

Stedsutvikling Lye - Larheia

Oppstart av planarbeid
Plan 0541.00 - Områdeplan for BL2 og BLF1, Lye

Jæren Tomteutvikling AS
Time kommune



FORORD

Jæren Tomteutvikling AS har inngått avtale med Time kommune om å utarbeide områdeplan for Larheia på Lye. Asplan Viak er engasjert til å utføre planarbeidet.

Det er ikke krav til planinitiativ på denne type planer. Det er likevel valgt å utarbeide et dokument som gir bedre informasjon om planarbeidet for naboer, offentlige instanser og andre, som et grunnlag for eventuelle innspill til planarbeidet. Intensjonen med dokumentet er også å gi et godt kunnskapsgrunnlag om stedlige forhold som synliggjør stedets egenskaper og mulighet, og bidrar til at prosjektet på Larheia tar hensyn til og utvikler Lye sitt potensial.

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Trygve Valen
	Kontaktinfo	trygve.valen@asplanviak.no 979 78 717
Tiltakshaver	Firma	Jæren Tomteutvikling AS Time kommune
	Kontaktperson	Ole Kristian Ingebrethsen Wibecke Natås
	Kontaktinfo	oki.@sibbygg.no 934 11 725 wibecke.natas@time.kommune.no 51 77 61 33

DOKUMENTINFORMASJON

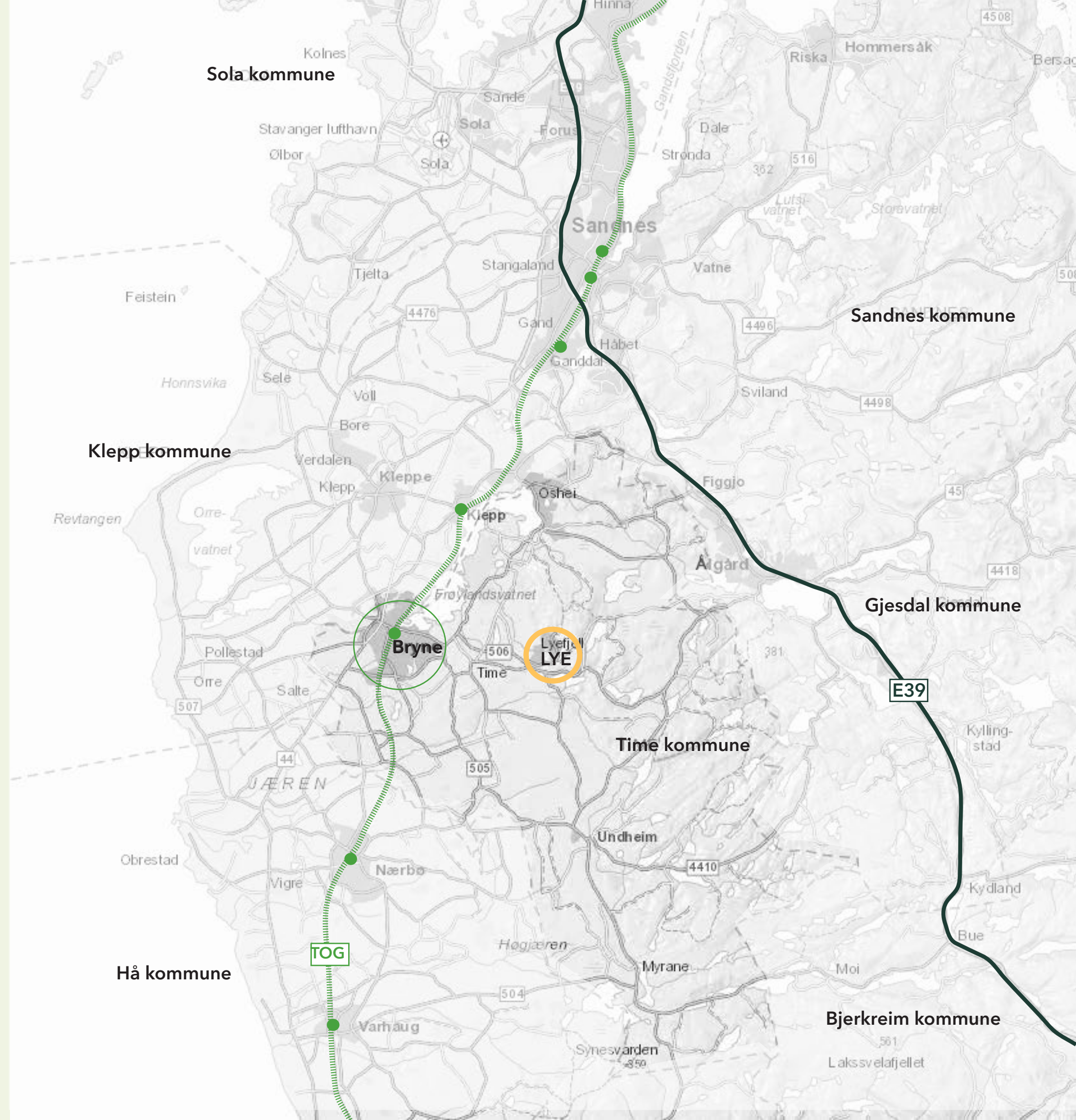
Oppdragsgiver: Jæren Tomteutvikling AS
Utgave/dato: 3/12.01.2021
Oppdrag: 603568-02
Avdeling: Plan
Skrevet av: Monica Reinertsen
Kvalitetskontroll: Trygve Valen

INNHold

1. OVERSIKT	3
2. HISTORISK UTVIKLING	8
3. LANDSKAP	11
4. BEBYGGELSE	14
5. MOBILITET	20
6. BOMILJØ	23
7. PRINSPPER FOR VIDERE PLANARBEID	27

1. OVERSIKT

Lyefjell eller bare Lye er et tettsted i Time kommune i Rogaland. Tettstedet ligger opp mot ei fjellside omtrent 5 km øst for kommunesenteret Bryne. Jernbanen krysser gjennom Bryne og togstasjonen ligger sentralt plassert i sentrum. Fra Bryne til Stavanger sentrum tar det omtrent 30 min med tog. Omtrent 10 km øst for Lye ligger Ålgård og E39 i Gjesdal kommune.



1.1 REGIONALPLAN JÆREN OG SØRE RYFYLKE

Konkurransedyrktig kollektivtransport

Jærbanen er ryggraden i kollektivsystemet. Planlagt utbygging av bussveinettet og videre utvikling av togtilbud mellom Sandnes og Nærbø vil styrke tilbudet i disse tyngste kollektivkorridorene. Sammen med de viktigste byrutene, forstadsruter til Randaberg/ Rennesøy, Jørpeland/Tau, Ålgård og Hommersåk, og tilbringerruter som knytter Kleppe, Kvernaland og Lye opp til tognettet, danner de et stamnett for kollektivtransport i regionen. På lokale ruter og i mer spredtbygde områder, tilpasses traséer eller frekvens i større grad etter arealutvikling og kundegrunnlag.

Innledende stedsanalyse

Kommunene har ansvar for at det lages en innledende stedsanalyse med anbefalingskart for reguleringsplaner i by- og tettstedsområder. Analysen skal være en overordnet og konsentrert avklaring av sammenhengen mellom et tiltak og omgivelsene. Analysen kan begrenses til forhold som er beslutningsrelevante for hovedgrep i planen, men bør inneholde alternative vurderinger av utnyttelse, volum og bygningstype der det er viktig av hensyn til eksisterende bebyggelse, byrom og historiske verdier. Analysen skal foreligge til oppstartsmøte, gjerne i tilknytning til planinitiativ. Kommunen kan be tiltakshaver om bistand til innhold i analysen men skal selv fastsette anbefalingskartet.

Retningslinjer boligpolitikk og bokvalitet

- Variasjon i boligstørrelse og boligtype ved utbygging av nye områder, som kompletterer eksisterende tilbud.
- Nye boliger bør ikke være mindre enn 40 m2 BRA. Unntatt studentboliger, ungdomsboliger og boliger med fellesløsninger.
- Universell utforming av boliger og uteoppholdsareal legges som premiss i planleggingen og sikres i reguleringsbestemmelser.
- Ensidige leiligheter mot nord og nordøst bør ikke tillates.
- Når byggehøyde overstiger gjennomsnittlig byggehøyde i området med 30 % må effekten av vindforhold dokumenteres.
- Felles uteoppholdsareal opparbeides med høy kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løsninger for naturbasert overvannshåndtering.Uteoppholdsareal bør være mest mulig sammenhengende, med god kobling mot tilgrensende grønnstruktur og sjøareal.
- Felles uteoppholdsareal lokaliseres og utformes for lek og sosialt samvær for alle aldersgrupper og for mennesker med ulike funksjonsevner.
- Felles utearealer har tilstrekkelig belysning og utformes slik at de oppleves som trygge. Felles utearealer har trafiksikker adkomst fra boligene og er skjermet for trafikk, forurensing og støy. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenteres med soldigrammer.
- Min. 30 m2 MFUA per boenhet.

Type uteareal	Mål	Utløses av	Dekker inntil	Min. størrelse	Anbefalt maks. avstand til bolig
Møteplass for alle (sandleke-plass)*	• Møteplass for alle aldersgrupper; • Opphold med sittegruppe som er universelt utformet • Solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal • Fleksible arealer som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper • Barnehagebarns behov for aktivitet, undring og bevegelse skal imøtekommes	4 boliger	25* boliger	150 m²	50-70 meter**
Område-lekeplass (kvartals-lekeplass)	• Skal legge til rette for mangebruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper • Inneholder lekeapparater, sittegrupper og område for fri lek • Skal være offentlig tilgjengelig	25 boliger	200 boliger	1 500 m²	150-200 meter**
Aktivitets-flate (ballfelt)	• Sikres primært i områdeplan/kommuneplan	150 boliger	600 boliger	2 500 m²	400 meter
Rekreasjons-område (sentralt lekefelt)	• Sikres primært i områdeplan/kommuneplan	600 boliger	1200 boliger	6 000 m²	500 meter
* Dersom det er mer enn 25 boliger som skal bruke møteplass/lekeplass, må størrelsen øke med 6 m² pr. bolig. ** Avstandskrav i øvre ende av skalaen aksepteres i trafiksikre uteområder og byrom, særlig der det i tillegg er godt utsyn fra boliger					

Stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet

Sted	Stedsbeskrivelse	Mål	Utnyttelse
Kommunesentra og større tettsteder	Sentrumsnære områder i kommunesentra og større tettsteder (>2000 innbyggere)	• Skape attraktive og levende tettsteder som ivaretar stedenes historiske kvaliteter. Bymessige formingsprinsipper legges til grunn, med tett bebyggelse og funksjonsblanding (bolig, næring og tjenesteyting) i sentrumsområder. • Høy utnyttelse, særlig opp mot kollektivknutepunkt langs jernbane og ved sentrale bussholdeplasser • Differensiering mellom prosjekter for å ivareta bymessig utnyttelse og bokvalitet med varierte boligtyper.	• Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200% BRA • Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes. • Høyere utnyttelse vurderes rundt viktige kollektivknutepunkt med høy andel næringbebyggelse.
Nye bolig-områder utenfor kollektivakser og større tettsteder	Nye, eller videre-utbygging av gamle boligfelt i randsonen utenfor byer og tettsteder, og utenfor influens-området til kollektivaksene på Nord-Jæren (bussvei og byruter)	• Tilrettelegge for varierte og arealeffektive boligområder • Bilfrie uteområder og gatetun, og god tilkomst til gang/sykkelveier og kollektivholdeplass. • God tilpassing til landskapet og omgivelsene rundt.	• Tomteutnyttelse (% BRA): 60-100 % BRA • Utnyttelse i øvre halvdel av skalaen vurderes i sentrale deler av planområdet
Mindre tettsteder	Sentrumsnære områder i mindre tettsteder (<2000 innbyggere) med lavere kollektivdekning	• Bidra til å videreutvikle attraktive og levende lokalsentre basert på stedenes historiske kvaliteter og særpreg. • Utvikle infill-prosjekter som kompletterer stedenes eksisterende kvaliteter • Ivareta kommunenes behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder.	• Eksisterende gater, byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder.
Etablerte boligområder med lav tetthet	Etablerte små-husområder/ boligfelt i hele planområdet	• Utvikle infill-prosjekter som kompletterer boligområdenes eksisterende form og strukturer • Ivareta kommunenes behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder og eplehagefortetting i eldre boligfelt.	• Eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder.



1.2 KOMMUNEPLAN 2018-2030

I kommuneplanen er det avsatt områder til utbygging på Larheia i felt BL1 (boligbebyggelse), BFL1 (kombinert bebyggelse) og GL2 (grønnstruktur). Det er i kommuneplanen også omtalt en ønsket utviklingsretning mot øst fra disse utbyggingsområdene. Kommunen jobber også med etablering av langsiktig grense landbruk rundt Lye.

Utnyttelsesgraden på Lye er satt til 3,5 boliger per dekar. Det er også kav om 50 m² MFUA per bolig mot sørvest. Det skal være minimum 1 og maks 2,3 parkeringsplasser per bolig (inkl. gjesteparkering). Leiligheter skal være større enn 50 m².

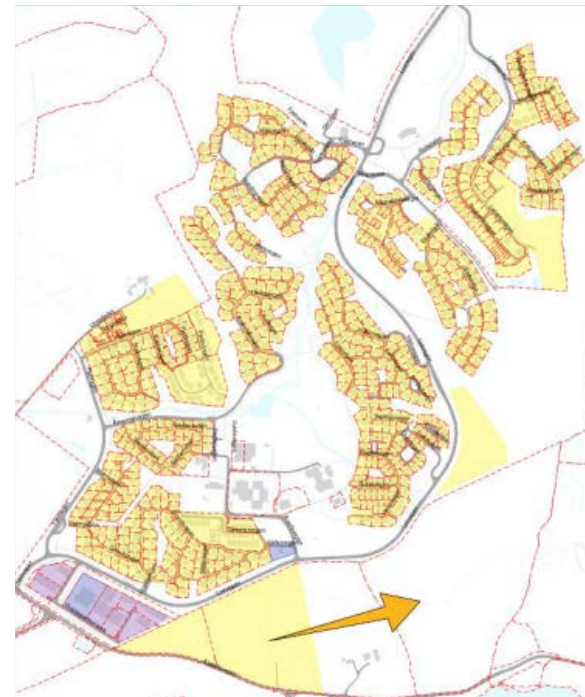
I felt BFL1 (kombinert) kan det etableres bolig, arbeids- og besøksintensive næringsvirksomhet, offentlig eller privat tjenesteyting, nærbutikk med et bruksareal på inntil 1250 m² BRA og nærservice med et bruksareal på 750 m² BRA.

I felt GL2 (grønnstruktur) ligger det to hensynssoner for kulturminner. Det er også en hensynssone knyttet til Ålgårdsveien for gang- og sykkelveger. Innenfor sonen kan det ikke tillates arealbruk eller tiltak som kan komme i konflikt med etablering av gang- og sykkelveger i området.

Kommeplanen har også en rekke bestemmelser for ulike temaer som vil være relevant i et videre planarbeid: VA-rammeplan, overvannshåndtering, folkehelse, universell utforming, barn og unge, trafikksikkerhet, solforhold, variasjon i boligtilbud, massehåndtering mm.



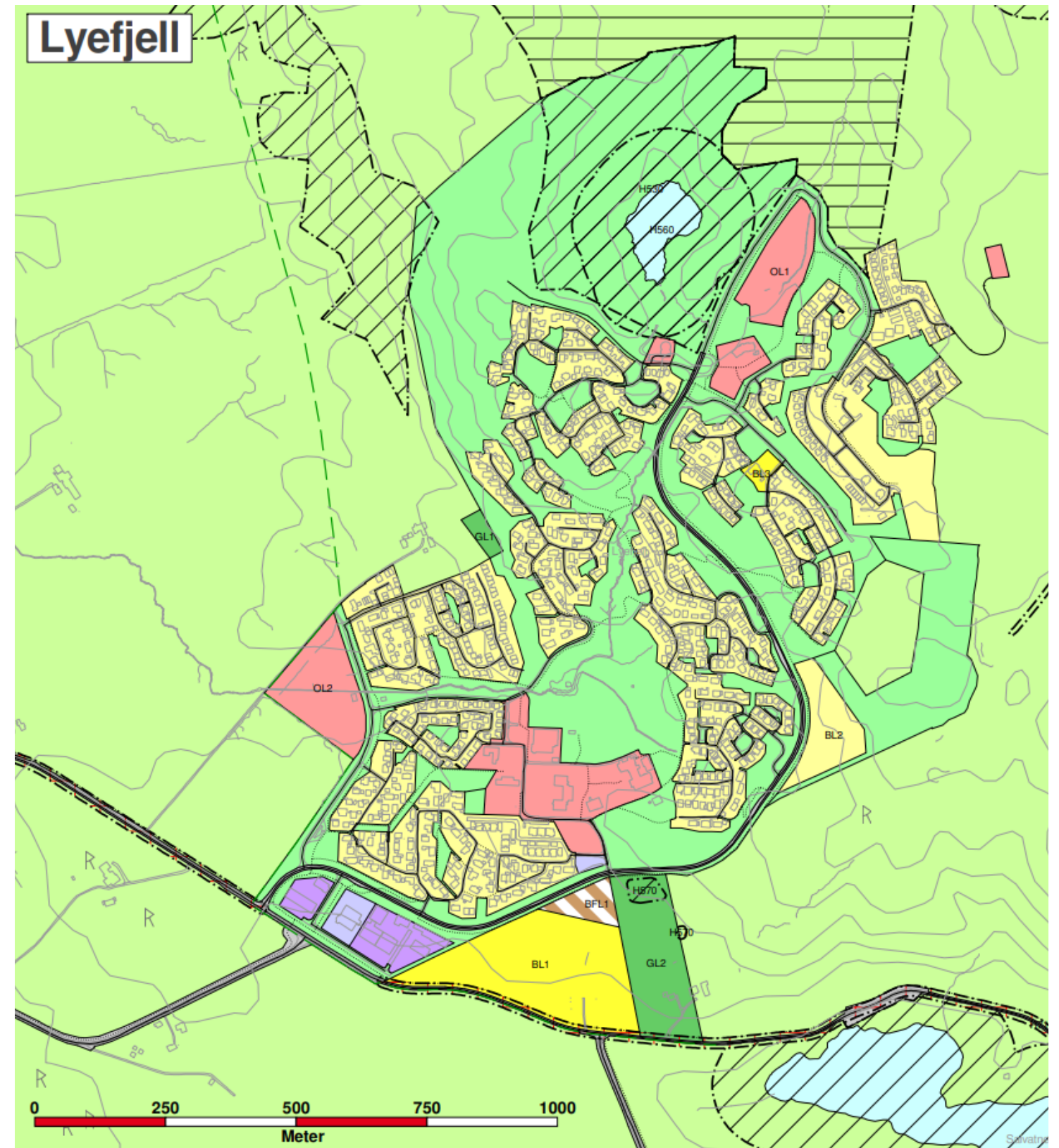
Utsnitt av 3D modell med kommuneplan



Ønsket utviklingsretning i et lengre tidsperspektiv.



Forslag til langsiktig grense for landbruk Lye.



Utsnitt av kommuneplan for Lye.

1.3 LARHEIA PÅ LYE

Analyseområdet er primært tettstedet Lye, men vil variere noe avhengig av analysetema. Lye har i utgangspunktet en adkomst som kobler tettstedet til Bryne sentrum og togstasjon.

Ålgårdsveien fv. 506 er primær forbindelse for biltransport og kollektiv. Vestlyvegen er primær forbindelse for gang- og sykkel. Disse forbindelsene er viktige for Lye, og prosjektet på Larheia må koble seg til dem på en god måte.

Prosjektområdet er Larheia med utbyggingområdene fra kommuneplan med noen tilgrensende arealer for å sikre en god helhetlig utvikling. Det er også inkludert noe areal inn mot idrettsanlegget som har utviklingspotensial. Utviklingen av prosjektområdet på Larheia skal bidra til en god stedsutvikling på Lye.

Analyseområdet: Tettstedet Lye
Prosjektområdet: Larheia
Planområdet: se. kap. 8

Lye - Analyseområdet



1.4 OMRINGET AV NATUR

Lye er omringet av flott natur med flere turmuligheter og flotte naturopplevelser. Ved Tjoratjørna er det et utsiktspunkt, badeplass med flytebrygge og skøytemuligheter på kalde vinterdager. Her det også tilrettelagt for flere turer rundt Tjoratjørna. På varden (274 moh.) og ved Ulvatjørn er det flott utsikt. Lye er kjent for særdeles god utsikt over Jæren og kyststripa langs Jærkysten. Fra Langemyr kan man gå videre til Kvernaland (ca. 3,5 km).

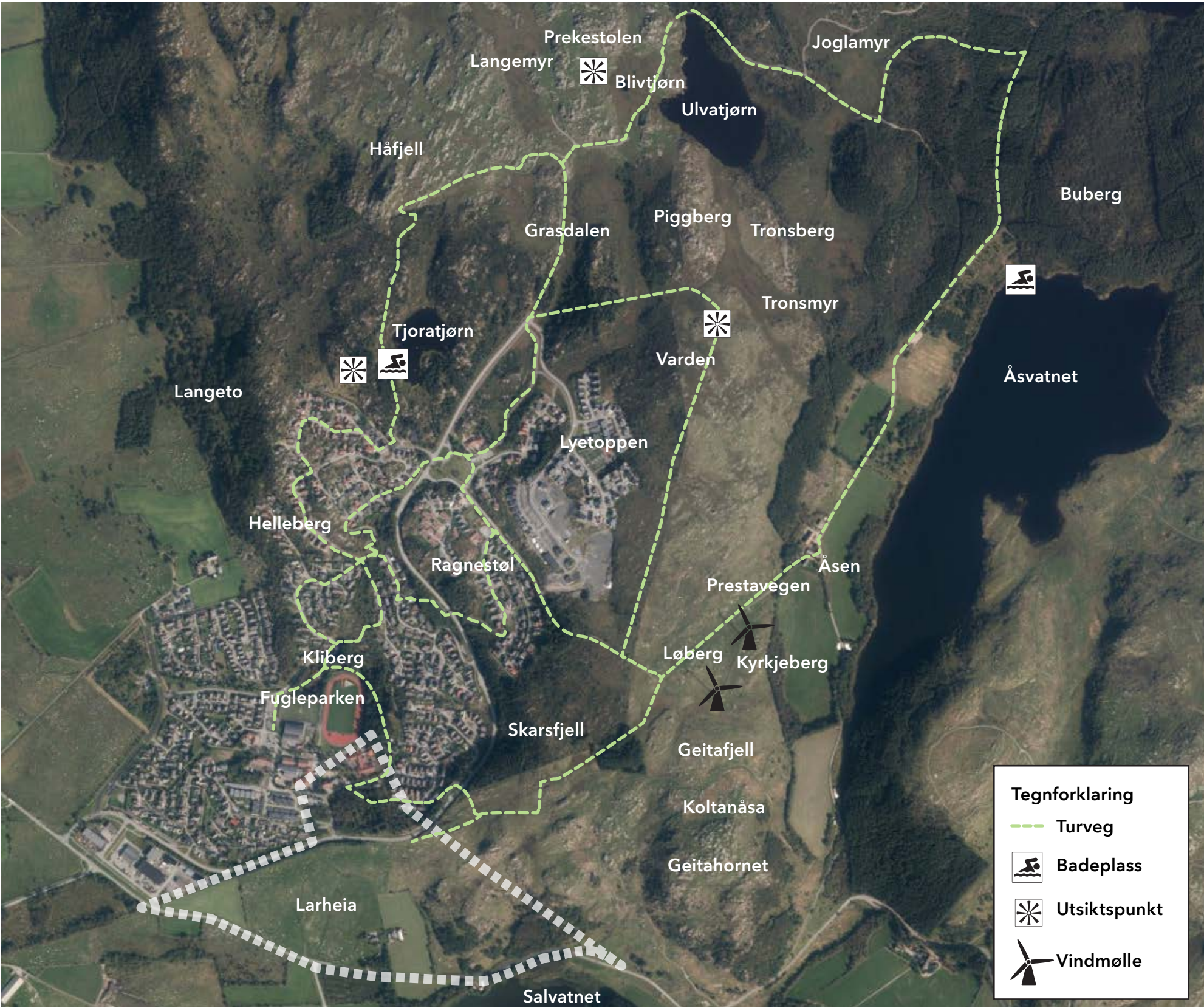
Vindmøllene ble satt opp på Lye i 2004, og er et landemerke for Lye. Prestevegen er en gammel ferdselsåre som går gjennom prosjektområdet og kommunen ønsker å styrke denne som tursti. Kommunen melder også om et behov for et rekreasjonsområde/ turområde som er universelt utformet, noe som er utfordrende med tanke på terrenget på Lye.



Utsikt fra høyhuset i Bryne mot Lye.



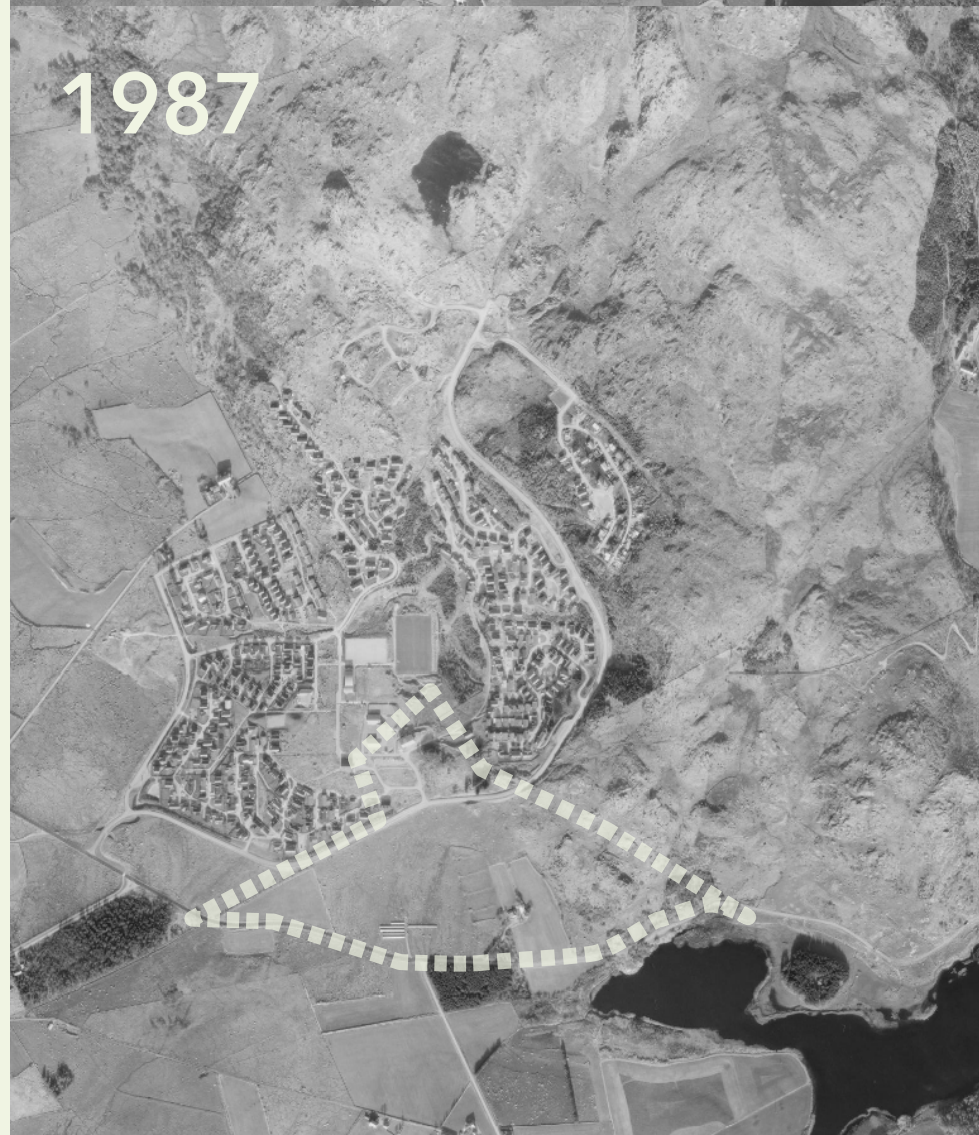
Utsikt fra Lye mot Bryne.



2. HISTORISK UTVIKLING

Utbyggingen på Lyefjell startet på begynnelsen av 1980-tallet. Hensikten var at nybygging rundt Bryne ikke skulle gå ut over verdifullt jordbruksområde.

Utbygging av Lye som jordvernsgrep er fremdeles like aktuelt i dag.

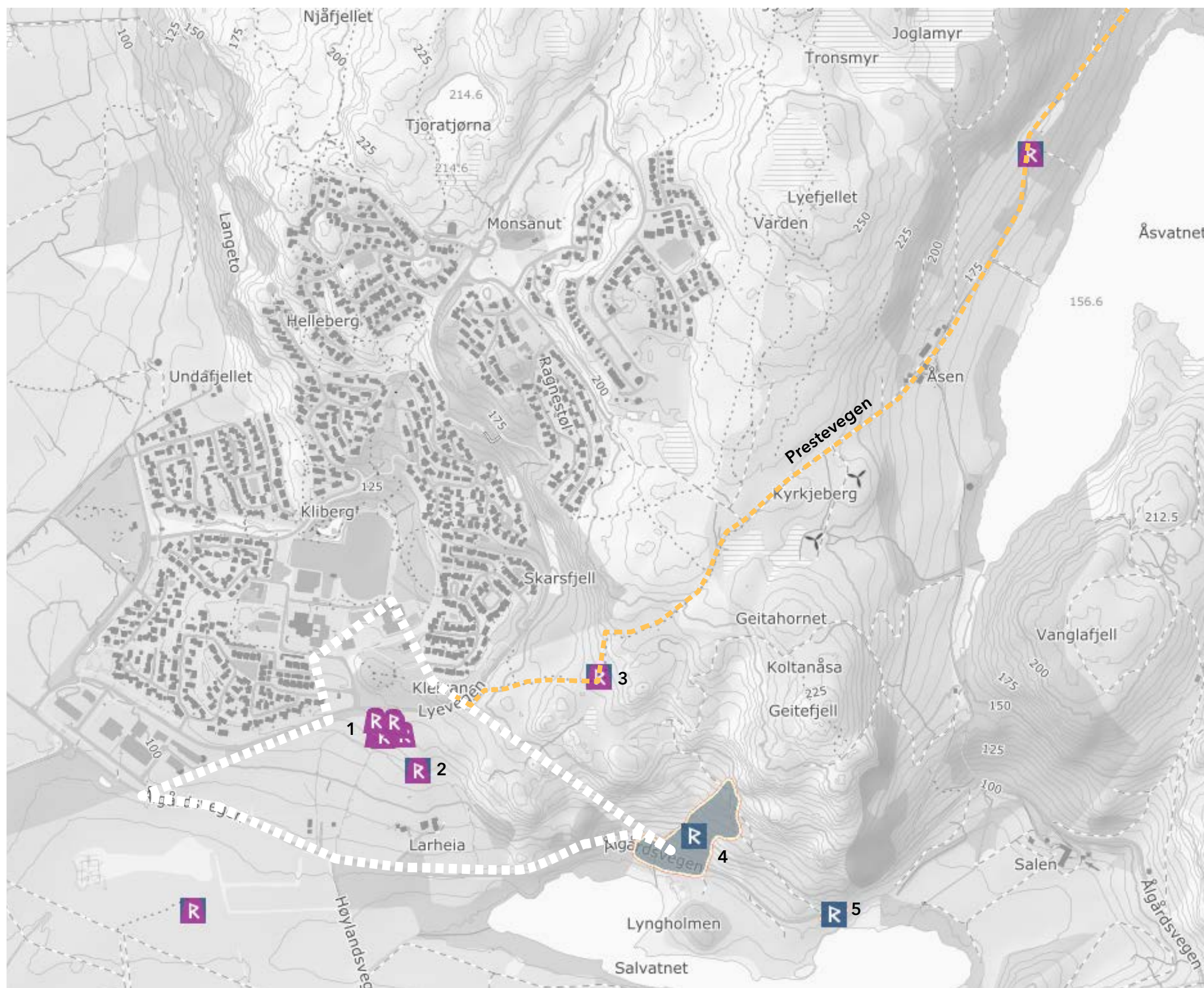


2.1 KULTURMINNER

Presteveien:

Time kommune har som mål å ta vare på og informere om historien til et utvalg av de gamle vegene i kommunen. Presteveien fra Lye til Gjesdal kirke er en av de som er høyest prioritert. I mange år var Gjesdal kirke et anneks under Lyeprestest. Lye var prestegard i Time fra ca. 1330 til 1932. Fram til 1926 var Gjesdal kirke anneks til lye prestegjeld. Presteveien går fra Lye over Åsen og Edland til Gjesdal, og var fram til 1837 rideveg for presten. I 1837 var den utbedret til kjøreveg. I 1875 ble vegen utbedra på ny. Kommunisjonsmedlemmer fra Gjesdal måtte til Lye på møte, og trengte veien. Det er 18 km fra Lye til Gjesdal kirke. Avstanden mellom kirkene er 20 km. Den ble etablert som turveg i 2003. SEFRAK A.

1. Vestly - To Hustuffer, tre redningsrøyser og to gravrøyser. Et arkeologisk minne fra jernalderen, og er automatisk fredet. Sikret i kommuneplan med hensynssone.
2. Vestly - Synlig hustuft og klart markert. Arkeologisk minne fra jernalderen, og er automatisk fredet. Sikret i kommuneplan med hensynssone.
3. Vestly - Hustuft. Et arkeologisk minne fra uvisst tid og har uklar vernestatus. Ligger i kommuneplanen.
4. Salen - Gårdsanlegg. Et arkeologisk minne fra jernalderen, og er automatisk fredet. Inneholder to hustuffer, med gardfar i mellom hustuftene, to gravrøyser, rydningsrøyser. dyrkningsspor.
5. Salen - arkeologisk minne fra førreformatorisk tid, og er automatisk fredet. Hustuffer. Kalt "Karihagen"



2.2 FORMET AV TERRENGET

Lye er i hovedsak primært utviklet med terrenget (topografien) som utgangspunkt. Man ser at bebyggelsen og veiene slynger seg opp langs kotene og fordeler seg som platåer i terrenget. De siste årene har Lye primært utviklet seg opp langs fjellsiden i nordøst.

Skolen og idrettsanlegget ligger sentralt plassert i tettstedet Lye på en flate (platå) og er en viktig møteplass. En utbygging av Larheia vil kunne bidra til å bygge opp under skolen og idrettsanlegget som møteplass, og styrke denne plassen som senter i tettstedet Lye.

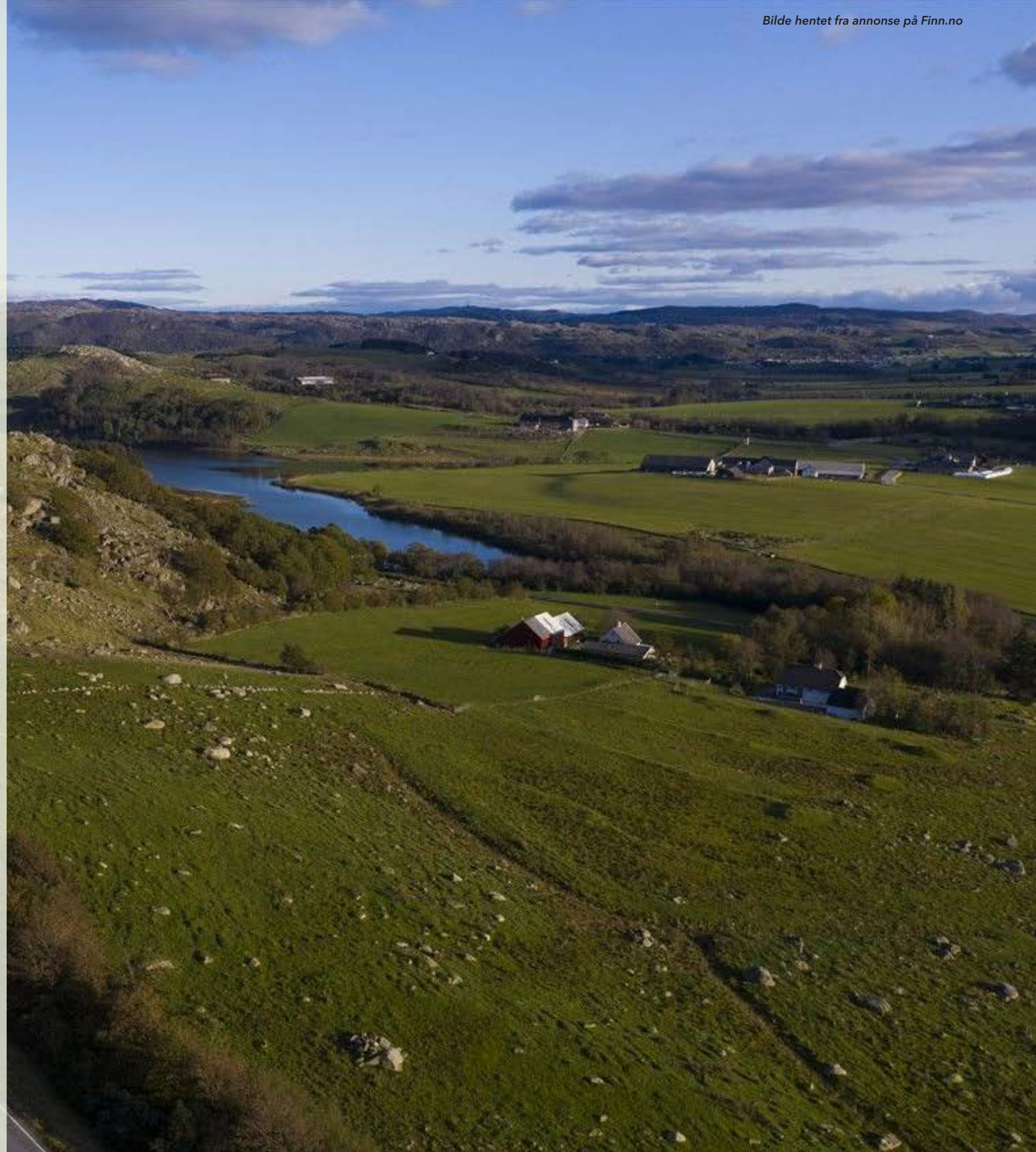
Primære elementer som har preget utviklingen av Lye:

- Topografien/terrenget
- Naturen
- Kulturlandskap
- Kulturminner
- Presteveien
- Lyevegen og Ålgårdsvegen
- Vindmøller
- Skolen med idrettsanlegg
- Boligbebyggelse



3. LANDSKAP

Tettstedet Lye ligger på Lyefjell og er omkranset av fjell, skog, friområder, kulturlandskap og landbruk. Plasseringen i fjellsiden gir flott utsikt og gode solforhold.



3.1 TOPOGRAFI

Bebyggelsen følger terrenget og legger seg på ulike platå opp over fjellsiden på Lye. Dette gir noen utfordringer i forbindelse universell utforming. Samtidig gir det flott utsikt.

Topografien gir også prosjektområdet gode solforhold spesielt fra sør og sørvest.

Skolen og idrettshallen ligger sentralt plassert på et eget platå. Det høyeste punktet på Lye er på Varden (274 moh.).

Terrenget er et viktig premiss for utformingen av Larheia, og god terrengtilpasning er et viktig suksesskriterie for å få til en god stedsutvikling.

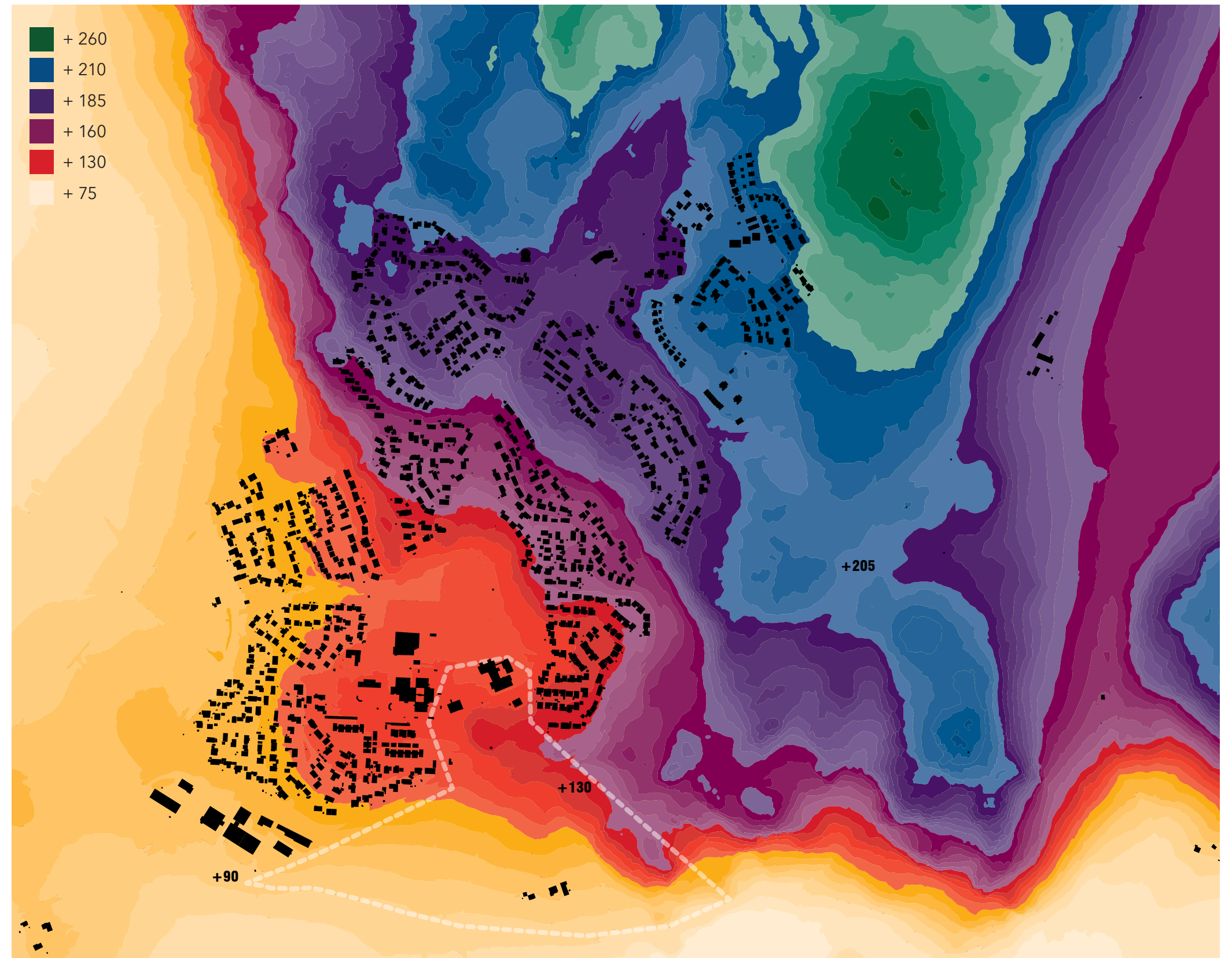
Larheia deler seg naturlig i tre områder; markert med #1, #2 og #3 i figuren under.

#1: Sentrumsarealet ved skolen

#2: Bakken som heller gradvis nedover mot Ålgårdsveien fra sentrum.

#3: Kupert terreng som strekker seg oppover langs Presteveien fra sentrum.

Prosjektområdet består hovedsakelig av sentrumsarealet #1 og deler av bakken i området #2.



3.2 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstrukturen består hovedsakelig av kulturlandskap, landbruk, friområder og skog. I tettstedet Lye er de private hagene sammen med lek og idrettsarealer en viktig del av grønnstrukturen.

Vann er også en kvalitet i grønnstrukturen på Lye med bekken som renner ned fra Tjoratjørna gjennom idrettsområdet og videre ut i landbruksområdet i vest. Det er også flere mindre bekker som renner nedover fjellsiden på Lye. En utvikling av Larheia vil gjennom naturbaserte løsninger kunne ta i bruk vann som en kvalitet.

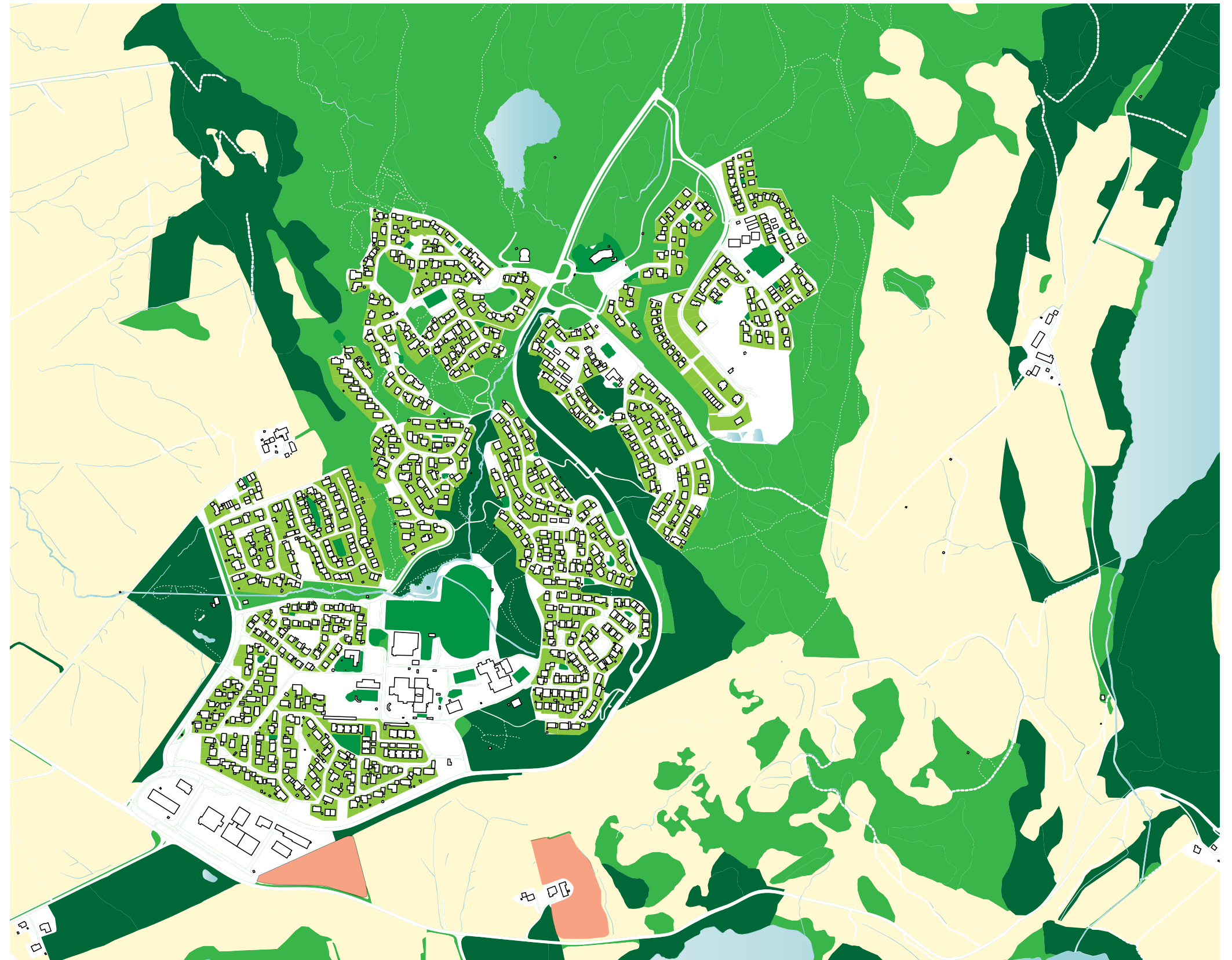
Innenfor prosjektområdet - Larheia er det to areal med kartlagt jordsmonn (kilde NIBIO, 2013):

1. Areal i sørvest ved næringsområdet (13 daa):

- Periodevis mettet av stagnert overflatevann
- Uplanert/ikke påfylt
- Stor vannlagringsevne og jorda har dreningsbehov
- Moderat hellende og middels erosjonsrisiko
- Egnet for vanningsbasert og nedbørsbasert potetdyrking
- Areal er avsatt til utbygging i kommuneplanen

2. Areal i sørøst (18 daa):

- 10 daa er jordsmonn som er periodevis mettet av stagnert overflatevann
- 8 daa er ungt jordsmonn med svakt utviklet jordstruktur
- Uplanert/ikke påfylt
- Stor vannlagringsevne
- 13 daa er egnet og 5 daa er godt egnet for vanningsbasert og nedbørsbasert potetdyrking
- 10 daa middels erosjonsrisiko og 8 daa stor erosjonsrisiko
- Arealet er ikke avsatt til utbygging i kommuneplanen



4. BEBYGGELSE



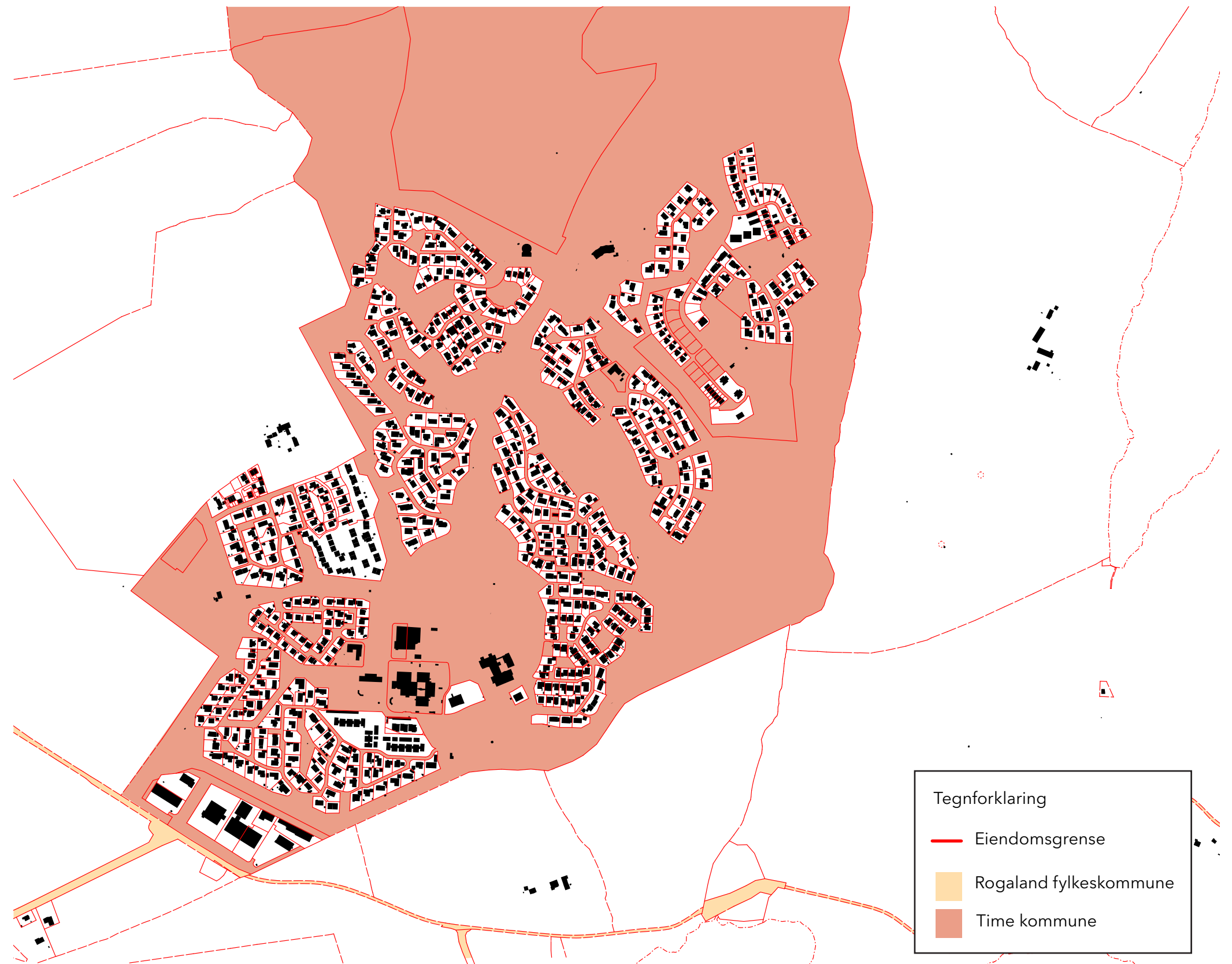
4.1 EIENDOMSSTRUKTUR

Time kommune eier store arealer på Lye.

Fylkeskommunen eier vegarealer i sør (Ålgårdsveien).

Resten av Lye består av privat eide boligtomter eller næringsarealer. Det er også tilgrensende større private landbrukseierdommer.

Larheia består hovedsakelig av privat grunn, forutenom sentrumsarealet som kommunen i hovedsak eier.



4.2 BEBYGGELSESSTRUKTUR

Lye består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse og enkelte større frittliggende bygg tilknyttet næring og offentlig tjenesteyting. Deler av boligbebyggelsen er organisert i en tunstruktur.



4.3 FUNKSJONER

Bebyggelsen på Lye består i dag hovedsakelig av boliger. Det er en samling av offentlig bebyggelse i midten med barnehage, barneskole, ungdomsskole, Lyehallen og forsamlingshus.

Det finnes også offentlig bebyggelse nordøst på Lye i form av barnehage og teknisk infrastruktur.

I sør er det en samling av næringsbebyggelse hvor det blant annet det blant annet ligger en dagligvarebutikk.



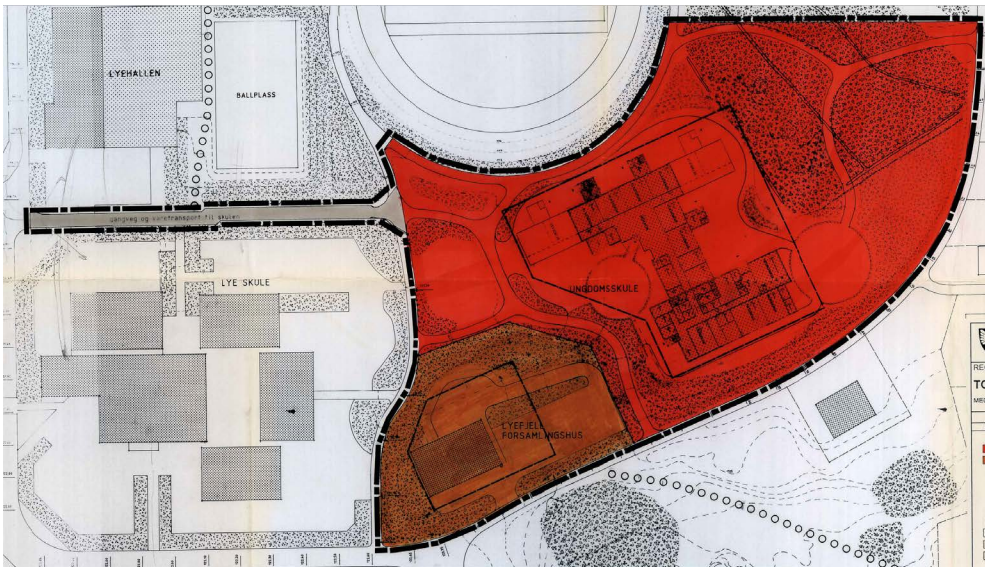
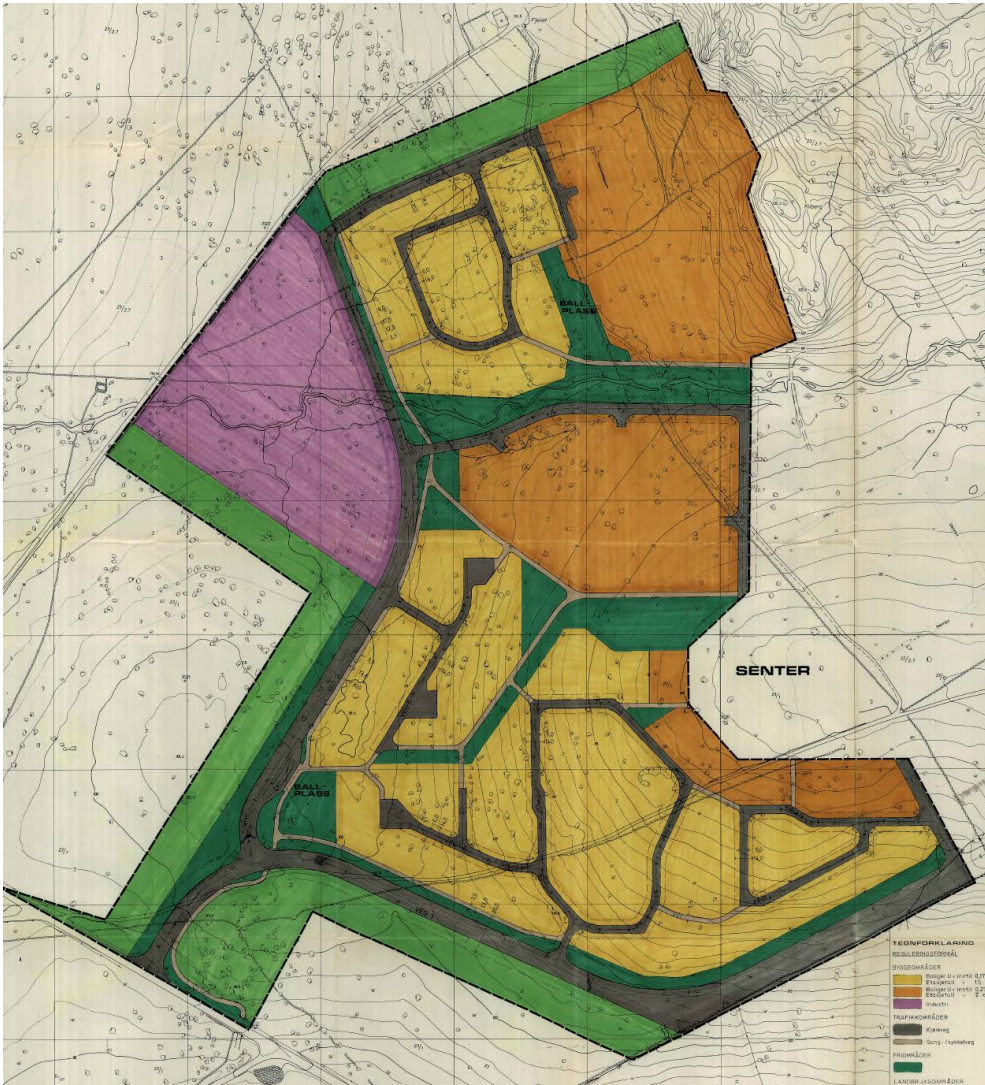
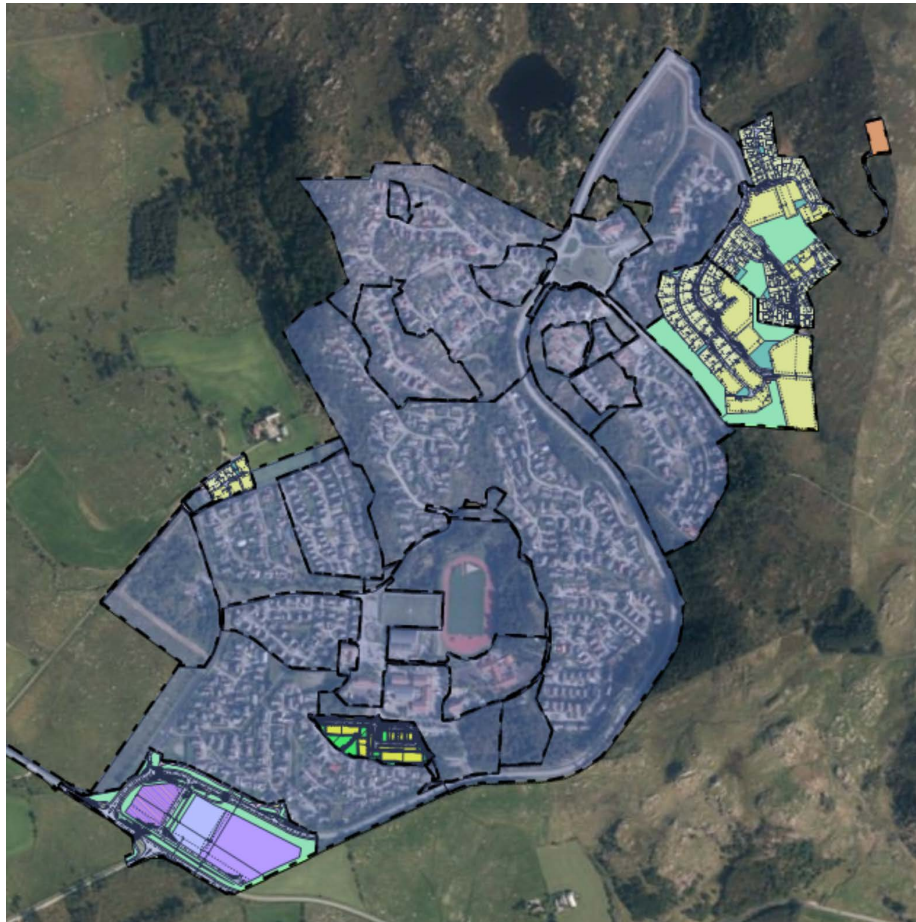
4.4 BOLIGTYPOLOGI

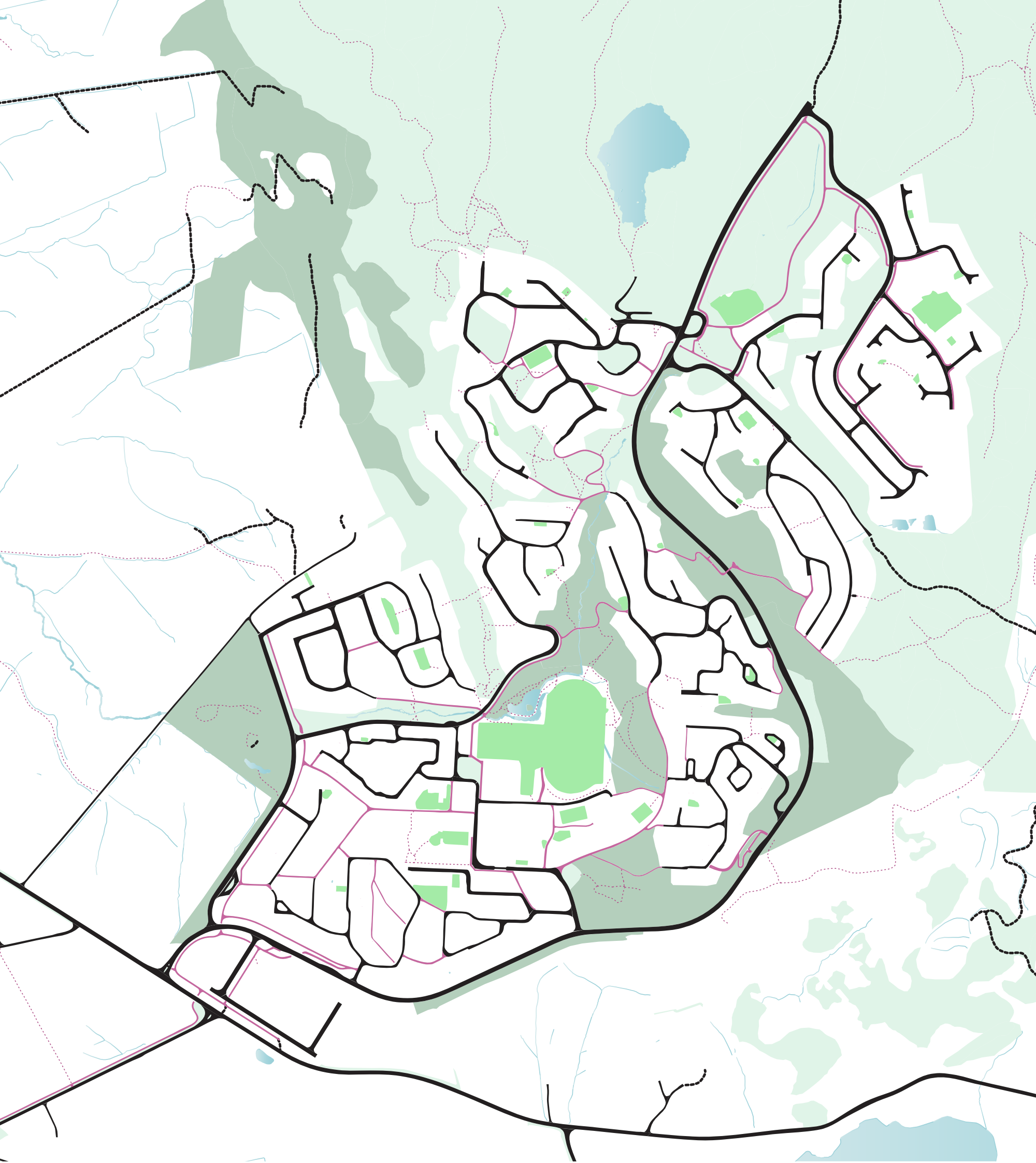
- Frittliggende Eneboliger med og uten hybel
- Rekkehus
Vertikaldelte tomannsboliger
Kjedehus
- Flermannsboliger (2 etg)
Horisontaldelte tomannsboliger



4.5 GJELDENE REGULERINGSPLANER

- 0253.02 - busetnadsplan for eit område mellom Rv 506 og Lyevegen, Lyefjell, vedtatt: 8.9.2015
- 0069.00 - Reguleringsplan for Lye I, vedtatt: 7.5.1978
- 1121 0076.00 - Lye senter, vedtatt: 27.4.1981
- 0108.00 - Grøntplan/busetnadsplan for Lye senter, Vedtatt: 25.10.1989
- 0161.00 - Reguleringsplan for tomt til ny skule på Lyefjell, vedtatt: 14.2.1995
- 0257.00 - Bustadområde mellom Kvartsvegen, Skifervegen og Granittvegen, vedtatt: 27.9.2005
- 0075.00 - Lye II, vedtatt: 27.5.1980





5. MOBILITET

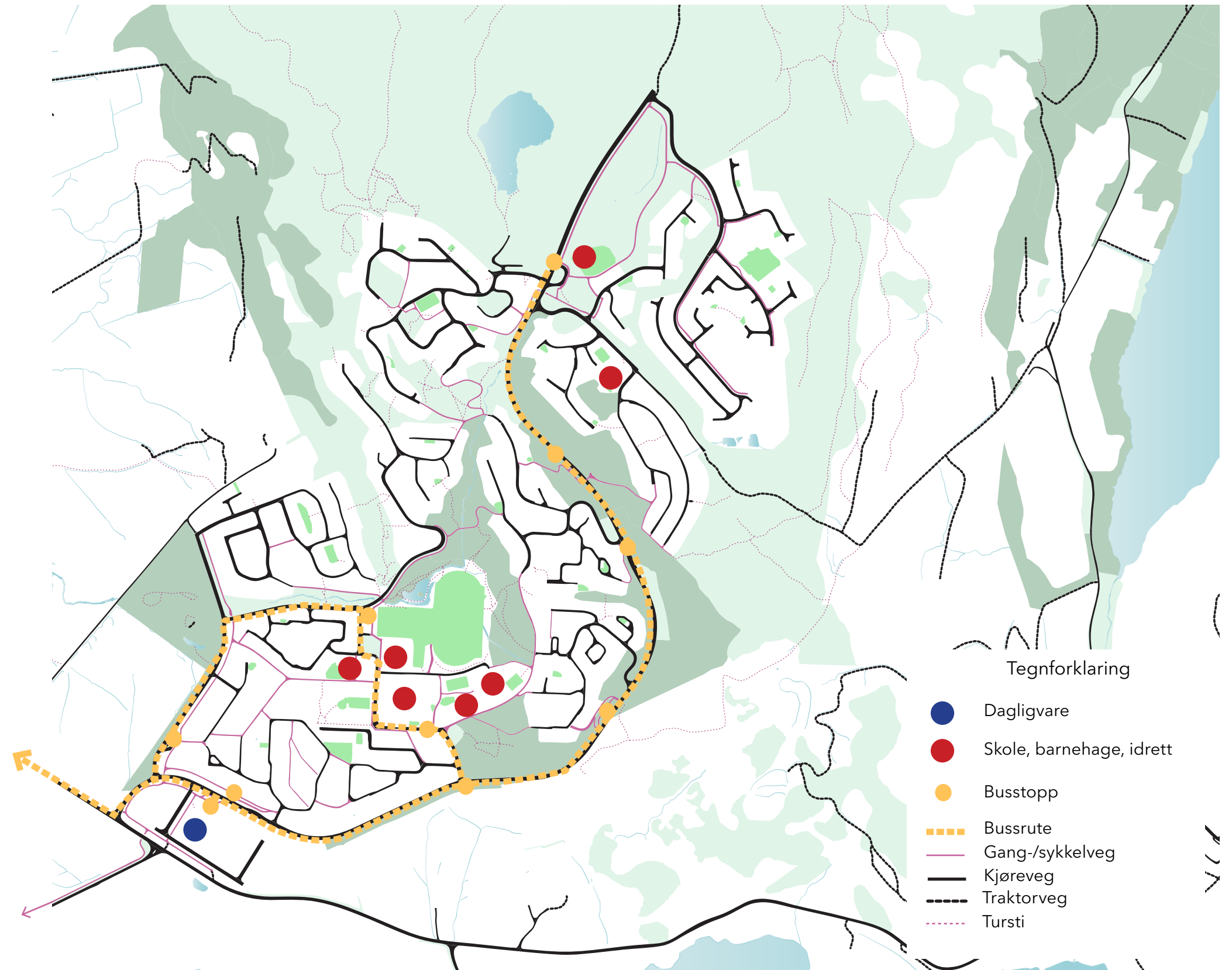
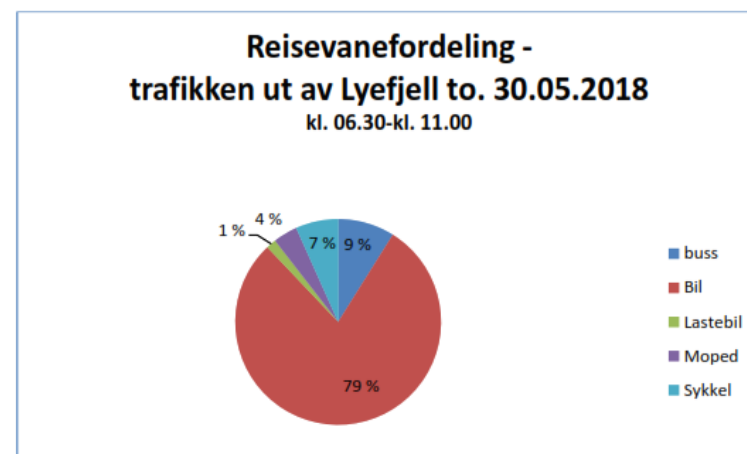
5.1 FORBINDELSER OG MÅLPUNKT

Det har nylig vært en prosess for å justere og forbedre busstilbudet mellom Bryne og Lye. Her har innbyggerne på Lye vært aktivt med i prosessen sammen med Time kommune og Kolumbus. I forbindelse med dette arbeidet ble det karlagt reisevaner til innbyggerne på Lye, med tellinger en dag. Resultatet fra tellingen er vist nederst og gir et referansepunkt.

I oktober 2020 ble busstilbudet forbedret og nå går det buss 2-3 ganger i timen mellom Bryne stasjon og Lye. Bussrutene er nr. 50 "Lye-Bryne" og nr. 56 "Bryne-Figgjo". Ved at innbyggerne har vært med i prosessen har busstilbudet blitt tilpasset behovet. Målet med et behovstilpasset busstilbud er å bidra til at Lye blir mindre bilbasert.

Busstoppet ved planområdet er i dag uttrykt og det er behov for en ny utforming og kanskje plassering ved ny utvikling av Larheia.

For å koble Larheia godt til Lye er det viktig at gang- og sykkelforbindelsene kobler seg på de eksisterende. Det er også viktig med gode kryssinger på Lyevegen slik at denne ikke oppleves som en barriere.



5.2 BARNETRÅKK

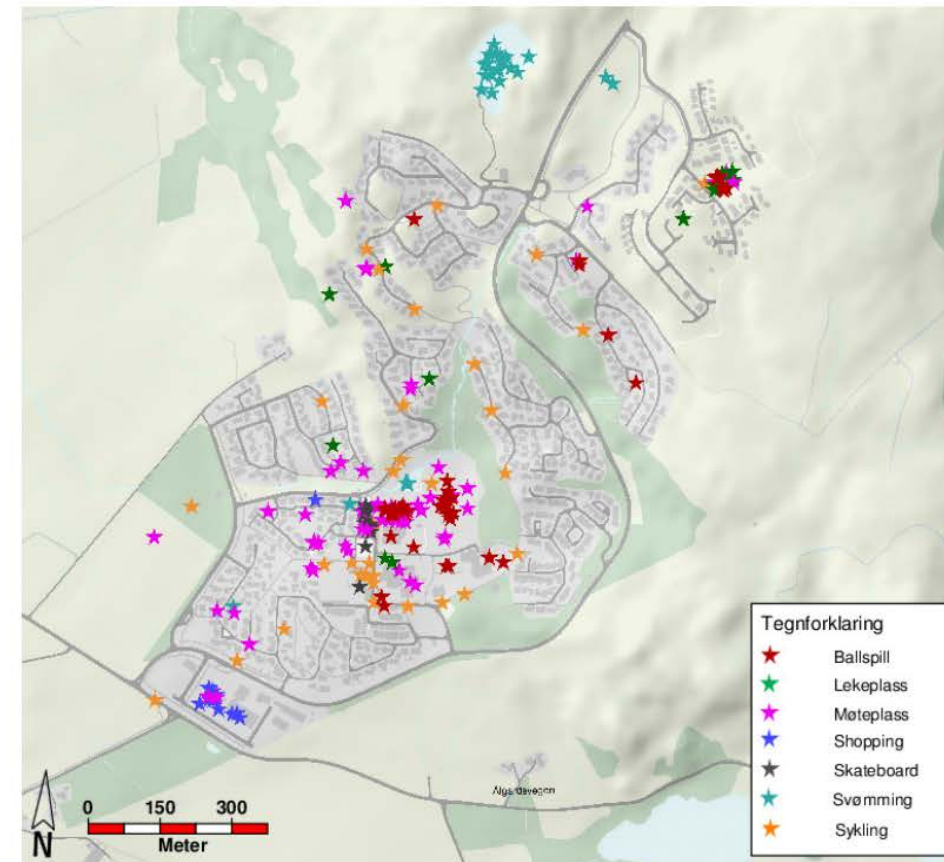
Kartleggingen synliggjør at det er noen tyngdepunkter for aktivitetsflater og møteplasser. Flere ulike aktiviteter er knyttet opp til skoleområdet samt sentrert rundt kvartalsleken ved Kvitveisvegen. På vinteren er det området rundt skolen som er vist som viktig. I tillegg er det kartlagt akebakker og skøytebanevann nord på Lyefjell.

Butikken i sør er vist både som møteplass og sted for å handle. Hovedrute for sykkel er i denne kartleggingen vist å følge Erlevegen mot skoleområdet, og elevene oppgir ikke å sykle langs hovedvegen.

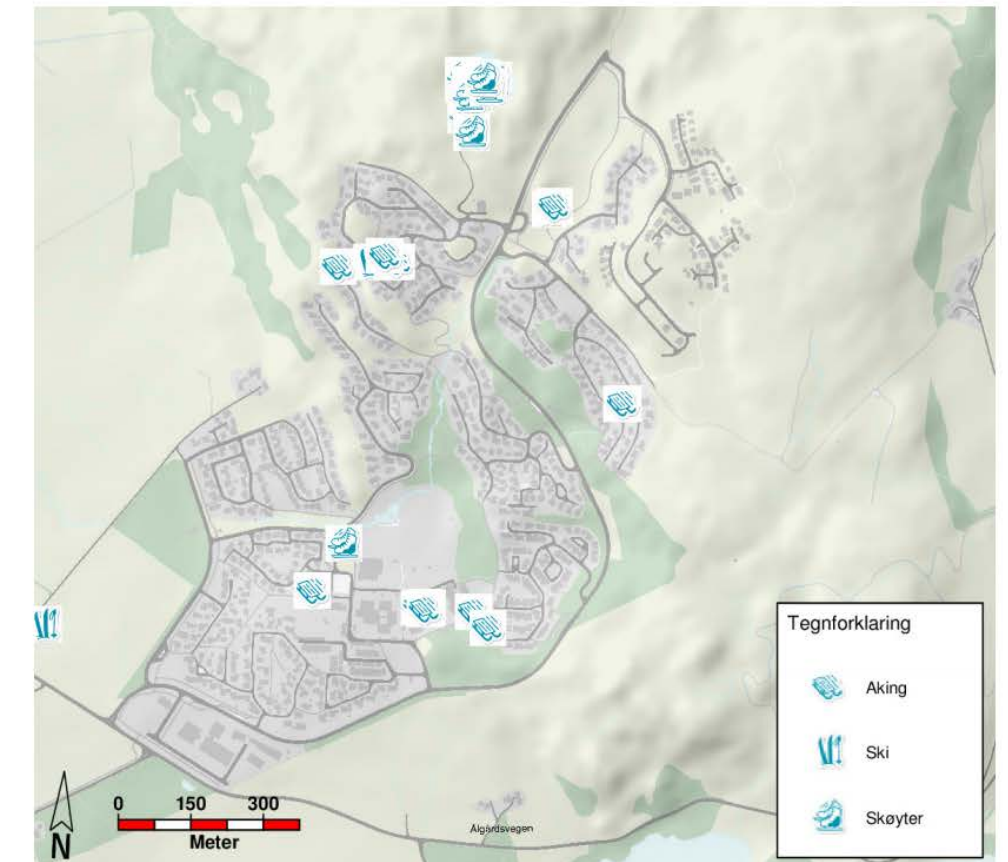
Barn og unge på Lye har et ønske om flere sykkelstativ på skolen og ved butikken. De ønsker også bedre sikt i svingene, treningscenter, McDonalds og flere benker.

Elvene har markert butikken, skoleområder og Ulvatjørn som områder de liker. En andel av registrerte "misliker" ved skoleområdet kan ha sammenheng med skolen, og kanskje ikke stedet i seg selv.

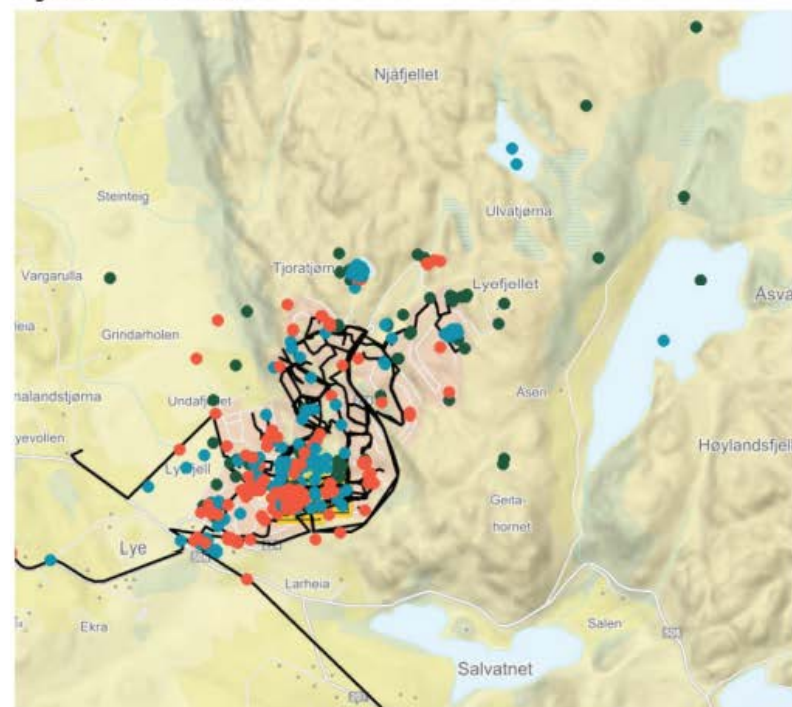
Aktiviteter og møteplasser



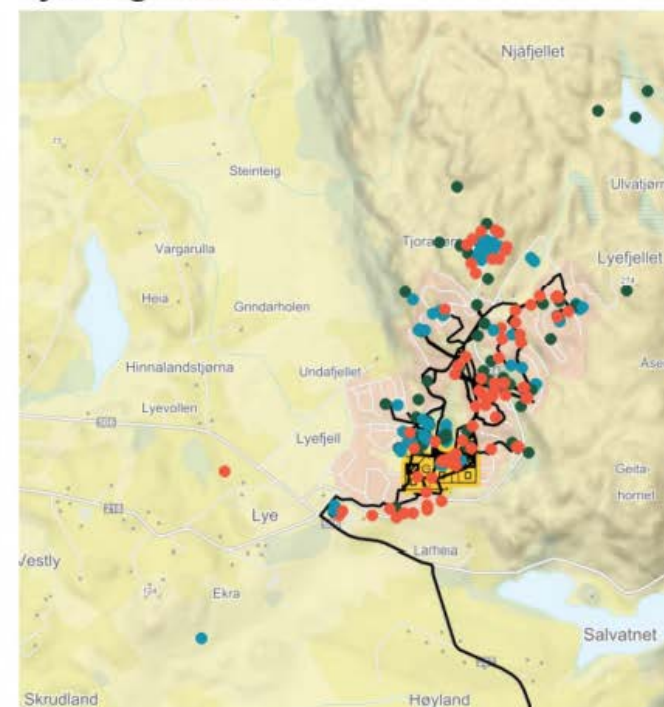
Vinterbruk



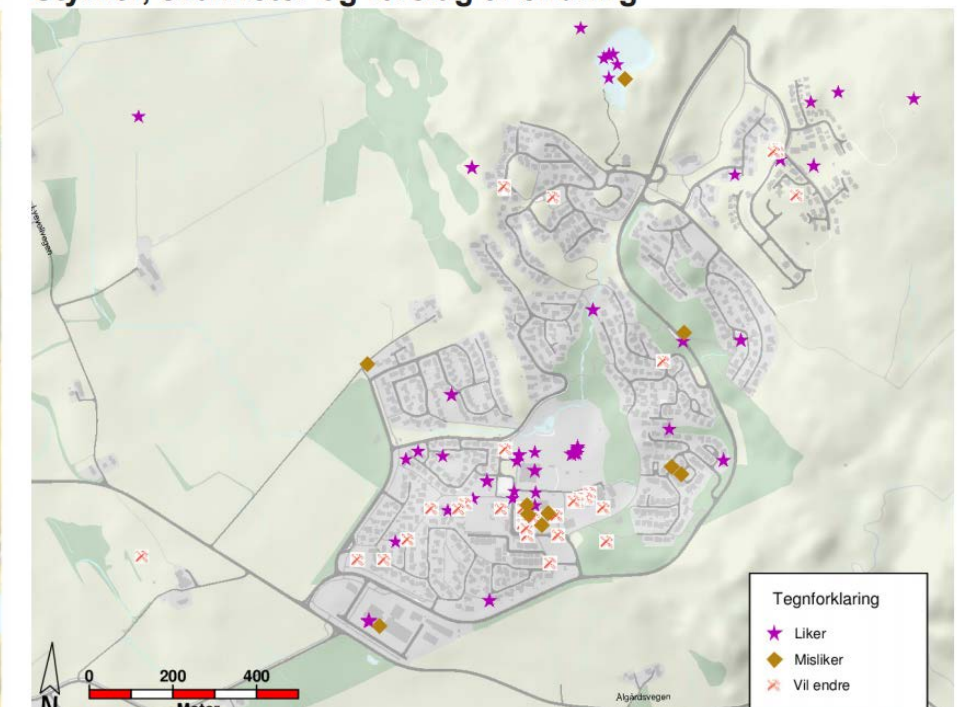
Lye barneskole



Lye ungdomsskole



Styrker, svakheter og forslag til endring



6. BOMILJØ

Bilde hentet fra annonse på Finn.no



6.1 BOLIGBEHOV

De siste 10 årene har mye av utbyggingen i kommunen skjedd i og rundt Bryne og Kverneland, og i betydelig mindre grad på Lyefjell, Undheim og Hognestad. Dette i tråd med den overordnede arealpolitikken. Det er nå en tydelig stopp i befolkningsveksten på Lyefjell. Dette har skjedd, selv om Lyefjell ble etablert som et "jorverngrep", og hensyn til landbruk er minst like viktig i dag som for 40 år siden da Lyefjell ble etablert.

Den demografiske utviklingen på Lyefjell er ikke sosialt bærekraftig. Det gjør det vanskelig å opprettholde den sosiale infrastrukturen. Andelen eldre innbyggere øker, mens skolene og barnehagene er halvfulle og får mer og mer overkapasitet.

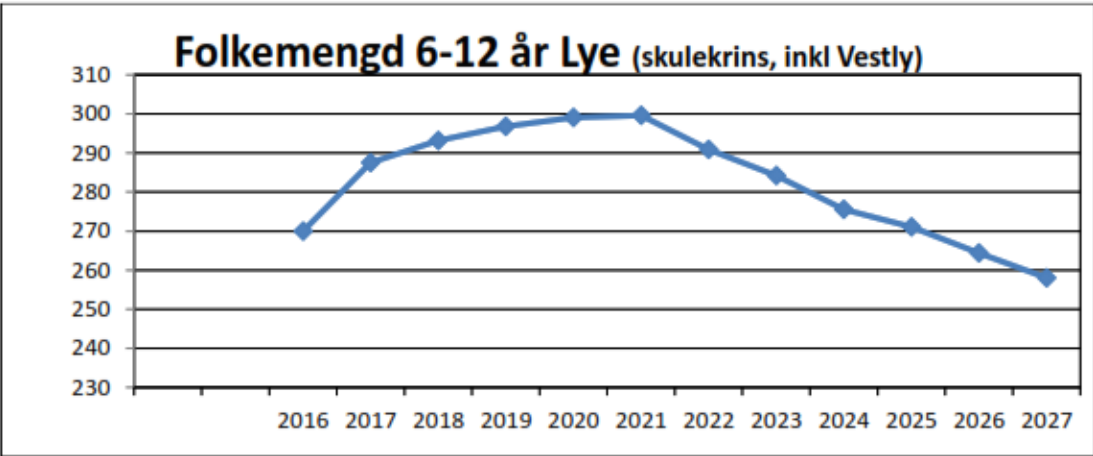
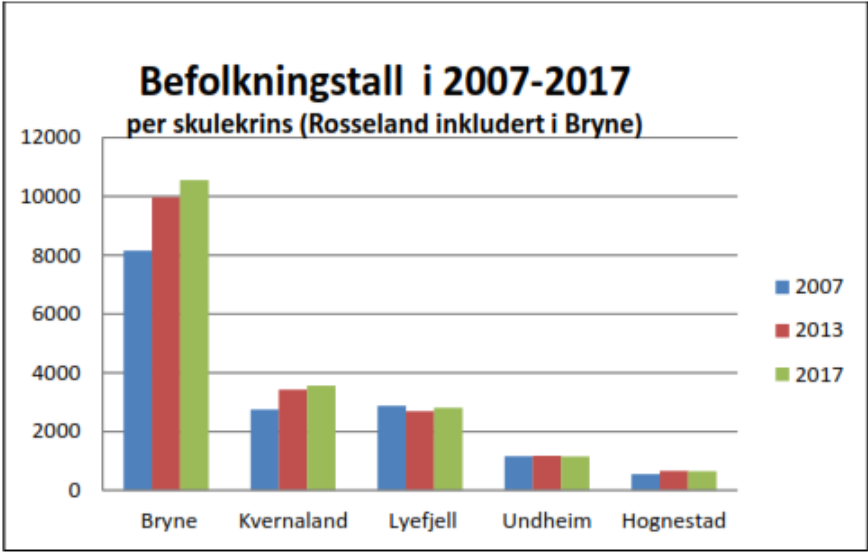
Kommunen ønsker å snu denne negative trenden. Kommunen ønsker å konsentrere boligbyggingen på Bryne, men av hensyn til landbruk er Lyefjell en viktig del av løsningen på lengre sikt. For å beholde denne muligheten, må det sørges for at Lyefjell utvikler seg til et bærekraftig tettsted, med en sunn demografisk utvikling.

Skolebruksplanen og barnehageplanen viser at det er overkapasitet på stort sett alle trinn på Lye og i barnehagene. Det er meldt inn ønsker om å øke kapasiteten på flerbrukshallen på Lye.

En ny utbygging på Lye bør vurdere å tilby gode familieboliger for å øke andelen barn på Lye. Et annet boligmarked er gode boliger for eldre, slik at de kan bli værende på Lye og frigi eneboliger til familier.

	2017	2027	2007-2027
0-2 år	127	102	-25
3-5 år	130	110	-20
6-12 år	299	269	-30
13-15 år	98	114	16
16-19 år	165	150	-15
20-66 år	1 852	1 579	-273
67-79 år	133	371	237
80-89 år	34	63	29
90 år og over	6	9	3
Sum	2 843	2 767	-76

Prognose demografisk utvikling Lyefjell 2007-2027 (basert på befolkningsprognosen jf. økonomiplan 2018-2021)



Prognose tall barn mellom 6-12 år i perioden 2016-2027 basert på befolkningsprognosen jf. økonomiplan 2018-2021)

Folkemengd som bur i tettbygde strøk og areal, etter kommune, 1. januar 2018						
Tettstad	Kommune	Folkemengd i tettbygde strøk		Areal, km2		
		I alt	Fordelt på kommune	I alt	Fordelt på kommune	Innbyggjarar per km2
'Stor' Bryne (inkl. Kåsen, Tu, Tjøtta)		12 084		5,33		2 267
	1121 Time_	10 390		4,35		2 389
'Stor' Kverneland (dvs inkl Orstad og Klepp st/Foss-Eikeland)	1120 Klepp-sida	1 694		0,98		1 729
		7 256		4,19		1 732
	1120 Klepp-sida	3 971		2,55		1 557
	1121 Time	3 246		1,25		2 597
4593 Undheim	1102 Sandnes-sida	39		0,39		100
	1121 Time	512		0,4		1 280
4594 Lyefjell	1121 Time	2 305		0,9		2 561
Time kommune		16 453				

	2007	2013	2017	2007-2017	Befolknings-vekst 2007-2017	Gj.sn vekst /år
Bryne	8149	9966	10553	2404	30 %	3%
Kverneland	2742	3423	3559	817	30 %	3%
Lyefjell	2868	2687	2796	-72	-3 %	-0,3%
Undheim	1151	1171	1146	-5	0 %	0%
Hognestad	547	650	645	98	18 %	1,8%
Sum Time kommune	15457	17897	18699	3242	21 %	1.2%

Tabell 1: Befolkningsveksten i perioden 2007-2017 (skulekrinsnivå)

Tettstader	pr. 31.12. 2018	Framskriving				Endring i % 2018-2031
		2019	2023	2027	2031	
Bryne	10 647	10 805	11 516	12 129	12 759	19,8 %
Kverneland	3 573	3 580	3 787	4 079	4 341	21,5 %
Lyefjell 1)	2 743	2 807	2 956	3 190	3 382	23,3 %
Undheim	1 184	1 186	1 190	1 183	1 187	0,3 %
Hognestad	648	640	632	620	617	-4,8 %
Sum	18 795	19 018	20 081	21 201	22 286	18,6 %

1) Inkludert Vestly

Kjelde: Kommunane sitt plan- og analysesystem (KOMPAS)

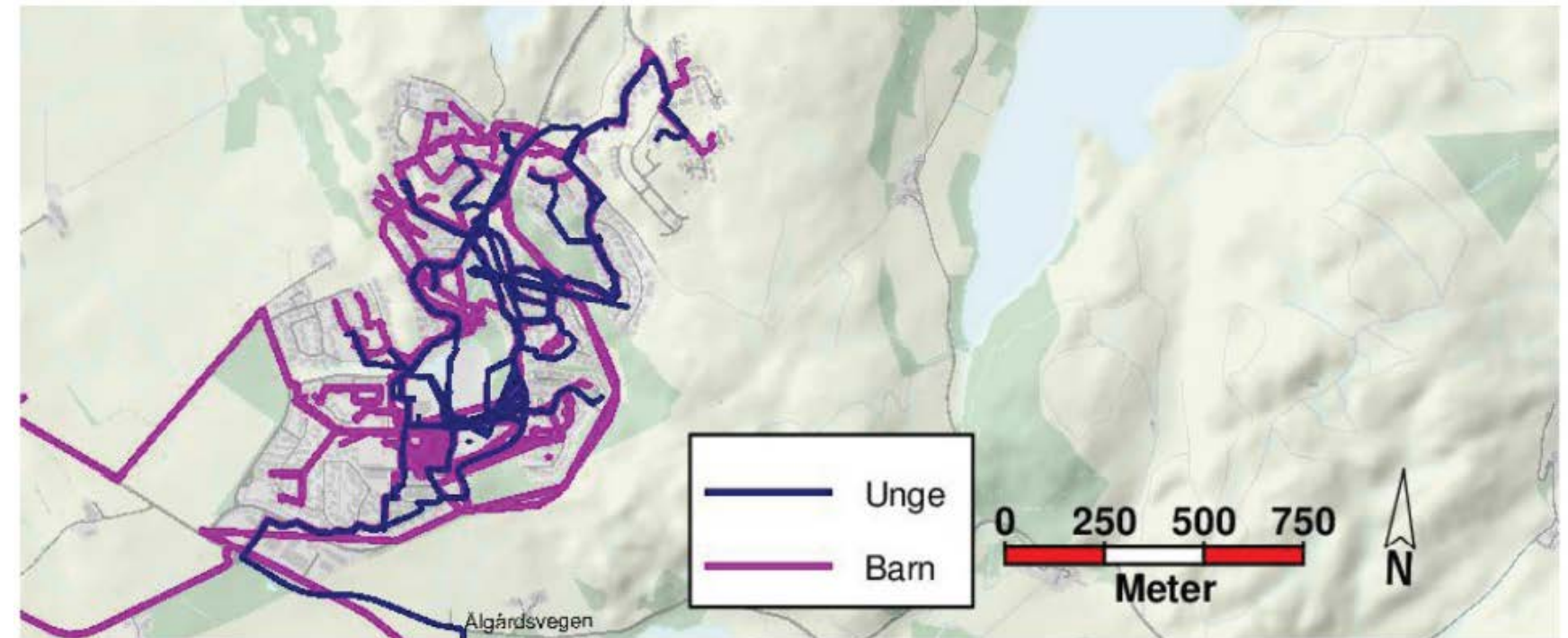
6.2 TRYGGHET, STØY OG SKOLEVEI

Lyevegen sør for skolen er tydelig vist som mørk, i tillegg er områder rundt skolen og langs grøntområdet midt på Lye kartlagt.

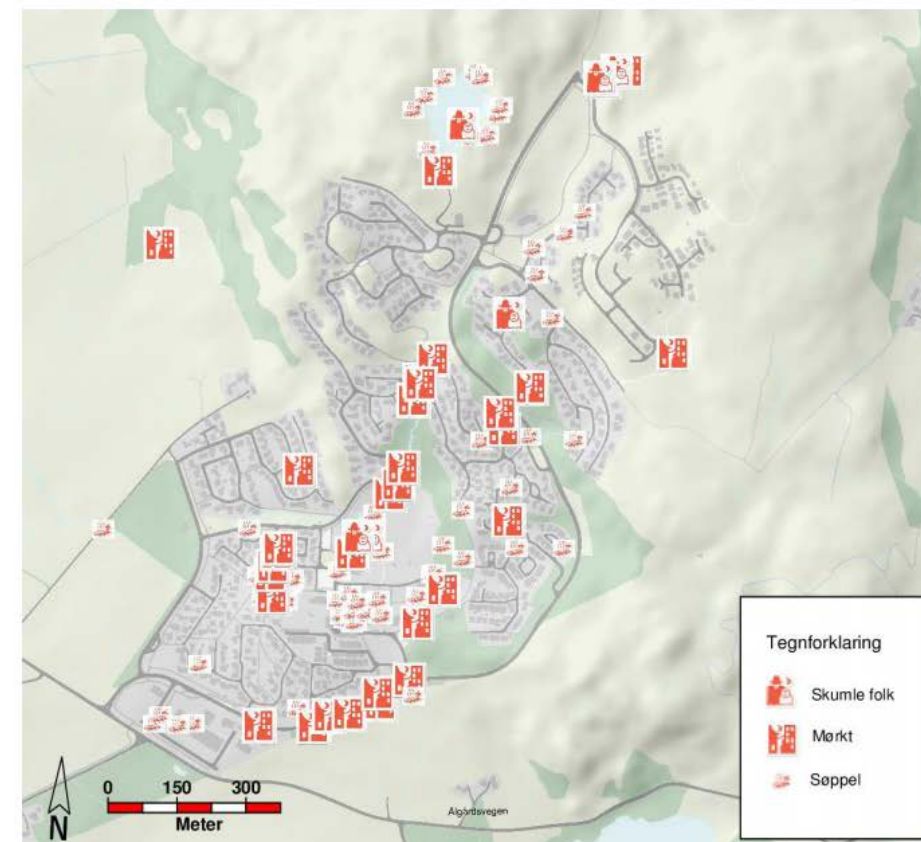
Ved badeplassen Uvetjørn er de pekt på mangel på lys og søppeldunker.

På Lye trekker elevene frem støy i to boligområder ved skolen og friområde. Veien sør for ungdomsskolen og Lyevegen mot Skarsfjell er også markert.

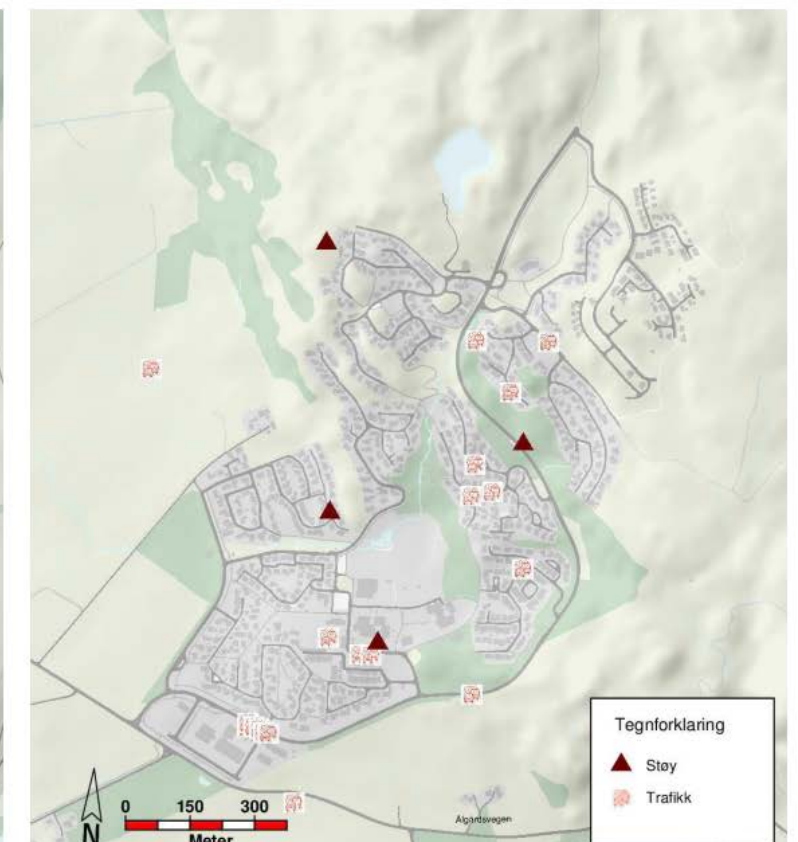
Ellers er det vist trafikk i enkelte interne veier i boligfeltene. Markering av trafikk kan handle om andel biler, og knyttes til sikt i kryss.



Trygghet



Trafikk og støy



6.3 SAMSKAPING

Kommunen har et samskappingsprosjekt på Lye, og arbeider med stedsutvikling sammen med innbyggerne på Lye. Kommunen har møte med en referansegruppe 2 ganger i året. Det er etablert et stort engasjement, og det er flere pågående prosesser med turstier, kafe osv. De har også vært med for å få på plass det behovstilpassede busstilbudet. De har startet en kafe i fritidsklubben, etablert benker ved Tjoratjørn og gruset turstien, bygget en hinderløype osv.

Her oppsummeres noen relevante innspill fra prosessen:

Kvaliteter med Lye

Trygge grøntdrag som fungerer som trygge skoleveger og forbinder rolige boligområder med kort avstand til det som oppfattes som sentrum. Tydelig at området rundt skolen oppfattes som sentrum. Andre kvaliteter ved Lye er naturen, friluftsområder, oppleves trygt, gode naboer, lite trafikk, godt bomiljø, mange gode lekeplasser, flott utsikt, idrettsanlegget og at det oppleves fredlig.

Utfordringer med Lye

Lekeareal er ikke tilpasset dagens standard (mangler en stor lekeplass som også kan fungere som en møteplass i sentrum). Etter at daligvarebutikken flyttet til nåværende plass, har sentrum mistet en av sine viktigste funksjoner. Mangler lekeplasser som retter seg mot eldre barn.

Ønsker:

- Bensinstasjon, outlett, blomster, frisør og klær
- Oppgradere skoleplass og lek
- Leiligheter med utsikt for eldre/Seniorboliger med miljø
- Boliger for yngre og eldre og større variasjon i boligtyper og boformer
- Tannlege, bibliotek/kultur
- Pub/kafe/restaurant/bakeri
- Møteplass/samlingsplass og flere turstier med bedre tilrettelegging

- Finere inngang til Lye, en inngangsportal
- Ballbinge, crossbane, akebakke, sandvolley, tarzanløype
- Hundeluftegård (prøver å etablere nå)
- En til butikk (den eksisterende trenger konkurranse)

Flere av innspillene kan forstås som et ønske om et tydelig sentrum, en grad av urbanitet og flere funksjoner. Ved å inkludere et areal tett opp mot skolen som har utviklingspotensial, kan det her tilrettelegges for en urban møteplass med blandet bruk. En ny boligutvikling på Lye kan også gi økt variasjon i boligtilbudet på Lye. Dette gjør at utviklingen på Larheia kan bidra til å styrke Lye som tettsted og bygge opp under en bærekraftig utvikling.



7. PRINSIPPER FOR VIDERE PLANARBEID

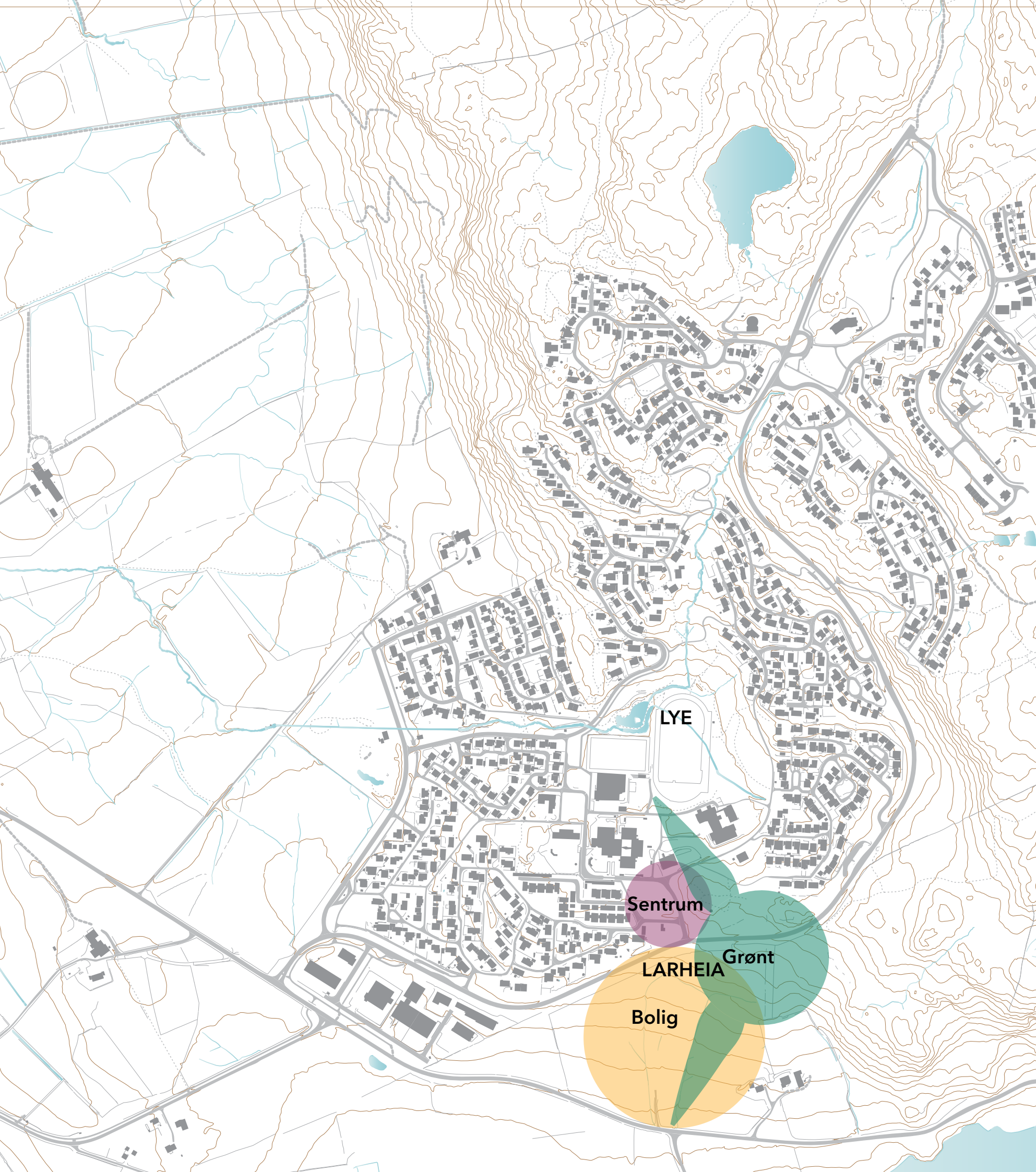
Mål og prinsipper for videre planarbeid
(Plan 0541.00 - Områdeplan for BL2 og BLF1, Lye)

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en god stedsutvikling på Lye gjennom å utvikle Larheia og deler av sentrumsområdet. Utviklingen av Larheia skal bidra til å styrke Lye som et godt sted å bo og leve. Lye har i dag flere kvaliteter som gir et godt utgangspunkt for å styrke attraktivitetet til Lye som bosted. Utviklingen skal støtte opp under en bærekraftig utvikling der mennesker og miljø er i fokus.

En god stedsutvikling krever fokus på trygghet, tilhørighet, tilgjengelighet og trivsel i hverdagen til nåværende og fremtidige innbyggere og besøkende på Lye. Analysen av Lye som vist i dette dokumentet viser at Lye i dag har flere viktige kvaliteter som må tas vare på og styrkes i den videre utviklingen av Larheia.

Prosjektet består naturlig av tre deler; sentrum, boligområde og grønnstruktur. Grønnstrukturen knytter sentrum og boligområde sammen med eksisterende kvaliteter.

Tettstedet Lye mangler et tydelig sentrum, en urban møteplass/samlingsplass. Etablering av et sentrumsområde bygger opp under kommunens og innbyggernes ønsker for videre utvikling av Lye.



7.1 PRINSIPPER

Grønnstruktur

Kulturminnene ivaretas og blir en naturlig del av grønnstrukturen. Kulturminnene ligger plassert på toppen av “bakken” i planområdet hvor det er et flott utsiktspunkt i dag. Det er planlagt å ivareta dette som en kvalitet ved å integrere det i grønnstrukturen. Her kobles også planområdet på eksisterende turvei med den historiske forbindelsen Prestevegen. På andre siden av Lyevegen ligger et eksisterende rekreasjonsområde i skogen. Her er det i dag en gapahuk, grillplass, benker og hiderløype. Dette vil også bli ivaretatt og styrket som en del av grønnstrukturen. En grønnstruktur sammen med forbindelser for gående og syklende vil koble sammen eksisterende strukturer og de nye utviklingsområdene. Grønnstrukturen skal trekkes inn i ny boligstruktur og sikre god tilgang på grønt arealer til alle boligene. Overvannshåndtering vil også benyttes som en kvalitet med blågrønne løsninger i grønnstrukturen.

Boligbebyggelse

En variasjon i boligbebyggelsen på Larheia kan bidra til en sunnere demografisk utvikling på Lye, og større måloppnåelse knyttet til sosial bærekraft. Utbyggingen vil skje over tid, og en viktig del av planarbeidet er utbyggingstrinn. Det skal sikres gode bomiljø for alle uavhengig av utbyggingstrinn. Det er også sentralt i videre planarbeid å få til en bebyggelse som har god terrengtilpasning.

Sentrumsbebyggelse

Det er foreløpig planlagt å se på muligheten for at området tilrettelegges for kombinert bebyggelse, en urban møteplass og bygge opp et samlande møtepunkt for innbyggerne på Lye. Arealet skal koble seg godt på eksisterende skole og idrettsanlegg, boligbebyggelse, grønnstruktur og den nye utviklingen av Larheia.

Kjøreadkomst

Lyevegen er samleveien og eneste adkomsten til tettstedet Lye i dag. Denne anses å være en viktig del av stedsidentiteten til Lye. Det er derfor ønskelig at utbyggingen på Larheia også får en kjøreadkomst fra denne

veien. Sentrumsområdet har i dag en egen kjøreadkomst fra Lyevegen. Det skal vurderes om denne opprettholdes eller eventuelt flyttes noe innenfor planområdet dersom det kan gi positive virkninger. Bussen benytter denne forbindelsen og må ivaretas. Det er også ønskelig å få til et nytt busstopp her.

Gang- og sykkelforbindelser

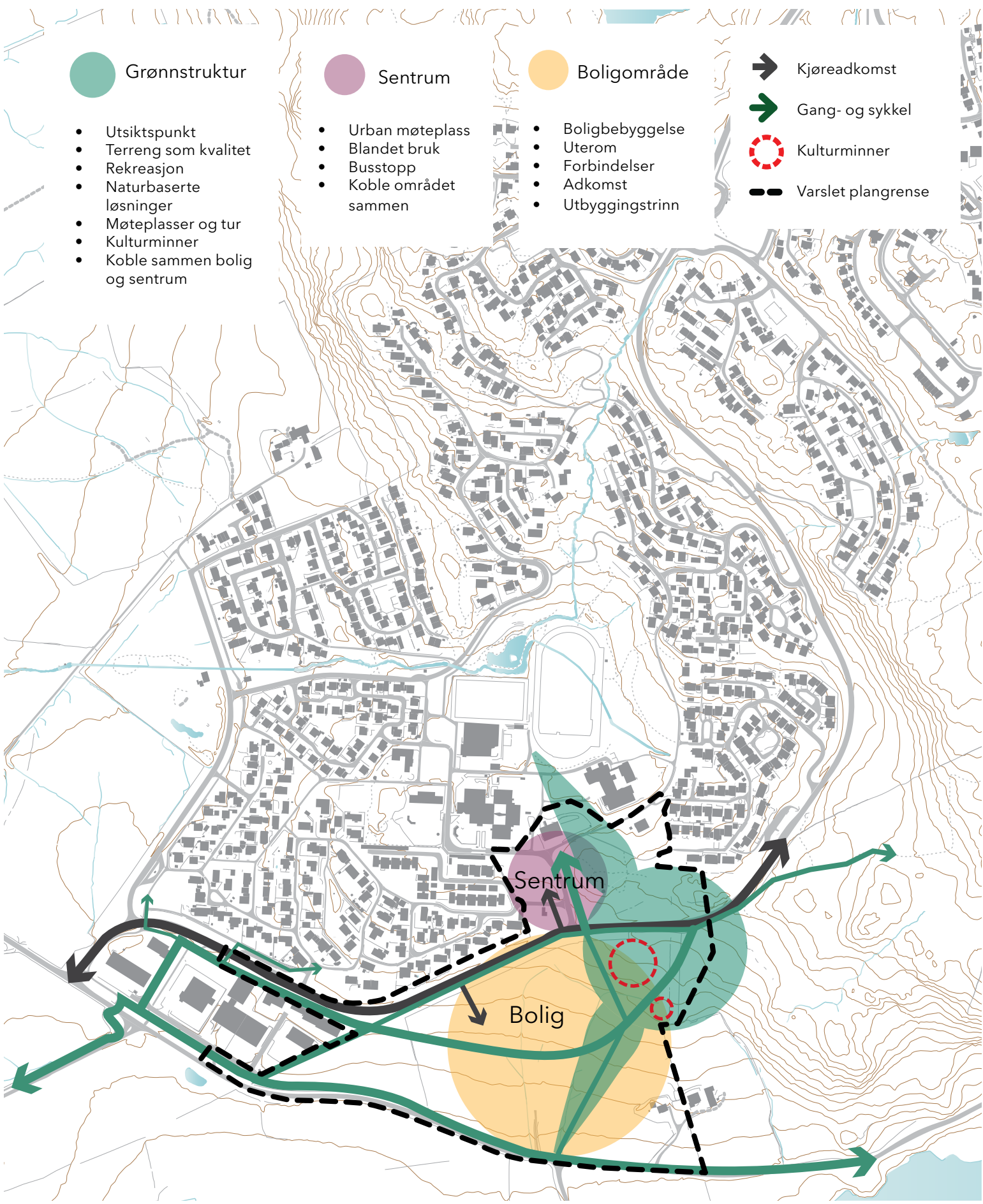
I kommuneplanen er det lagt opp til en gang- og sykkelvei langs Ålgårdsvegen sør i planområdet som kobler seg på eksisterende tilbud langs næringsarealene i sørvest og undergang til Vestlyvegen. Dette er er hovedadkomst for gange- og sykkel til/fra Lye. Å utvikle et godt nettverk for gående og syklendesom kobler seg på eksisterende forbindelser er sentralt i videre planarbeid. Gang- og sykkelforbindelser kobler Larheia til Lye og styrker tilbudet for gående og syklende. Spesielt er det viktig å få til en trygg kryssing av Lyevegen ved sentrumsområdet (trolig via en undergang) og etablering av en universell gangforbindelser gjennom området. Dette kan danne grunnlag for en universelt tilrettelagt turløype på Lye og gjør opplevelsen av kulturminnene og utsiktspunktet på Larheia tilgjengelig for alle.

Plangrense

Plangrensa er satt noe romsligere enn arealene vist til utbygging og grøntstruktur i kommuneplanen. Dette er gjort for å få bedre stedstilpasning av utbygging og grønnstruktur. Det skal ikke reguleres mer areal til bolig enn det som er vist i kommuneplanen. Planområdet kan bli redusert i løpet av planarbeidet.

Viktige prinsipper:

- terrengtilpasning
- gang- og sykkelforbindelser
- trafiksikkerhet
- variasjon i boligtypologi
- gode uterom og møteplasser
- sentrum som urban møteplass
- nytt busstopp
- utbyggingstrinn
- universell utforming
- naturbaserte løsninger
- stedsutvikling og medvirkning



7.2 MEDVIRKNING OG FREMDRIFT

Medvirkning i planprosessen

Offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner, grunneiere og naboer vil motta brev ved varsel om planoppstart. Det blir også kunngjort planstart i Jærbladet og på nettsiden til Time kommune og Asplan Viak.

På grunn av koronasituasjonen vil det ikke bli et åpent møte i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Det blir istedenfor lagt opp til et møte med kommunens referansegruppe for samhandlingsprosjektet på Lye for å informere om planarbeidet. Det vil også være mulig å bestille teams møter for de som ønsker det. Detaljer om dette blir gitt i varslingsbrevet.

Det vil bli dialog med offentlige myndigheter i løpet av planprosessen etter behov.

Fremdriftsplan

Når planforslaget foreligger vil det bli behandlet i utval for lokal utvikling.

Etter behandling vil planforslaget bli sendt på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Alle berørte vil da få muligheten til å uttale seg til planforslaget. Det vil bli arrangert åpent møte dersom det lar seg gjennomføre på det tidspunktet.

Endelig vedtak av planen vil skje i kommunestyret.

Virkninger av planarbeidet

Planforslaget er vurdert å ikke være tiltak som utløser krav til konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Tiltakets konsekvenser vil bli behandlet gjennom Risiko- og sårbarhetsanalyse og i planbeskrivelsen.

Det vil bli utarbeidet en ROS- analyse (risiko - og sårbarhetsanalyse) for detaljplanen basert på Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder for ROS-analyse i planleggingen (2017).

Viktige tema i ROS - analysen:

- Trafikksikkerhet; spesielt viktig å sikre trygg skoleveg og trygg kryssing av Lyevegen.
- Løsninger for overvannshåndtering
- Støy; støyforhold og ev. støyreducerende tiltak vil bli vurdert tilknyttet tilgrensende veier.

