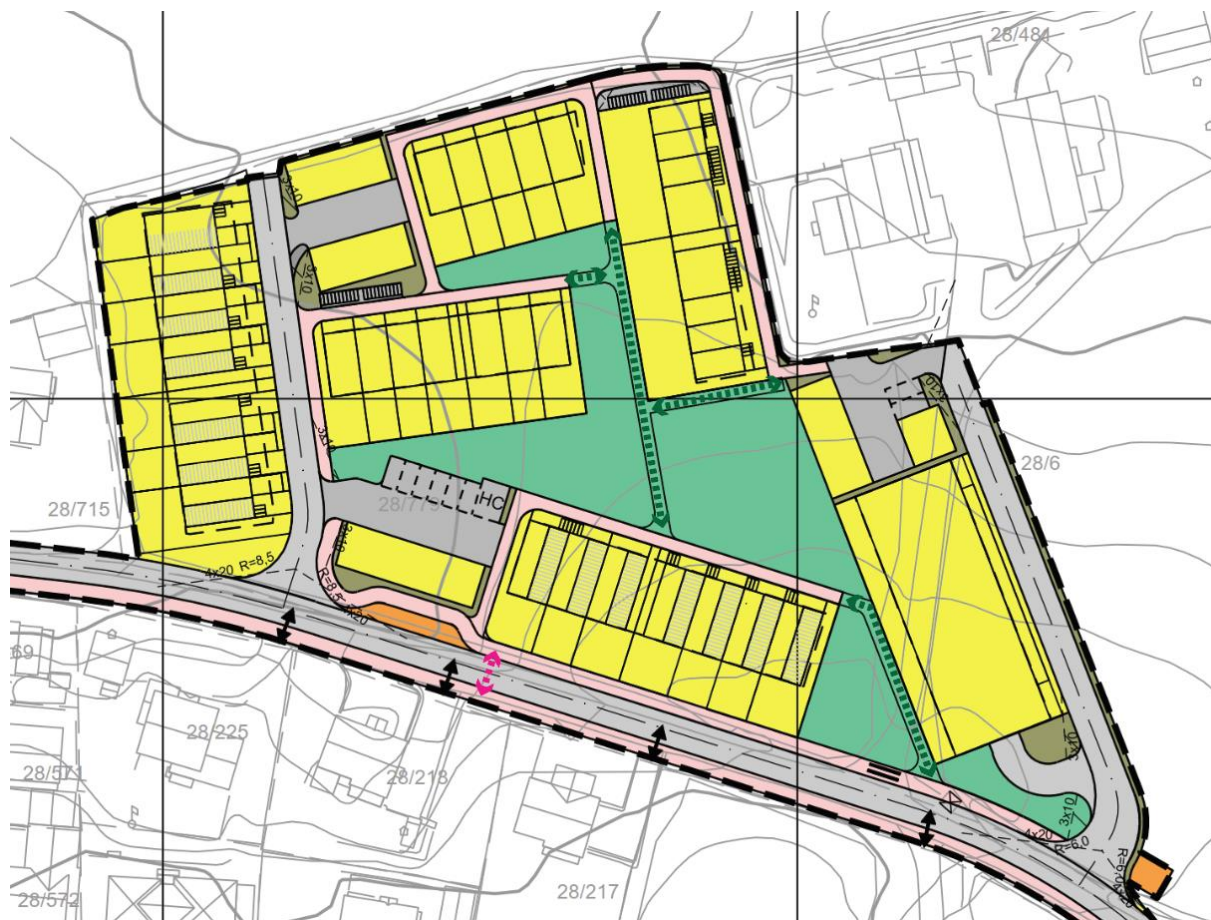
Gjennomførelse av planforslaget vil medføre anlegning av 350 meter med fortau langs Frøylandsvegen. Fortauet vil knyttes sammen med eksisterende fortau ved Kvernaland barnehage. En vil dermed sikre en trafiksikker forbindelse for både nye boliger og eksisterende bebyggelse i området.

Planområdet vil ha gangadkomst via Frøylandsvegen, hvor det også reguleres inn fortau, O_FO1 og O_FO2. Det er sikret i bestemmelsene at det skal etableres et trygt krysningsspunkt mellom fortauene i bestemmelsene. Utforming av krysningsspunktet skal løses ved teknisk planlegging.

Det er regulert inn gangveger langs felles adkomstveg f_KV1, og fra felles parkeringsplasser til rekkehusfeltene. Gangvegene er også tilknyttet felles sykkelparkeringsplasser til delfeltene som har sykkelparkering i f_PP4 og f_PP5.

Kjøreveg f_KV2 skal ha en utforming som prioriterer myke trafikanter, og legger til rette for lav hastighet på kjøretøy. Utformingen vil bidra til bedre tilgjengelighet for gående og syklende.

Interne gangforbindelser innenfor felles uteoppholdsareal, f_UTE, er sikret gjennom bestemmelser, og er vist på illustrasjon under.



Figur 6-8: Oversikt over gangforbindelser innenfor planområdet.

Gangforbindelser som leder til Frøylandsvegen i sør vil sikre god tilkomst til felles uteoppholdsareal med sandlekeplass og kvartalslekeplass innenfor planområdet, også for eksisterende bebyggelse i området. Gangforbindelsene koblet til Frøylandsvegen legger i tillegg opp til en mulig tilkobling til grønndrag i sør dersom dette utvikles i fremtidige planer. Grønndraget sør for planen er en naturlig tilkobling til Frøylandsparken og tilhørende lek- og rekreasjonsområder.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er regulert offentlige veg, fortau og renovasjonsanlegg. Offentlig fortau langs Frøylandsvegen skal reguleres og opparbeides som del av planforslaget. Dette vil bidra til å forbedre trafiksikkerheten i området, særskilt for myke trafikanter og ift. skolevei til/fra planområdet. Renovasjonsanlegget består av nedgravde avfallsbeholdere og skal benyttes av alle boliger innenfor planområdet.

6.9 Miljøoppfølging

Ingen særskilte miljøoppfølgingstiltak i planen.

6.10 Universell utforming

Det skal etableres en HC-parkering innenfor felles gjesteparkering i felles parkeringsplass f_PP2, samt min. 5 % HC-parkeringsplasser i felles parkeringskjeller for delfelt BB.

Totalt 30 boliger, tilsvarende ca. 50 %, innenfor planområdet skal være tilgjengelige boliger. I tabell under viser hvor mange boliger som skal være tilgjengelige innenfor hvert delfelt:

Delfelt	Antall enheter	Min. antall tilgjengelige boliger
BK1	6-8	2
BK2	5	-
BK3	7	-
BK4	6-8	2
BK5	10	2
BB	24	24
Totalt	58-62	30

Det vil være universell tilkomst fra boliger til felles uteoppholdsareal og renovasjonsanlegg. Det er sikret at gangveger og felles veger skal etableres med fast dekke.

Offentlig kjøreveg, o_KV1, og interne kjøreveger innenfor planområdet, f_KV2-f_KV4, vil etableres med stigning iht. krav om universell utforming.

6.11 Uteoppholdsareal

6.11.1 Privat uteoppholdsareal til boligbebyggelse

Alle boenhetene vil ha en form for privat uteoppholdsareal i form av hageareal, terrasse eller balkong. Innenfor de ulike delfeltene for rekkehus, BK1-BK4, skal boligene ha minimum sammenhengende privat uteoppholdsareal på bakkenivå iht. tabell under:

Delfelt	Privat uteoppholdsareal
BK1	50 m ²
BK2	40 m ²
BK3	40 m ²
BK4	50 m ²

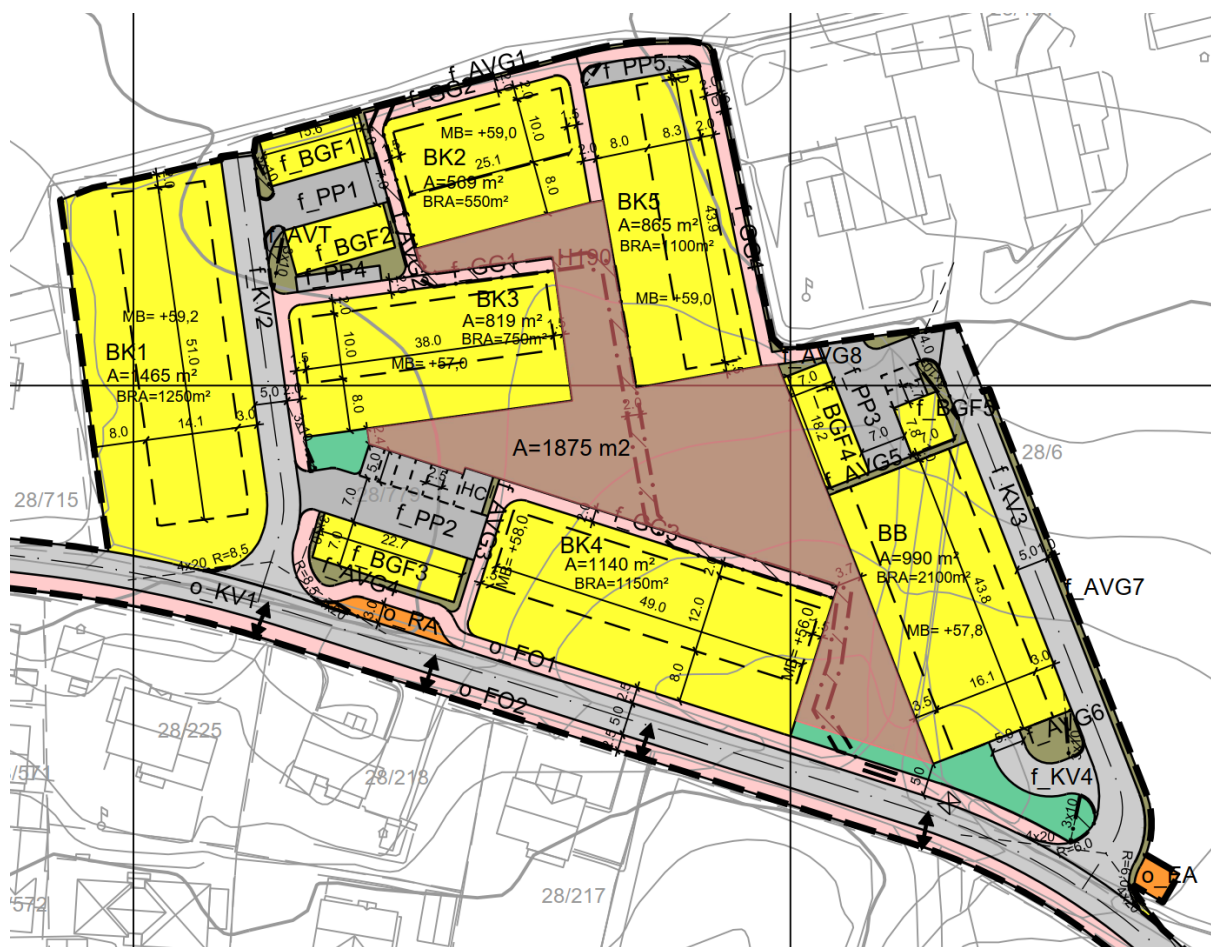
Alle delfelt med rekkehusbebyggelse er sikret min. 8,0 meters hagedybde.

Innenfor delfelt BK2 og BK3 planlegges det for tettere bebyggelse med mindre rekkehus og tilhørende mindre aksebredde enn i felt BK1 og BK4. Det er derfor lagt til rette for mindre privat uteoppholdsareal enn i felt BK1 og BK4. Samtidig grenser hagene mot felles uteoppholdsareal, og vil ha gode solforhold.

Innenfor delfelt BK5 kan det etableres flermannsboliger med leiligheter over ett eller to plan. For leiligheter i felt BK5 og BB er det stilt krav til minimum 6 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Hagearealer som ikke er private uteoppholdsareal innenfor delfelt BK5 skal være felles hageareal for boligene innenfor feltet.

6.11.2 Felles uteoppholdsareal til boligbebyggelse

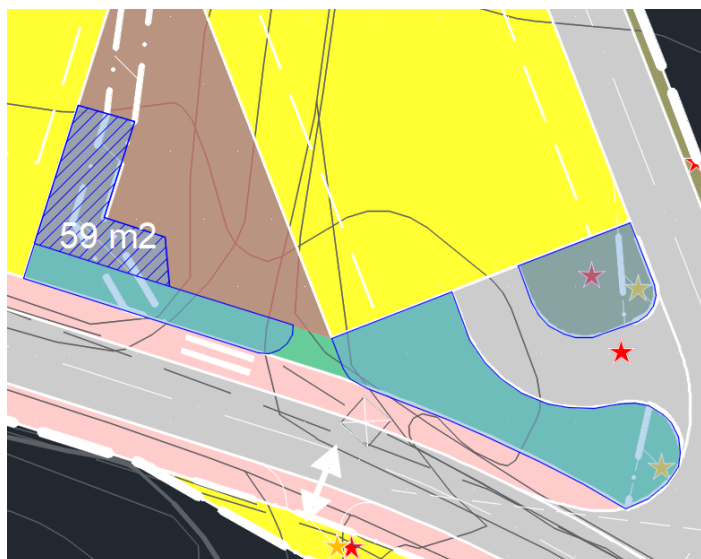
Det er regulert inn sammenhengende felles uteoppholdsareal på totalt 2121 m². Av regulert areal er det 1875 m² som inngår i beregning for felles uteoppholdsareal per boenhet. Areal som inngår i beregning, er vist på illustrasjon under.



Figur 6-9: Illustrasjon som viser areal som inngår i beregning for felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal mellom delfelt BK2 og BK3 ligger i kort avstand til boliger innenfor delfelt BK2, BK3 og BK5. Det foreslås at arealet tilrettelegges som leke-/oppholdsareal for barn i alderen 0-6 år, da yngre barn i større grad oppholder/leker nært hjemmet. Leke-/oppholdsareal skal defineres og skjermes ved bruk av busker og annen beplantning. Bruk av asfalt og fallunderlag/gummidekke skal begrenses til det som er nødvendig for funksjonell bruk. Dette for å unngå for mye harde materialer/underlag i området, og at området i størst mulig grad fremstår som et grøntareal.

Mindre arealer, ca. 60 m², av felles uteoppholdsareal som inngår i beregningsgrunnlaget er tiltenkt bruk som regnbed. Ettersom aktuelt areal vil ha et svært begrenset omfang ift. totalt uteoppholdsareal, og skal beplantes vurderes dette til å ikke medføre forringelse av kvaliteten på uteoppholdsarealet. Det er sikret i bestemmelsene at regnbed skal ha en utforming som er tilpasset omkringliggende arealers bruk som uteoppholdsareal, og opparbeides med stor grad av beplantning.



Figur 6-10: Illustrasjon som viser utstrekning av foreslått regnbed, hvor arealet som inngår i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal er vist med blå skrånkravur.

I planforslaget åpnes det for etablering av mellom 58 til 62 boliger, som tilsvarer hhv. 32,3 m² og 30,2 m² FUA per boenhet. Iht. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke oppfyller dette kravet om min. 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Tabell under viser felles uteoppholdsareal per bolig ift. antall etablerte boliger.

Antall boliger	Totalt FUA	FUA per boenhet
58	1875 m ²	32,3 m ²
62	1875 m ²	30,2 m ²

Planforslaget utløser krav til etablering av kvartalslekeplass på 1500 m², samt sandlekeplass/møteplass for alle på 150 m² + 6 m² per boenhet over 25 enheter. Ved etablering av 58 og 62 boenheter utløses krav om hhv. totalt 1848 m² og 1872 m² lekeareal/møteplass. Krav til lekeareal er dermed sikret innenfor planområdet. Tabell under viser krav til lekeareal/møteplass for alle ift. antall boliger.

Antall boliger	Størrelseskrav Sandlek/møteplass	Størrelseskrav Kvartalslek	Totalt lekeareal
58	348 m ²	1500 m ²	1848 m ²
62	372 m ²	1500 m ²	1872 m ²

Felles uteoppholdsareal er sammenhengende, og plassert sentralt i planområdet og lett tilgjengelig for alle planlagte boliger innenfor planområdet. Det vil også etableres gangveger gjennom uteoppholdsarealet i nord-sør retning og øst-vest retning, og boliger har tilkomst til renovasjonsanlegg, felles parkeringsplasser og fortau langs Frøylandsvegen via interne gangveger.

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan for grøntarealer som viser hvordan felles uteoppholdsareal kan utformes og sikres kvalitet, som er vedlagt planforslaget.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet omfatter landbruksområder i form av fulldyrka jord, men området er disponert til boligbebyggelse i overordnede og planforslaget forholder seg til overordnede føringer.

6.13 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet anses som begrenset, selv om det ligger innenfor 10 minutters gangavstand. Det går tre busser langs Kvernelandsvegen, hvorav en er en skolerute med to avganger per dag. Ellers går det en kun en buss med opptil 2 avganger i timen i retning Sandnes, og en buss med 3-4 avganger per dag fra Bryne til Øksnavadporten.

6.14 Kulturminner

Iht. kulturminnesøk er det ingen kjente kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Rogaland Fylkeskommune ved seksjon for kulturarv har utført befarings av området (30.11.2021) og kan med bakgrunn av observasjoner på befaringsen ikke se at tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner. Den dyrka marka innenfor gnr. 28/6 er på nytt oppdyrket med gravemaskin (brøyt) på 1970-tallet. I den forbindelse ble all masse tatt av og steiner lagt i dyrkningsrøyser/steingarder langs eiendomsgrensene. Rogaland fylkeskommune gjennomførte også i 2014 en arkeologisk registrering i deler av planområdet langs Frøylandsvegen. Det ble ikke gjort funn av kulturminner under denne undersøkelsen.

6.15 Sosial infrastruktur

Planlagt tiltak vil medføre en økning i antall boliger og beboere i området, som igjen kan medføre økt behov for skole- og barnehageplasser. Iht. gjeldende barnehageplan og skolebruksplan er det tilgjengelig kapasitet på barnehage/skole.

6.16 Plan for vann- og avløp

Det er utarbeidet en VA-rammeplan i forbindelse med detaljregulering av planområdet. VA-rammeplanen er utarbeidet av Head Energy UP AS. I rapporten er det sett på eksisterende infrastruktur og prinsipielle løsninger for fremtidig VAO-håndtering.

For å sikre vannforsyning til feltet foreslås det etablering av ny vannledning gjennom planområdet med tilkobling i Frøylandsvegen i begge ender. Videre bør det vurderes etablering av ringforbindelse for eksisterende ledningsnett for å øke forsyningssikkerheten i området.

Iht. VA-norm i Time komme skal alle stikkledninger tilkobles i vannkum. Det må derfor sikres tilstrekkelig antall nye vannkummer for håndtering av 58-62 nye stikkledninger for vann.

Dimensjon på eksisterende 150 mm spillvannsledning i Frøylandsvegen sør for planområdet er tilstrekkelig for håndtering av planområdet.

Dimensjon på overvannsledning er ikke tilstrekkelig for håndtering av planområdet og øvrig nedslagsfelt. Da det uansett stilles krav til lokal overvannshåndtering, vurderes kapasitet på ledningen å være større enn utslippstillatelsen.

Eksisterende situasjon består av jordbruk. Ved utbygging vil det være økning av tette flater, som vil medføre raskere avrenning fra området. Iht. VA-norm for Time kommune stilles krav til fordrøyningstiltak for å sikre at ikke avrenningen fra området øker etter utbygging.

Det går to flomveger gjennom planområdet, som møtes i sørlig del av tomten og følger lavbrekk videre sørover mot Frøylandsparken. Nedslagsfeltet er to-delt, hvor selve planområdet og nedslagsfeltet mot nord er på ca. 3 ha. Det må sikres intern flomveg gjennom planområdet. Øvrig del av nedslagsfeltet mot øst er på ca. 7 ha. Det må gjøres mindre tilpasninger av eksisterende flomveg som er delvis i konflikt med nedkjøring til p-kjeller for BB. Dette vurderes å være løsbart uten konsekvenser for bebyggelse oppstrøms og nedstrøms. Eksisterende flomveger må sikres videreført ved videre detaljregulering og detaljprosjektering.

Det er avsatt areal til åpen overvannshåndtering, i form av regnbed, i grøntdrag mot Frøylandsvegen for håndtering av overvann. Regnbed må opparbeides med terrengarrondering. Det foreslås at dette løses ved bruk av mur/steinlenke med gjerde mot BK4, langs f_KV4, og ved bekkeinntaket. Det etableres stikkrenne under gangsti for å ha vann på begge sider av denne. Store deler av regnbedet vil ikke trenge en større dybde, og kan beplantes med planter/busker osv.

Øvrige overvannsledninger intern på feltet dimensjoneres da for å håndtere dimensjonerende overvannsmengder frem til åpen fordrøyning.

6.16.1 Branndekning/slokkevann

For å sikre tilstrekkelig branndekning for boligfeltet må det etableres nye vannkummer med brannvannsuttak iht. krav i TEK17.

I henhold til VTEK17 §11-17 (2), *Tilrettelegging for rednings- og slokkevannskap*, stilles det følgende krav om at slokkevannskapasiteten for utendørs vannforsyning må være minst 1200 liter per minutt i småhusbebyggelse. I tillegg stilles det krav om at brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 m fra inngangen til hovedangrepsvei, som vanligvis tilsvarer hovedinngang til bygget eller parkeringskjelleren.

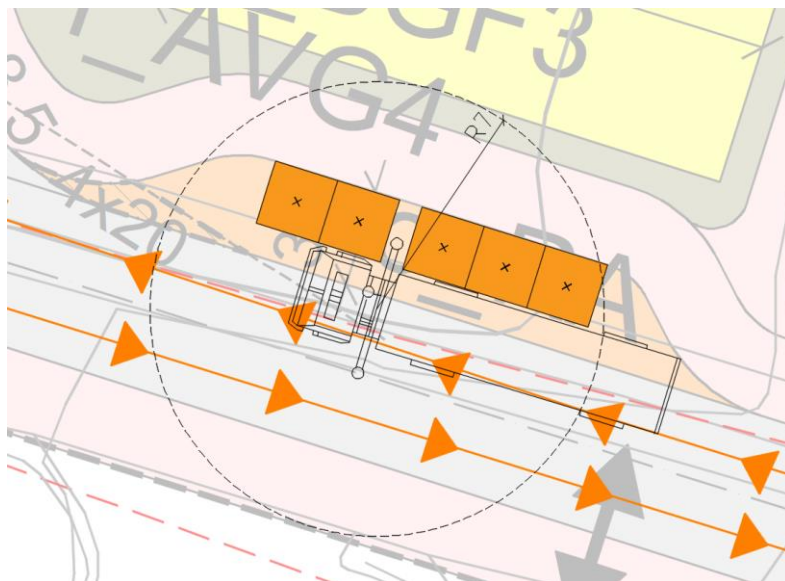
Det er 2 stk. eksisterende brannkummer i Frøylandsvegen nær planområdet. For håndtering av fremtidig bygningsmasse legges det opp til 4 nye brannvannskummer.

Slokkevannsmengden på 1200 l/min vil være dimensjonerende for nye hovedledninger i planområdet.

6.17 Renovasjon

I planforslaget er det lagt opp til felles nedgravd renovasjonsløsning innenfor felt o_RA (ref. figur 6-24). Det er avsatt areal til 5 containere, hvor nødvendig antall fraksjoner vil avhenge av antallet boenheter som bygges innenfor planområdet.

Iht. avfallsnormen (for Stavanger og Sandnes) er det tilstrekkelig med 4 fraksjoner ved etablering av mellom 40-60 boenheter, og 5 fraksjoner ved etablering av mellom 60-80 boenheter.

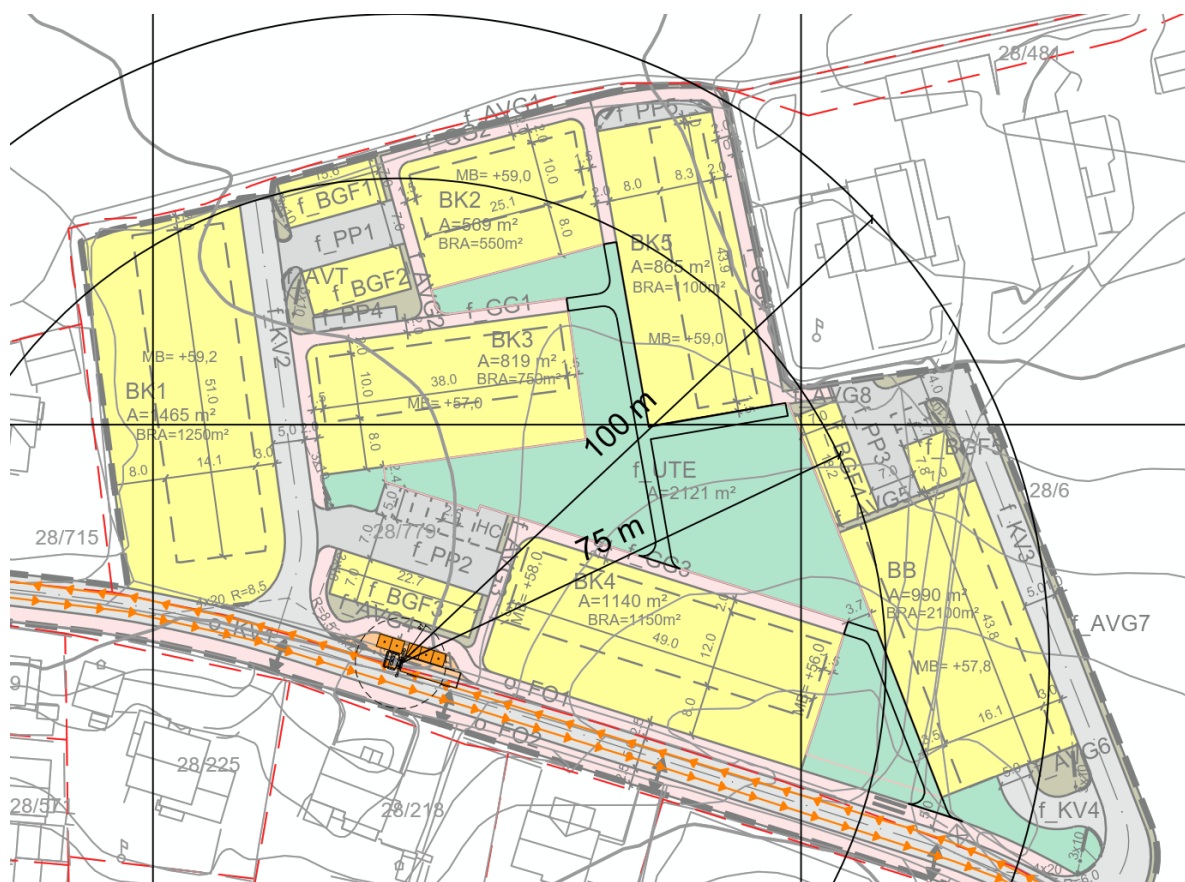


Figur 6-11: Renovasjonsanlegg, o_RA, langs Frøylandsvegen.

Renovasjonsanlegg er planlagt langs Frøylandsvegen, og det er satt av tilstrekkelig areal til at motsatt kjørefelt er åpent ved tømning.

Kjørerute for renovasjonskjøretøy går via Frøylandsvegen, med mulig adkomst fra nordvest og sørøst. Ved adkomst i sørøst er det etablert sporsluse, men det er mulig for større kjøretøy å passere.

Gangavstand fra hovedinngang til renovasjonsanlegg skal iht. kommunalteknisk avfallsnorm være maks 75 m og absolutt grense er 125 m. Bebyggelse innenfor delfelt BK5 og BB er plassert lengst fra renovasjonsanlegget, men det skal etableres gangforbindelser innenfor felles uteoppholdsareal for å sikre gangavstand iht. krav. Det er sikret at gangforbindelser skal etableres med fast dekke for å sikre tilgjengelighet. Under vises illustrasjon som viser avstander fra renovasjonsanlegg og planlagte stiforbindelser innenfor regulert uteoppholdsareal.



Figur 6-12: Oversikt over avstander fra renovasjonsanlegg til boligfelt gitt i radius.

6.18 Avbøtende tiltak – Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført ROS-analyse. Denne er vedlagt plansaken. Det er ikke avdekket spesielle forhold som tilsier at den planlagte utbyggingen ikke kan gjennomføres.

Følgende forhold er identifisert med følgende tiltak:

- Trafikkulykke med myke trafikanter
- Helsekade som følge av magnetfelt
- Utilstrekkelig tilkomst for brannbil

På bakgrunn av utførte risiko- og sårbarhetsvurderinger er det foreslått risikoreduserende tiltak og aktuell oppfølging i videre prosess:

HENDELSE	TILTAK	VIDERE OPPFØLGING	RISIKO ETTER TILTAK
1) Trafikkulykke med myke trafikanter	Etablere fortau langs Frøylandsvegen fra Kverneland barnehage til og langs planområdet. Anlegge adkomstveger f_KV1, f_KV2 og f_KV3 med en utforming som tar sikte på lav hastighet for biler og som prioriterer myke trafikanter.	Sikres i plankart og bestemmelser. Sikres i bestemmelser.	Risikoen for ulykke er betydelig redusert etter gjennomføring av tiltak.
2) Helsekade som følge av magnetfelt	Eksisterende høyspentlinje legges i bakken, og flyttes sammen med eksisterende trafo.	Det stilles rekkefølgekrav til at infrastruktur skal flyttes før utbygging innenfor aktuelt område.	Risikoen for helsekade er betydelig redusert etter gjennomføring av tiltak.
3) Utilstrekkelig tilkomst for brannbil	Det må sikres tilstrekkelig kjøreareal for brannbil til oppstillingsplasser. Både med tanke på vegstandard på adkomstveger, og ifbm. parkeringsplass f_PP1. Det må sikres tilstrekkelig areal for oppstilling for lift/stigebil langs blokkbebyggelse innenfor felt BB ved at annen veggrunn langs f_KV3 etableres med fast dekke. Utforming av blokk/leiligheter må hensynta tilgjengelighet for lift fra østsiden av bebyggelsen.	Sikres i plankart. Sikres i bestemmelser. Sikres i detaljprosjektering.	Risikoen for helsekade er betydelig redusert etter gjennomføring av tiltak.

Foreslåtte planrelevante tiltak er sikret i plankart og bestemmelser.

6.19 Rekkefølgebemmelser

5.1 Før det kan gis tillatelse til igangsettelse

5.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal utomhusplan og tekniske planer være godkjent av Time kommune.

5.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal eksisterende trafo med tilhørende ledningsnett innenfor området saneres, og det skal etableres ny trafo/nettstasjon innenfor felt o_EA.

5.1.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse sal det foreligge dokumentasjon på hvordan overskuddsmasse fra planområdet skal disponeres.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor de ulike delfelt skal tiltak være ferdig opparbeidet iht. tabell nedenfor:

Delfelt	BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BB
F_UTE	x	x	x	x	x	x
F_KV2	x	x	x	x		
F_KV3					x	x
F_KV4						x
O_F01	x	x	x	x	x	x
O_F02	x	x	x	x	x	x
F_GG1		x	x			
F_GG2		x				
F_GG3				x		
F_GG4					x	
O_RA	x	x	x	x	x	x
F_PP1		x	x			
F_PP2	x	x	x	x		
F_PP3					x	
F_PP4		x	x			
F_PP5		x	x		x	

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse i tråd med kommuneplan. Det legges opp til en utnyttelse som er noe høyere enn angitt i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, men i tråd med signaler gitt ved offentlig ettersyn av planforslaget.

Det er planlagt for felles parkeringsløsninger, med en begrenset parkeringsdekning i tråd med overordnede planer.

Planforslaget ivaretar overordnede krav for min. 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles uteoppholdsareal er planlagt sammenhengende og tett tilknyttet alle delfelt gjennom gangforbindelser. Det er også sikret etablering av kvartalslekeplass og møteplass/sandlekeplass iht. gitte arealkrav.

Krav til privat uteoppholdsareal er oppfylt, samt krav til soleksponering for både felles og privat uteoppholdsareal.

7.2 Stedets karakter, landskap og estetikk

Planforslaget legger til rette for småhusbebyggelse i form av rekkehus av varierende størrelse, flermannsboliger og blokkbebyggelse. Utforming av ny bebyggelse baserer seg på å skape en variasjon i boligtyper og en tetthet som er tilpasset eksisterende miljø og terreng.

Områder sør for planområdet er i stor grad utbygd med en blanding av frittliggende og mer konsentrert småhusbebyggelse. Områder et stykke nordvest er hovedsakelig bygget ut med rekkehus i ulike størrelser. I planforslaget legges det til en høyere tetthet gjennom tilrettelegging for flermannsbolig og blokkbebyggelse, samtidig som det tilpasses eksisterende bebyggelse gjennom etablering av rekkehusbebyggelse mot sør og vest.

Eksisterende terreng har relativt svak stigning fra Frøylandsvegen og mot nord, samtidig som terrenget stiger fra øst til vest langs Frøylandsvegen. Dette er ivare tatt gjennom høydeplassing av rekkehus og flermannsboliger. Hvor boliger i sør er plassert lavest i terrenget. Samtidig er boliger innenfor felt BK4, langs Frøylandsvegen, trappes langs vegen. Trapping mellom boliger innenfor delfeltet vil maksimalt være 0,5 m.

Den høyeste bebyggelsen, blokkbebyggelse innenfor delfelt BB, er plassert helt øst i planområdet. Parkeringskjeller under blokkbebyggelse planlegges delvis nedgravd hvor sørøstlige deler av parkeringskjeller vil være eksponert, og gradvis legges helt under bakken i nordvest.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kulturminner eller kulturmiljø som vil berøres av planforslaget iht. kulturminnesøk, og utført befaringsregi i regi av Rogaland Fylkeskommune ved seksjon for kulturarv. Eksisterende steingarder vil ivaretas i planforslaget. Steingard mot nord vil

strammes noe opp, da den i dag er tidvis utflytende. Det er inngått avtale med nabo om at deler av steingard vil restaureres slik at den fremstår helhetlig med en noenlunde jevn bredde på ca. 3,0 m.

7.4 Forholdet til naturmangfold

Det er ikke registrert rødlistearter eller viktige naturtyper i planområdet.

Planområdet ligger innenfor verneplan for Orreelva, og ligger ca. 600 meter fra Frøylandsbekken. Planområdet har ikke avrenning til vassdraget, og vil dermed ikke ha påvirkning på dette.

Overvann innenfor planområdet vil håndteres åpent i regnbed. Dette vil bidra til å redusere evt. partikkelavrenning til vassdrag nedstrøms. Overvannsledning som planområdet skal tilknyttes renner også vi åpen fordrøyning/reusepark som er etablert ved utbygging av Frøylandsparken. Samlet vurderes tiltak å ikke ha påvirkning på verneverdier i Orrevassdraget med foreliggende og planlagte tiltak for håndtering og fordrøyning av overvann. Det anses dermed ikke å være behov for avbøtende tiltak.

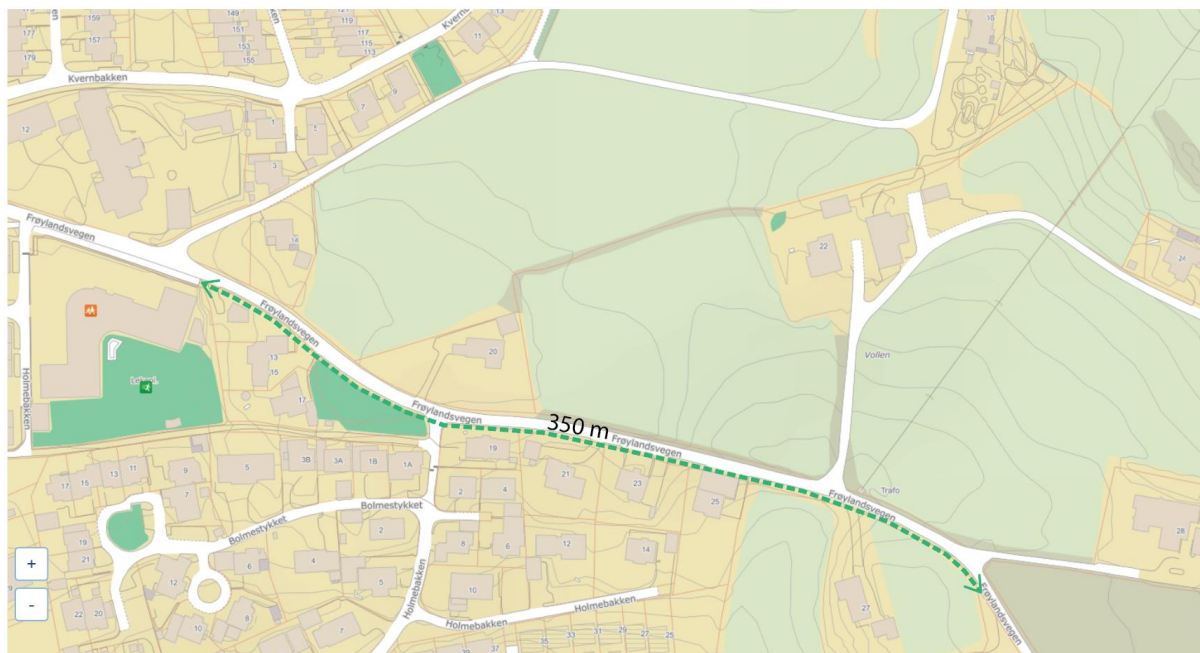
7.5 Rekreasjonsbruk og uteområder

Det er ikke registrert viktige rekreasjons- eller friluftsområder i umiddelbar nærhet til planområdet og tiltaket vurderes derfor ikke til å være i konflikt med viktige rekreasjons- eller friluftsområder.

Det er planlagt for et større felles uteoppholdsareal hvor det skal etableres kvartalslekeplass og sosial møteplass/sandlekeplass innenfor området, samtidig som alle boenhetene vil ha private hager eller balkonger med gode solforhold. Det vil være gode forbindelse til nærliggende rekreasjonsområder, og forbindelser vil styrkes gjennom anlegning/forlenging av fortau langs Frøylandsvegen, samt interne gangforbindelser i planområdet.

7.6 Trafikkforhold

Interne veger innenfor planområdet knytter seg til eksisterende veistruktur i Frøylandsvegen som leder til Kvernelands barnehage i vest. I planforslaget er det regulert inn fortau på ca. 350 meter langs Frøylandsvegen på sørgående side som vil bedre trafiksikkerheten i området. Bilturproduksjon på Frøylandsvegen langs planområdet i dag er beregnet til 70-100 kjt./døgn, og forventet turproduksjon etter planlagt tiltak er ca. 265-295 bilturer per døgn.



Figur 7-1: Kart som viser plassering av regulert fortau langs Frøylandsvegen som vil etableres som følge av planforslaget. Fortauet vil kobles sammen med eksisterende fortau langs Frøylandsvegen ved Kverneland barnehage. Kart er hentet fra finn.no.



Figur 7-2: Bilde som viser hvor dagens fortau slutter ved Kverneland barnehage. Bilde er hentet fra Google Maps.

Planområdet har til tross for at det er bussholdeplasser i nærområdet, et begrenset kollektivtilbud. Skoleruten går tur/retur hver dag og ellers er det kun en bussrute som har flere avganger enn 3-4 per dag.

Gjennomføring av planforslaget vil også medføre en vesentlig forbedring for myke trafikanter gjennom etablering av fortau langs Frøylandsvegen. Det er også regulert inn utvidelse av Frøylandsvegen slik at den får en vegbredde på 5,0 meter.

7.7 Barns interesser

Barns interesser er ivaretatt gjennom tilrettelegging for kvartalslekeplass og sosial møteplass/sandlekeplass innenfor planområdet. Planlagt gangforbindelser fra interne adkomstveger til Frøylandsvegen vil i tillegg bidra med å knytte eksisterende boligbebyggelse sammen med planlagt tiltak. Interne veg, f_KV2, innenfor planområdet vil i tillegg ha en utforming som innbyr til lav hastighet for kjøretøy og prioriterer myke trafikanter.

7.8 Sosial infrastruktur

Planområdet legger til rette for etablering av opptil 62 nye boenheter. En vurderer at eksisterende sosial infrastruktur vil håndtere planlagt utbygging.

7.9 Universell tilgjengelighet

Felles uteoppholdsareal, adkomstveg, og tilkomst til boliger skal utformes i henhold til prinsippene for universell utforming.

Det vil tilrettelegges for HC-parkering innenfor felles parkeringsplass f_PP2, og i parkeringskjeller for blokkbebyggelse i delfelt BB.

7.10 Energibehov – energiforbruk

Eksisterende trafo fjernes og erstattes av en ny nettstasjon øst for planområdet. Ledningsnett bestående av høyspentmaster legges under bakken. Iht. Lyse er det ikke behov for å regulere inn hensynssone for høyspentkabel i bakken. Flytting av infrastruktur er avklart med Elnett og grunneier. Det er iht. bestemmelsene sikret rekkefølgekrav om at før det kan gis igangsettingstillatelse skal eksisterende trafo med tilhørende ledningsnett innenfor området saneres, og det skal etableres ny trafo øst for planområdet, innenfor felt o_EA.

7.11 Risiko og sårbarhet

Iht. utarbeidet ROS-analyse fremstår planområdet som egnet for foreslått utbyggingsformål, og foreslåtte avbøtende tiltak er sikret i planforslaget.

7.12 Jordressurser/landbruk

Gjennomføring av tiltaket vil medføre utbygging av landbruksjord, men dette er vurdert på overordnet nivå og omdisponering til boligformål var en del av siste kommuneplanrullering.

Iht. utførte beregninger vil det være tilnærmet massebalanse ved gjennomførelse av tiltaket, dersom løsmasser er egnet for fylling etter omdisponering av matjord. Se vedlagt massedisponeringsplan for nærmere detaljer rundt transport, mellomlagring og gjenbruk av masser i form av matjord.

7.13 Teknisk infrastruktur

Ny utbygging vil påkobles eksisterende teknisk infrastruktur langs Frøylandsvegen. Det legges i tillegg opp til etablering og oppgradering av eksisterende veg ved etablering av fortau langs deler av Frøylandsvegen.

Iht. utarbeidet VA-rammeplan foreslås ny vannledning gjennom planområdet med tilkobling til Frøylandsvegen i begge ender, samt at det vurderes etablering av ringforbindelse for eksisterende ledningsnett for å øke forsynings sikkerheten i området. Det må i tillegg sikres tilstrekkelig antall nye vannkummer iht. branndekning og håndtering av nye stikkledninger for vann. Det er avsatt areal til åpen overvannshåndtering i grøntdrag mot Frøylandsvegen for håndtering av overvann.

7.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vurderes utover dette til ikke å gi noen særskilte økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for næringsinteresser da området skal utbygges til boligformål som er dagens arealformål.

7.16 Interessesmotsetninger

Det er ingen kjente interessomotsetninger som følge av planforslaget.

7.17 Avveininger av virkninger

En kan ikke se at utbygging medfører negative virkninger som skulle være til hinder for utbygging eller som taler for en vesentlig endring av løsningsforslaget.

8 KONSEKVENsutredning

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8. Planområdet er i dag regulert til boligformål som betyr at planlagt formål er i samsvar med gjeldende kommuneplan.