

Oppdragsgiver: **Time kommune**

Oppdragsnr.: **5202041** Dokumentnr.: **01**

Til: Ole Bjørn Maråk

Fra: Cecilie Gilje Gjedrem

Dato: 2020-09-14

► Masterplan Kvernaland

Innledning

Norconsult er bedt om å se på muligheter i Kvernaland sentrum med overordnede stedskvaliteter som utgangspunkt. Time kommune har tidligere hatt en kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland for 2008 – 2020. I desember 2019 ble ny kommuneplan for 2018 – 2030 vedtatt. Dette arbeidet tar for seg de arealene som i kommuneplanen er avsatt til senterområde eller bymessig utbygging. Arealer langs Frøylandsvatnet og opp til og med Frøylandsbekken sin munning er tatt med for sikre rekreasjonsarealer, grønne forbindelser, og fremtidig utbygging/fortetting.

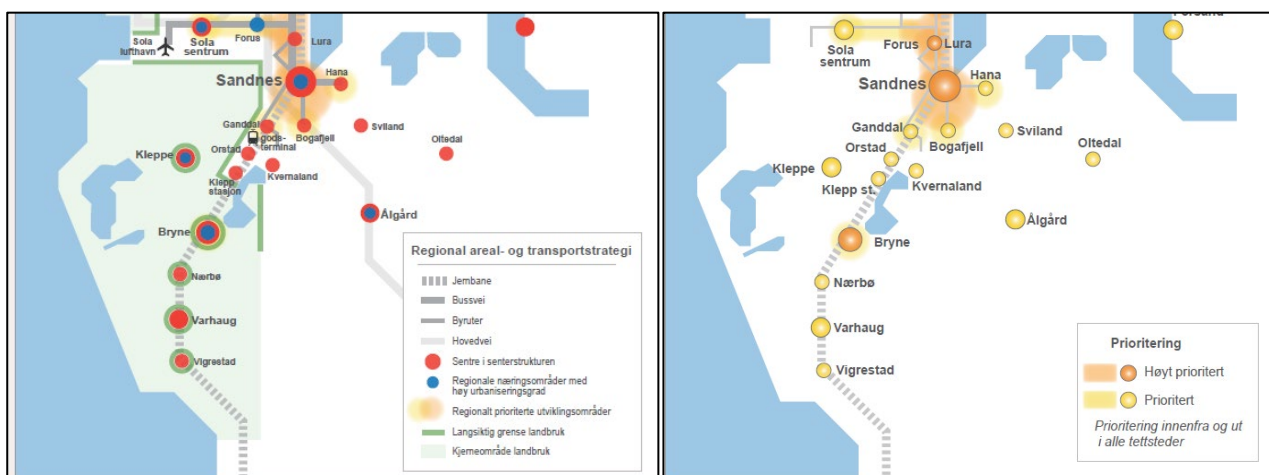
Formål

Legge til rette for en god sentrumsutvikling for Kvernaland. Området vil utvikle seg gradvis, og Time kommune ønsker å sikre at de overordnede kvalitetene er tilstrekkelig synliggjort når det etter hvert kommer flere initiativ til utbygging. Notatet kan brukes i videre arbeid med rammer for utviklingen i Kvernaland sentrum.

Planer

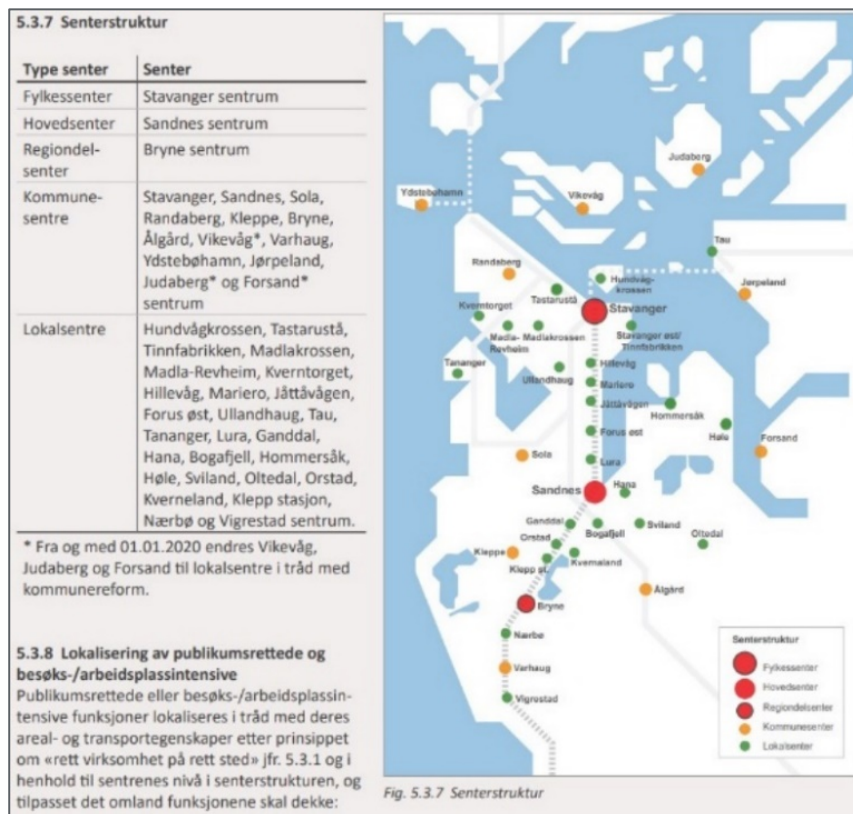
Regionalplan 2050

Tettsteder skal planlegges «innenfra og ut», men funksjonsblanding og høy arealutnyttelse i sentrumsområdene. Bryne by er i kategori *høy prioritet*, og Kvernaland er kategori *prioritert*.



Figur 1 Utsnitt fra regionalplan 2050 som viser senterhierarki til venstre og prioritering til høyre.

Regionalplan for Jæren definerer Kvernaland sentrum som et lokalsenter. Det er egne bestemmelser for etablering av handel i lokalsentre.



Figur 2 Utsnitt fra Regionalplan Jæren 2050.

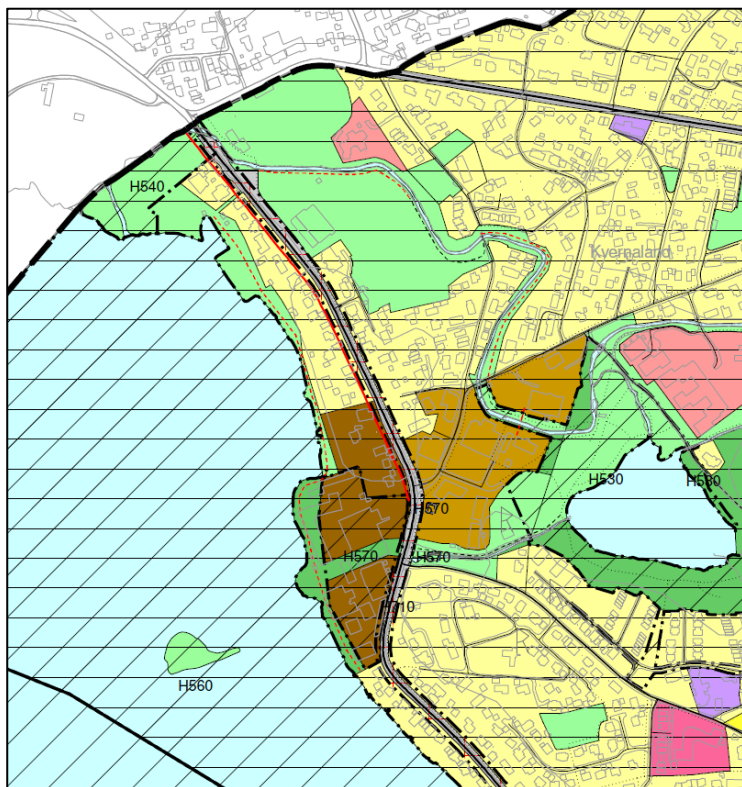
Regionalplanen har også retningslinjer for boligtetthet. Som tabellen under viser anbefales en boligtetthet på 4-8 bol/daa for Kvernaland sentrum.

Kravene under er av førende karakter og har til hen- sikt å balansere tetthet mot kvalitet. Jo høyere tetthet som ønskes, jo strengere krav til høy kvalitet.		
Områdetype	bol/daa (min – maks)	% BRA (min – maks)
Innenfor bybåndet Stavanger - Sandnes og på strekningen Sola - Forus samt Stavanger, Sandnes, Sola og Bryne sentrum*	6-12	70 - 160
Innenfor 500 meter fra sentral holdeplass i øvrige kommunesenter*	4-10	70 – 140
Innenfor lokalsenter*	4-8	70 – 120
Innenfor øvrige hovedtraséer for kollektivtrafikk	4-8	Ikke aktuelt
Øvrige områder i sykkelavstand (<3 km) til Stavanger, Sandnes, Sola, Bryne sentrum	min 3	Ikke aktuelt
Øvrige områder i gangavstand (<1 km) til øvrige kommunesenter	min 3	Ikke aktuelt
Øvrige områder	2-4	Ikke aktuelt

Figur 3 Tabell hentet fra Regionalplan Jæren 2050.

Kommuneplan for Time kommune 2018 - 2030.

Kommuneplanen i Time ble vedtatt. 17, desember 2019.



Figur 4 Utsnitt fra gjeldende kommuneplan i Time kommune.

Gjeldene planer

Vedtatte reguleringsplaner i området skal fortsatt være gjeldende.

Boligbyggeprogram

I forbindelse med kommuneplanarbeidet har Time kommune laget en oversikt over boligreserve for ulike steder i kommunen. Tallene for Kvernaland er vist i tabellen under, med totalt 753 boliger.

Oppsummert syner bustadbyggeprogrammet følgende:				
Bustadar	totalt	Einestadar	Rekkehus	Leilegheiter
Bryne	1193	94	292	807
Kvernaland	753	56	198	499
Hognestad	25	5	10	10
Lye	339	32	139	168
Undheim	78	5	18	55
Sum	2388	192	657	1539

Tettstad	Arealutnytting
Bryne	5 bustadar/da
Kvernaland	4 bustadar/da
Lyefjell	3,5 bustadar/da
Undheim	3,5 bustadar/da
Hognestad	3,5 bustadar/da

Figur 5 Tabell hentet fra boligbyggeprogrammet.

Oppdragsgiver: Time kommune

Oppdragsnr.: 5202041 Dokumentnr.: 01

Oversikt over utbyggingspotensiale i nye utbyggingsområder viser 4 boliger/daa for Kvernaland. Boligbyggeprogrammet har også en oversikt over pågående/planlagte boligprosjekter i kommunen. To av disse ligger innenfor plangrensen for Masterplan for Kvernaland.

27. Reguleringsplan 0491 – «DETALJREGULERING KVERNALAND TORG»

Reguleringsplan	«Detaljregulering Kvernaland Torg»
Adresse	
Vedtaksdato for plan	18.09.2018
Grunnkrets	0403 Frøyland, skulekrets 06
Areal	5,6 da
Arealutnytting	8,5 bustadar/da
Formål reguleringsplan	Bustadar og daglegvarebutikk
Formål kommuneplan	Sentrumsformål
Forventa ferdig utbygd	2026

Type busetnad	Totalt tal bustadar	Utbygd/sette i gang	Framtidig utbygd	Kommentar
Einebustadar				
Rekkehus				
Leilegheiter	48		48	
Sum	48		48	

Antatt utbyggingsår

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Etter 2030
Einebustadar														
Rekkehus														
Leilegheiter				8	8	8	8	8	8					
Samla				8	8	8	8	8	8					

Kommuneplan 2018-2030

Høyingsutkast

Reguleringsplan 0491

Ortofoto

23. Reguleringsplan 0273.01 «Reguleringsplan for ein del av sentrumsområdet på Kvernaland»

Reguleringsplan	Reguleringsplan 0273.01 «Reguleringsplan for ein del av sentrumsområdet på Kvernaland»
Adresse	Leirfenvegen
Vedtaksdato for plan	16.06.2009
Grunnkrets	0403 Frøyland, skulekrets 06
Areal	8 da
Arealutnytting	7 bustadar/da
Formål reguleringsplan	Blanda formål, Bustadar og næring
Formål kommuneplan	Sentrumsformål
Forventa ferdig utbygd	2026

Type busetnad	Totalt tal bustadar	Utbygd/sette i gang	Framtidig utbygd	Kommentar
Einebustadar				
Rekkehus				
Leilegheiter	56	46	10	
Sum	56	46	10	

Antatt utbyggingsår

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Etter 2030
Einebustadar														
Rekkehus														
Leilegheiter								5	5					
Samla								5	5					

Kommuneplan 2018-2030

Høyingsutkast

Reguleringsplan 0273.01

Ortofoto

Figur 6 Venstre: Reguleringsplan 0491 Kvernaland torg. Høyre reguleringsplan 0273.01 Del av sentrumsområdet på Kvernaland.

Oppdragsgiver: Time kommune

Oppdragsnr.: 5202041 Dokumentnr.: 01

Planområdet – status

Planområdets areal er på 186,1 daa. Det ble valgt å ta med og beskrive de områdene som var nødvendige for å sikre overordnede kvaliteter.



Figur 7 Kartet viser grensen for masterplan Kvernaland.

Topografi

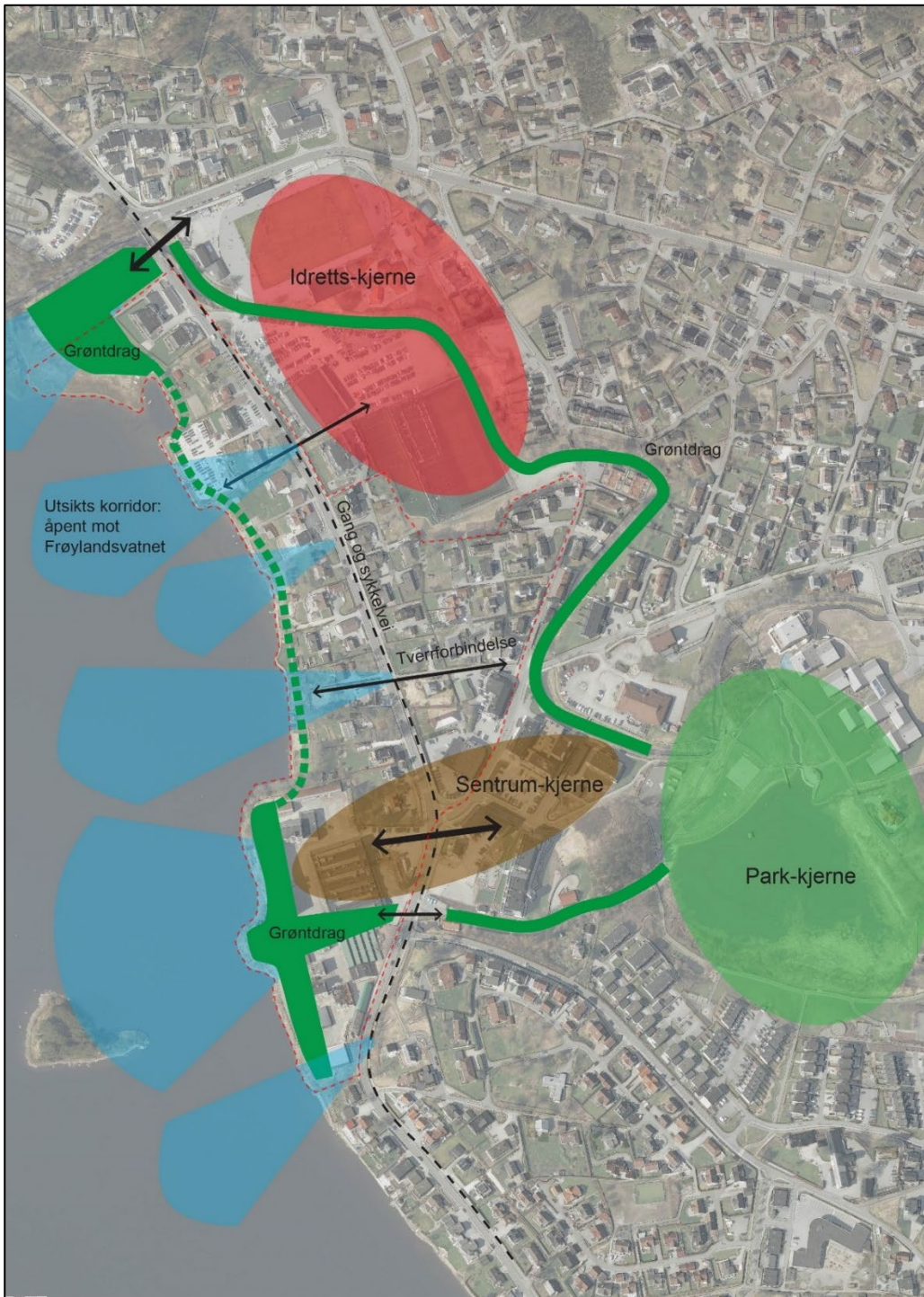
Figuren under viser en grov inndeling av topografien. Det er et høydedrag der hvor Kvernlandsvegen går, og en forsenkning i idrettsområdet og stemmenområdet. Det er flere meter ned til Frøylandsvatnet fra Kvernlandsvegen i området ved Kverneland fabrikker.



Figur 8 Illustrasjon som viser topografien for Kvernaland sentrum og områdene rundt.

Struktur/karakter

Det er stor variasjon i karakter, og stedet bærer preg av å være i utvikling med deler som er nylig ferdige, til anlegg som er nedlagt og fraflyttet.



Figur 9 Områdeanalyse.

Oppdragsgiver: **Time kommune**

Oppdragsnr.: **5202041** Dokumentnr.: **01**



Figur 10 Kverneland fabrikker.



Figur 11 Nytt boliganlegg mellom Leirfenvegen, Kvernlandsvegen og den gamle Smia.

Oppdragsgiver: **Time kommune**

Oppdragsnr.: **5202041** Dokumentnr.: **01**



Figur 12 Butikklokaler med leiligheter i etasjene over. Parkeringsplasser på terreng.

Videre er det arealer i sentrum under utvikling for øyeblikket på «Kvernaland torg». Dette prosjektet har også dagligvarebutikk og boliger.



Figur 13 Fv 505 Kvernlandsvegen.

Innbyggere

Ifølge Time kommuneplan 2018 – 2030 var folketallet på Kvernaland 3 564 personer ved utgangen av 2016. I Time kommune er det ventet størst befolkningsvekst på Bryne og Kvernaland. Kommuneplanen viser at Kvernaland vil ha en befolkningsvekst på 36,7 % i perioden 2016 – 2027. Dette tilsvarer en vekst på om lag 1 300 innbyggere. Til sammenligning har Bryne en forventet vekst på 33 % i samme tidsrom.

Tettsted	31.12	Framskrivning			Økning i %
	2016	2020	2024	2027	2016 - 2027
Kvernaland	3 564	3 679	4 194	4 858	36,3 %
Bryne	10 482	11 805	13 359	13 939	33,0 %

Tabell 1 Framskrivning befolkning 2016-2027 fra kommuneplanens planprogram. Kilde: SSB/Kompas-tal september 2016

Rekreasjon og uteområde

Frøylandsvatnet og deler av grønnstrukturen rundt Stemmen inngår i områdetypen kartlagte og verdsatte friluftsområder.

Frøylandsvatnet

Frøylandsvatnet inngår i områdestype *strandsone med tilhørende sjø og vassdrag* og har en områdeverdi som *svært viktig friluftsområde*. Strandlinjen langs Frøylandsvatnet er i dag av privat karakter og benyttes ikke som et friluftsområde med unntak av den nordlige delen som er utviklet nylig.



Figur 14 Privat eide hager som går ned til vannet.

Oppdragsgiver: **Time kommune**

Oppdragsnr.: **5202041** Dokumentnr.: **01**



Figur 15 Tursti ned til Frøylandsvatnet, ved Kvernalandsvegen 1.

Stemmen

Stemmen inngår i områdetype *leke og rekreasjonsområde* og har en områdeverdi som *svært viktig friluftsområde*. Stemmen er delvis opparbeidet som et viktig tur- og badeområde. Innenfor områdesonen ligger det opparbeidet skatepark, trimpark og turstier.



Figur 16 Oversiktskart over rekreasjon og friluftsområder nær planområdet. Kilde: Temakart-Rogaland.

Oppdragsgiver: **Time kommune**

Oppdragsnr.: **5202041** Dokumentnr.: **01**



Figur 17 Stemmen.



Figur 18 Skatepark ved Stemmen.



Figur 19 Tursti langs Stemmen.

Oppdragsgiver: Time kommune

Oppdragsnr.: 5202041 Dokumentnr.: 01

Naturmiljø og landskap

Frøylandsbekken – viktig naturtype



Nasjonalt viktig landskap

Hele strandlinjen langs Frøylandsvatnet inngår i kartleggingen Viktige landskap i Rogaland og er registrert som et nasjonalt viktig landskap. Landskapet er i stor grad påvirket av menneskelige inngrep forholdsvis nær vannet som virker forstyrrende på helheten. Det pågår en ny evaluering av kartleggingsarbeidet i regi av Rogaland fylkeskommune.



Figur 20 Oversiktskart over registrert nasjonalt viktig landskap. Kilde: Temakart-Rogaland.

Kulturminner

Innenfor plangrensen er det registrert to kulturminner.



Figur 21 Oversiktskart over kulturminner innenfor planområdet. Kilde: Temakart-Rogaland.

1. SEFRAK-registrert bygg fra før 1900

Smie, Kverneland. Bygningstype er museum/kunstgalleri.

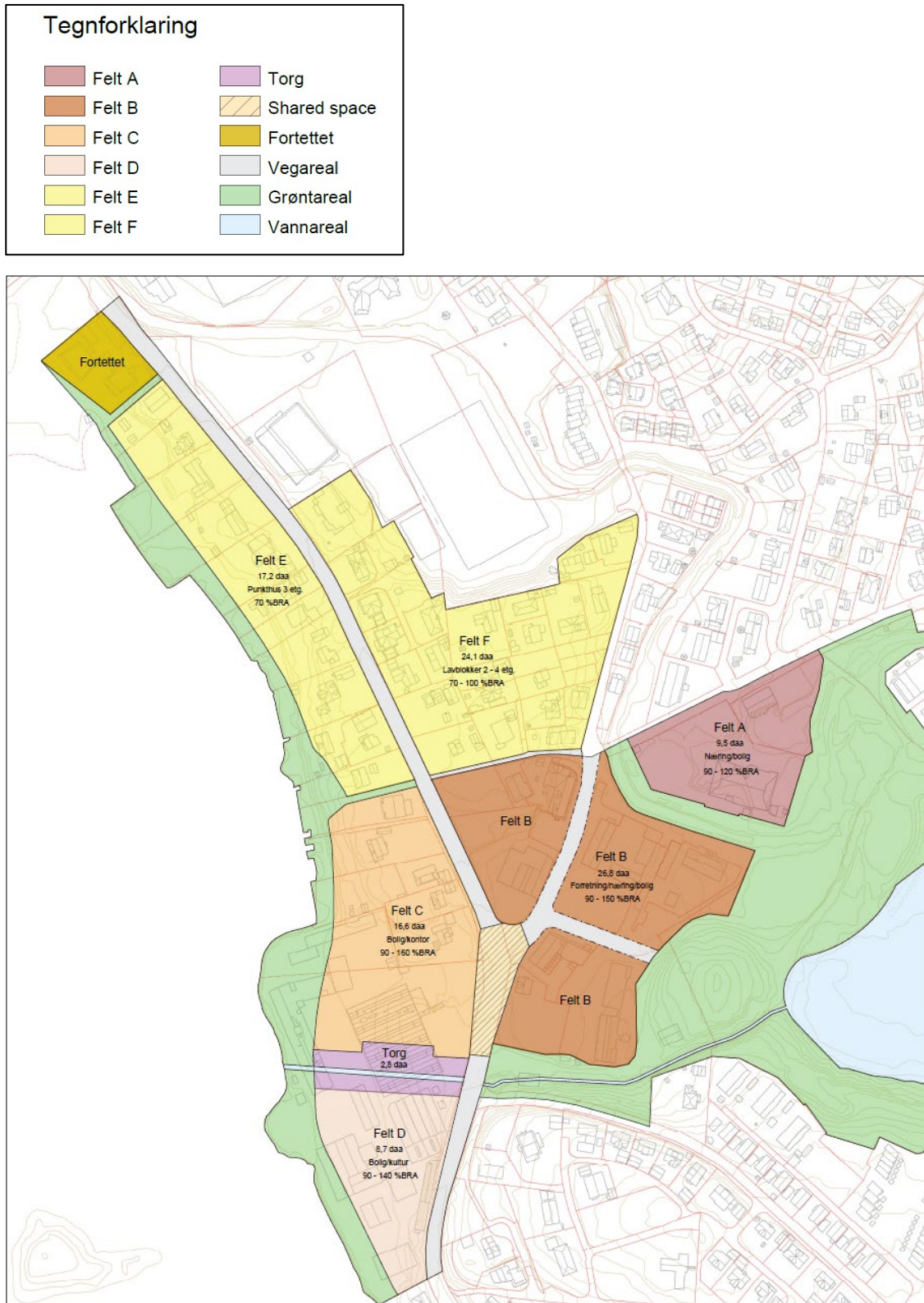


Figur 22 Den gamle Smie. Kverneland fabrikker i bakgrunnen.

2. Frøyland gravhaug

Frøyland gravhaug er et automatisk freda kulturminne. Kulturminnets opprinnelige funksjon var gravminne datert til jernalderen.

Beskrivelse av planforslaget – Masterplan Kvernaland



Figur 23 Foreslått Masterplan for Kvernaland.

Sentrumsfunksjoner



Figur 24 Illustrasjon som viser forslag til fordeling av formål i sentrum.

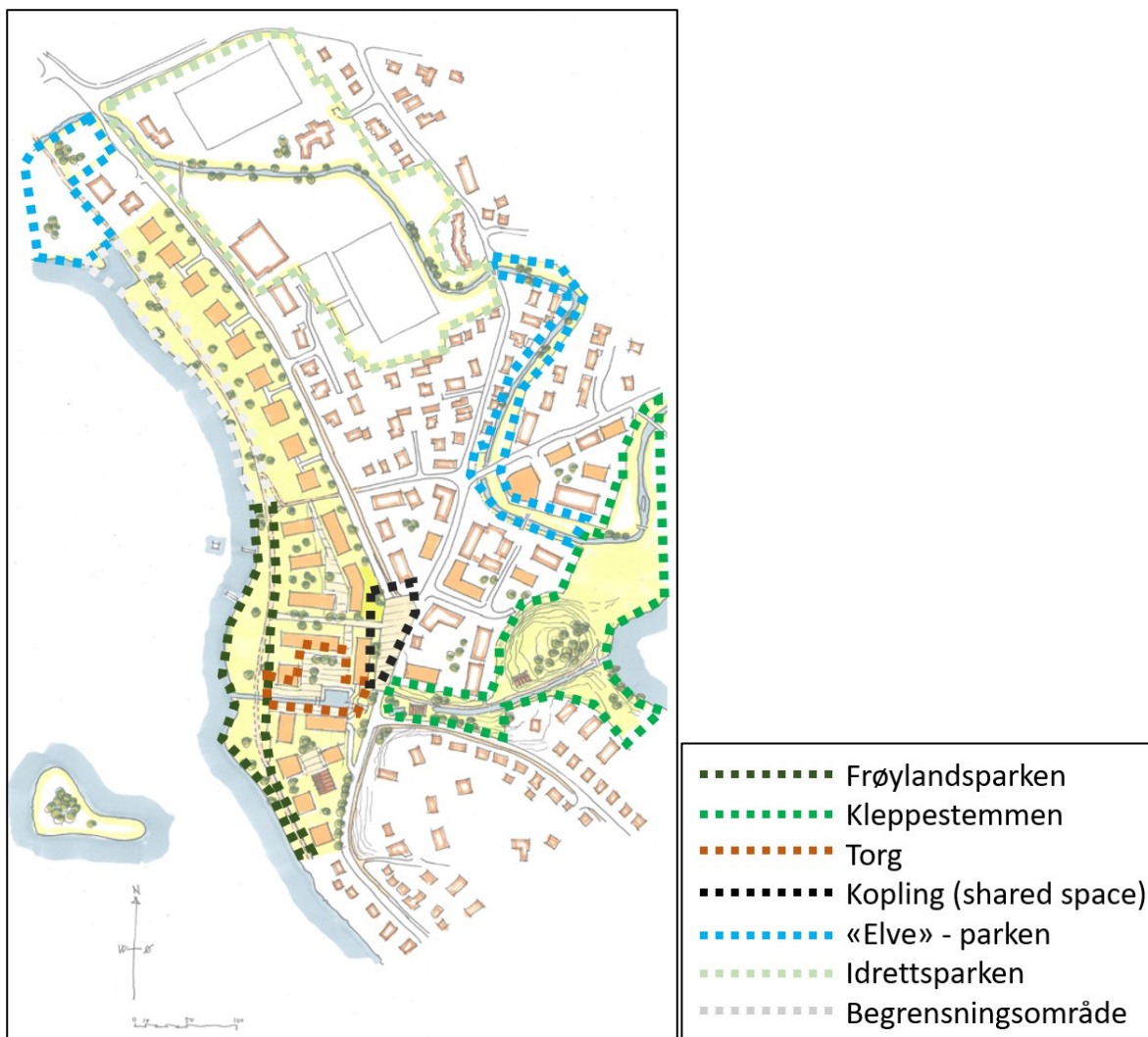
Det foreslås å legge forretning og handelsarealer, vist i felt A og felt B, øst for Kvernelandsveien. Dette er i tråd med utbyggingen som allerede har startet i dette området. Videre foreslås det at arealene vest for Kvernelandsveien deles i to hvorav den sørligste delen, vist i felt D, er forbeholdt boliger og kultur, mens den nordlige delen, vist i felt C, kan være en kombinasjon av forretning, næring og bolig.

Fortetting i boligområder



Det anbefales rene boligområder nord for feltene med sentrumsformål. Både felt E og F er boligområder i dag, og vil kunne ligge som de er inntil eier ønsker å utvikle eiendommen. For felt E foreslås det fortetting ved bruk av punkthus i 3 etasjer, med en inntrukket 4-etasje. For felt F foreslås det fortetting med lavblokker i 2-4 etasjer.

Park og opphold



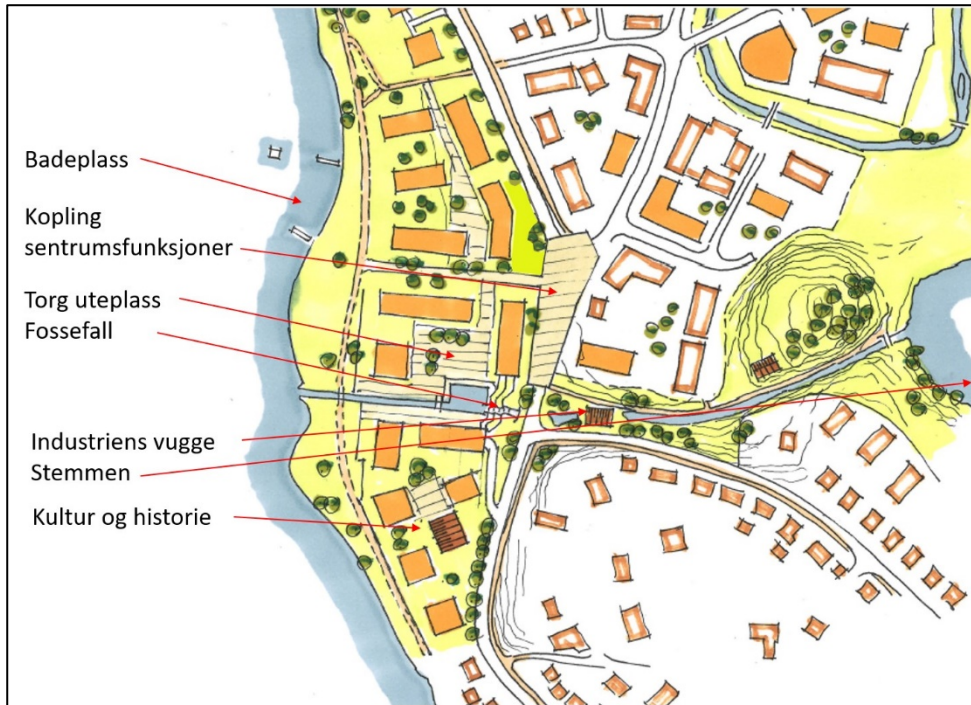
Vann som kvalitet i sentrum

Kvernaland sentrum ligger flott til nær Frøylandsvatnet og Stemmen. Og som illustrasjonen viser så kan hele sentrumsområdet omringes av vann, park og gangforbindelser.

I Kvernaland har vann vært historisk viktig, og navnet stammer fra bruk av bekkervein på stedet. Vannet Stemmen, som ligger øst for, ble anlagt for å levere vannkraft til den første av Kvernlands fabrikker. Stemmen får vann fra Frøylandsåna og overløpet går tilbake til Frøylandsåna. Vannkvaliteten er moderat. Kantsoner langs Frøylandsåna er viktige for småfugler og gir skygge og skjul for fisk

En viktig mulighet i utviklingen av sentrum og forbindelsene til sentrum er koblingene og de sammenhengene gangvegene som kan oppnås. Området rundt stemmen og nedover mot Kvernaland fabrikker er flott opparbeidet. En kobling over Kvernlandsveien som knytter Kvernaland fabrikker sine arealer sammen med øvrige deler av sentrum er viktig for å sikre en opplevd sammenheng mellom arealene. Her ligger mulighetene til rette for å få dette til med kulturminner som landemerker og identitetsskapende elementer.

Identitetselementer



Figur 25 Muligheter for å utvikle sentrum rundt elementer som gir stedet identitet.

Siktlinjer



Figur 26 Mulige siktlinjer ved fortetting.

Grønne forbindelser

Det foreslås tre hovedforbindelser for gående og syklende som knytter øvrige deler av Kvernaland til Frøylandsvatnet og utviklingen langs dette.



Figur 27 Mulige hovedforbindelser for gående og syklende.

Den første er via Gretabakken og ned mellom felt C og E. Den andre er mellom fremtidig område for «shared space» og ned gjennom felt C. Den tredje er fra Smia og ned mellom felt C og D via torget.

Trafikk og transport

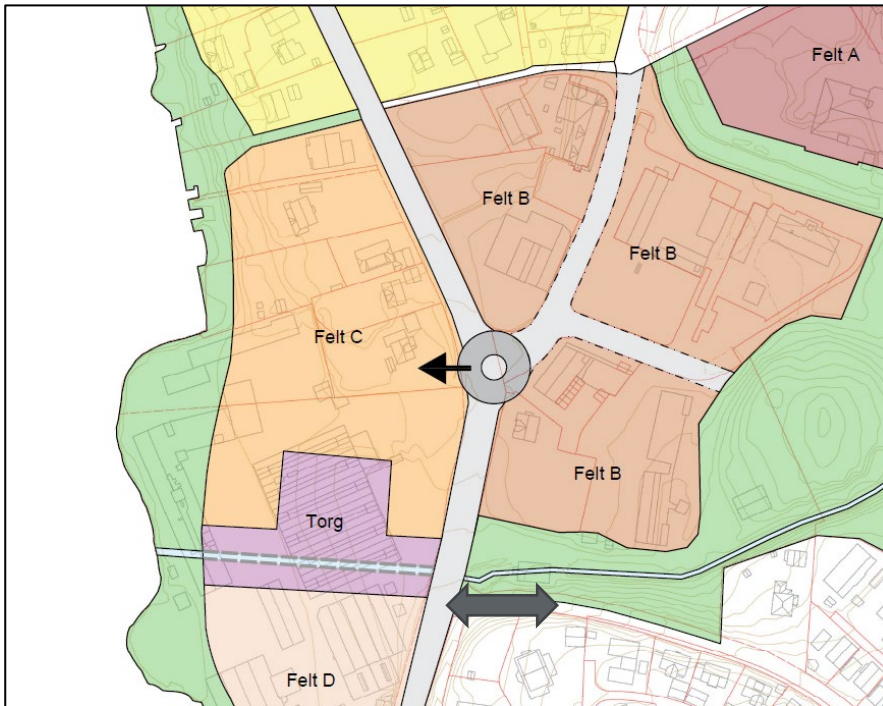
Trafikkavvikling

Hovedveien 505 Kvernlandsveien ligger midt mellom arealene som er avsatt til sentrumsformål og bymessig utforming. Hovedveien oppleves som en barriere, både for myke trafikanter som skal ferdes i sentrum, og for alle som skal fra østsiden av veien og ned til Frøylandsvatnet.

I masterplanen foreslås det et område programmert som «shared space» hvor biler ferdes på de myke trafikanter premisser. En slik løsning er ikke aktuell før hovedveien legges utenfor sentrum. Det legges derfor opp til to faser med hensyn til kobling av de to sentrumsområdene på hver side av veien.

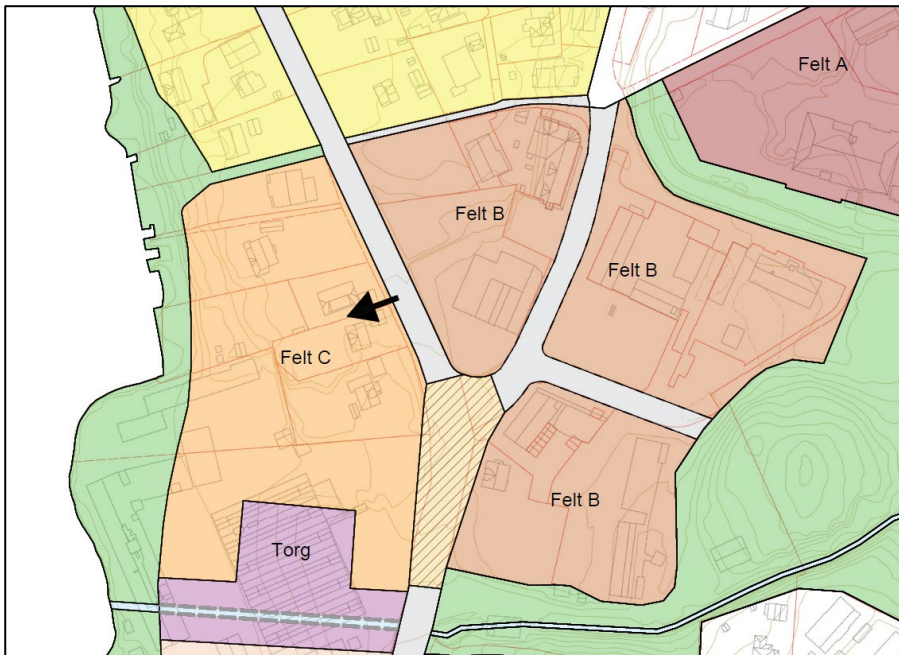
Fase 1 - rundkjøring

Fase 1 må hensynta dagens trafikkmengder. Som en del av fase 1 skal det etableres undergang mellom areal avsatt til torg på vestsiden av veien og over til den gamle smia på østsiden av veien, som en del av grønnkorridoren sør i planområdet. Undergangen vil gi en bilfri forbindelse og et alternativ til å krysse Kvernlandsveien.



Fase 2 - shared space

På sikt vil Kvernlandsvegen 505 avlastes av ny ringvei. Det er planer om rundkjøring 505 i nord mot Kvernlandsvegen. **Time kommune sender over skisser av denne – vis med kart.**



Figur 28 Forslag til sammenkobling av sentrumsområdene med "shared space".

Handel og arbeidsplasser

Kvernaland er i Regionplan for Jæren 2050 definert som lokalsenter og skal følge retningslinjer og bestemmelser for etablering av handel i lokalsentre.

- Lokalsentre
I lokalsentrene lokaliseres publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for senterets nærmeste omland.
Lokalsenternivået kan underinndeles gjennom kommuneplan for å differensiere utviklingsrammene for kommunens ulike sentra.

Figur 29 Utsnitt fra Regionalplan Jæren 2050.

Bestemmelser til de enkelte delområdene

Generelt

Bygg

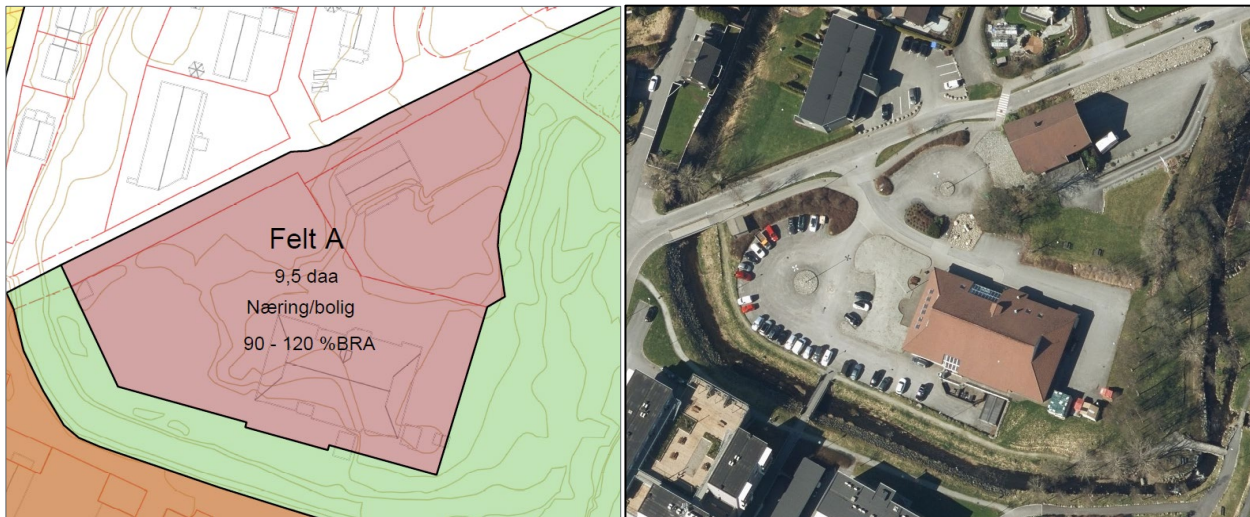
Foreslått boligtetthet tar utgangspunkt i Regionalplan Jæren om minimum og maksimum angivelser for utnyttelsesgrad %-BRA. Regionalplanen anbefaler maks 120 %-BRA for lokalsentre. Masterplanen foreslår høyere maks %-BRA for felt C og D på henholdsvis 160 % og 140 %. Høydeforskjellen mot Kvernlandsveien gjør at man kan gå noe opp i høyden her, og det foreslås 4-6 etasjer for felt C og D.

Felt	Areal (m ²)	Utnyttelse	Min (m ²)	Maks (m ²)
A	9 524	90 - 120 %BRA	8572	11429
B	27 015	90 - 150 %BRA	24314	40523
C	16 669	90 - 160 %BRA	13931	26670
Torg	4 245			
D	8 720	90 - 140 %BRA	7812	12208
E	17 241	70 %BRA	12069	12069
F	23 958	70 - 100 %BRA	16771	23958
SUM	106142		83469 m2	121581

De enkelte detaljreguleringer kan stille krav til minimum og maksimum antall boliger. For områdene A-D skal første etasje bygges med 4 meter etasjehøyde.

De enkelte delområdene

Felt A



Beskrivelse av planområdet

Feltet er på 9,5 daa. Arealene ligger avgrenset av Frøylandsbekken og Gamle Åslandsvegen. To gangbroer gir forbindelser til gangvegnettet rundt Stemmen og mot øvrige deler av sentrum. Det er i tillegg gang- og sykkel inn til området fra begge retninger ved avkjørsel fra Gamle Åslandsvegen.

Utviklingspotensial

Fortetningspotensialer.

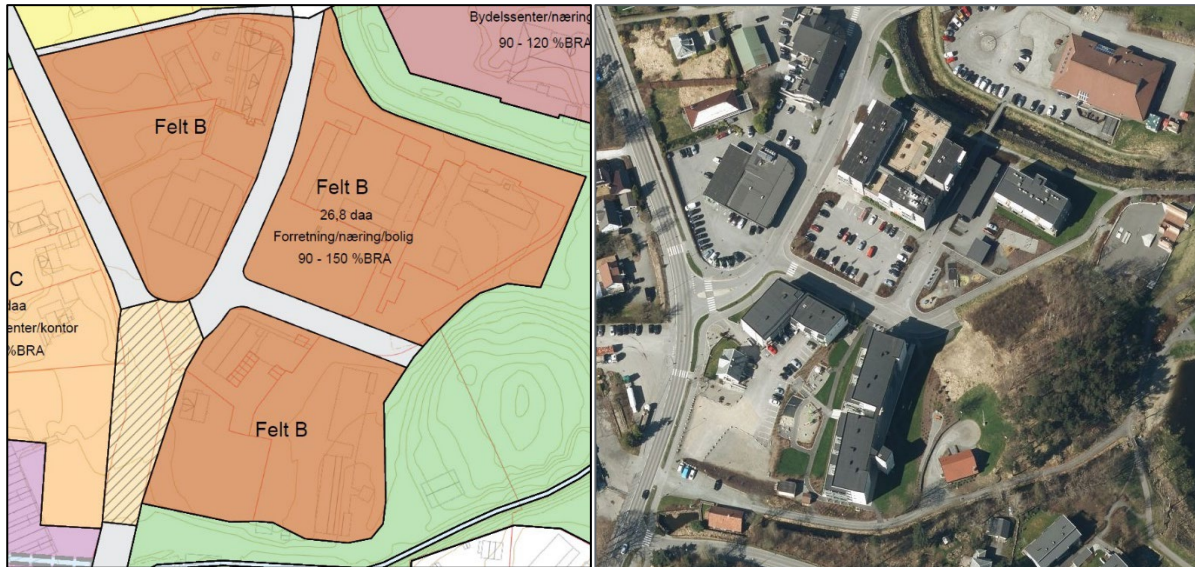
Utnyttelsesgrad

90 – 120 %-BRA.

Byggehøyde

4 etasjer.

Felt B



Beskrivelse av planområdet

Feltet er delt i tre og er på totalt 26,8 daa. Store deler av arealene er nylig utviklet, eller i en utviklingsprosess. Det er etablert flere leilighetsbygg og man finner to dagligvarebutikker her. Nettopp på grunn av dagligvarebutikkene er det også en god del overplateparkering. Det er to hovedkoblinger til gangvegnettet og flere opparbeidede lekeplasser.

Utviklingspotensial

Kobling av grønnstruktur ned mot område B og C.

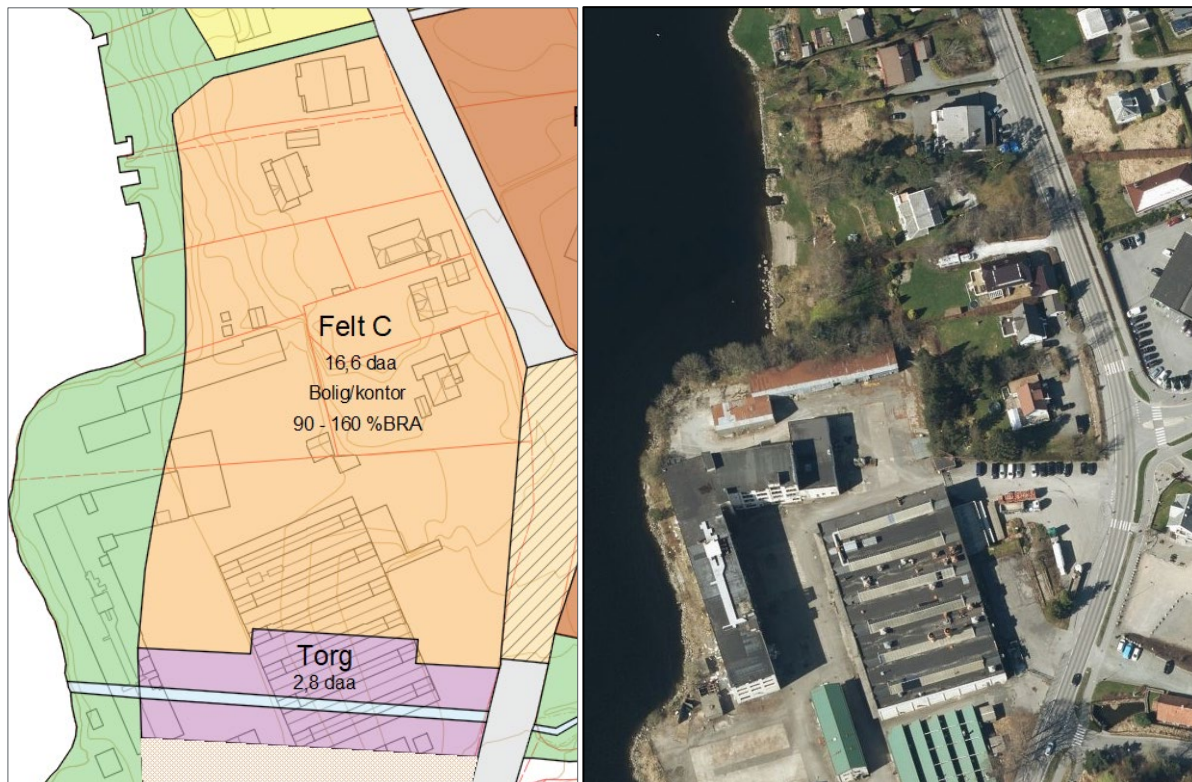
Utnyttelsesgrad

90 – 150 %BRA.

Byggehøyde

4 etasjer.

Felt C



Figur 30 Det blir store ledige arealer når fabrikkene rives.

Beskrivelse av planområdet

Feltet er på 16,6 daa. Arealene er i dag en del av Kverneland fabrikk og fremstår forfallent og forlatt.

Utviklingspotensial

Flotte arealer med gode kvaliteter som nærhet til vannet og gode solforhold. Etablering av sentrumsnært busstopp. Ved utvikling av felt C vil siktlinjer mellom Kvernlandsveien og Frøylandsvatnet måtte vurderes nøye.

Utnyttelsesgrad

90 – 160 %-BRA.

Byggehøyde

4-6 etasjer.

Illustrasjonene som følger viser en mulig utbygging av felt C, vist med maks utnyttelse på 160 % BRA. Det vises to alternativer, ett med lamellbygg ved torget i felt C, og ett med punkthus ved torget i felt C.



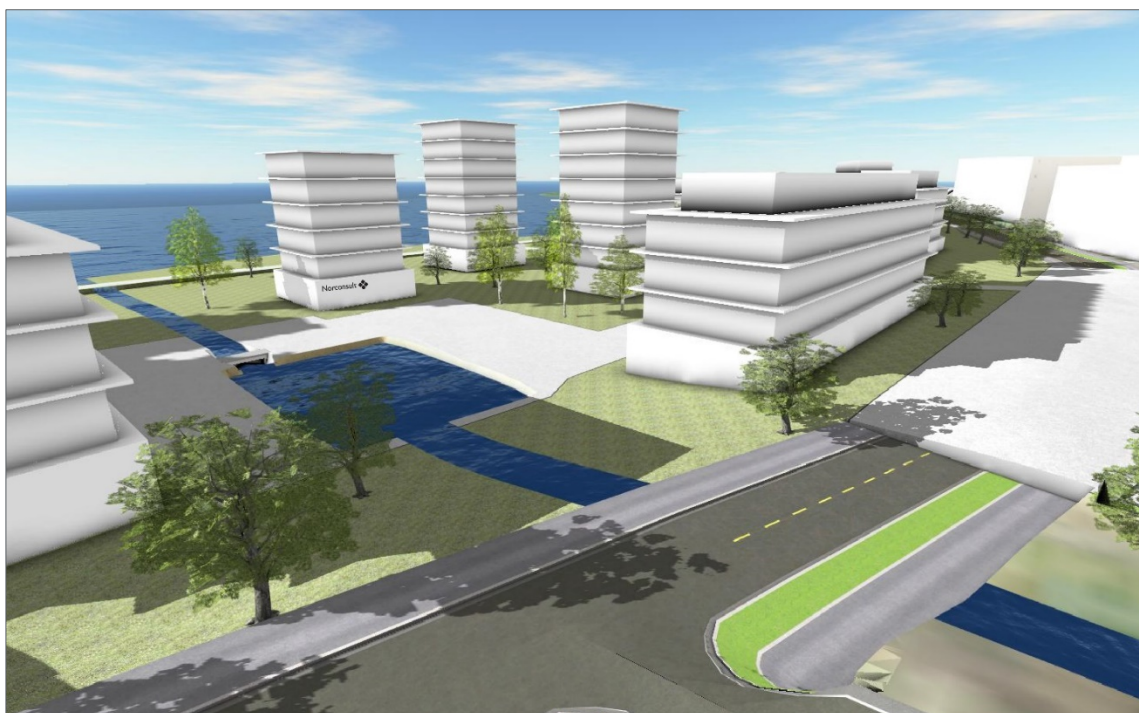
Figur 31 Oversikt over mulig utvikling av felt C og D. Alternativ 1 med lamellblokker i felt C.



Figur 32 Felt C og D sett fra vannet. Alternativ 1 med lamellblokker i felt C.

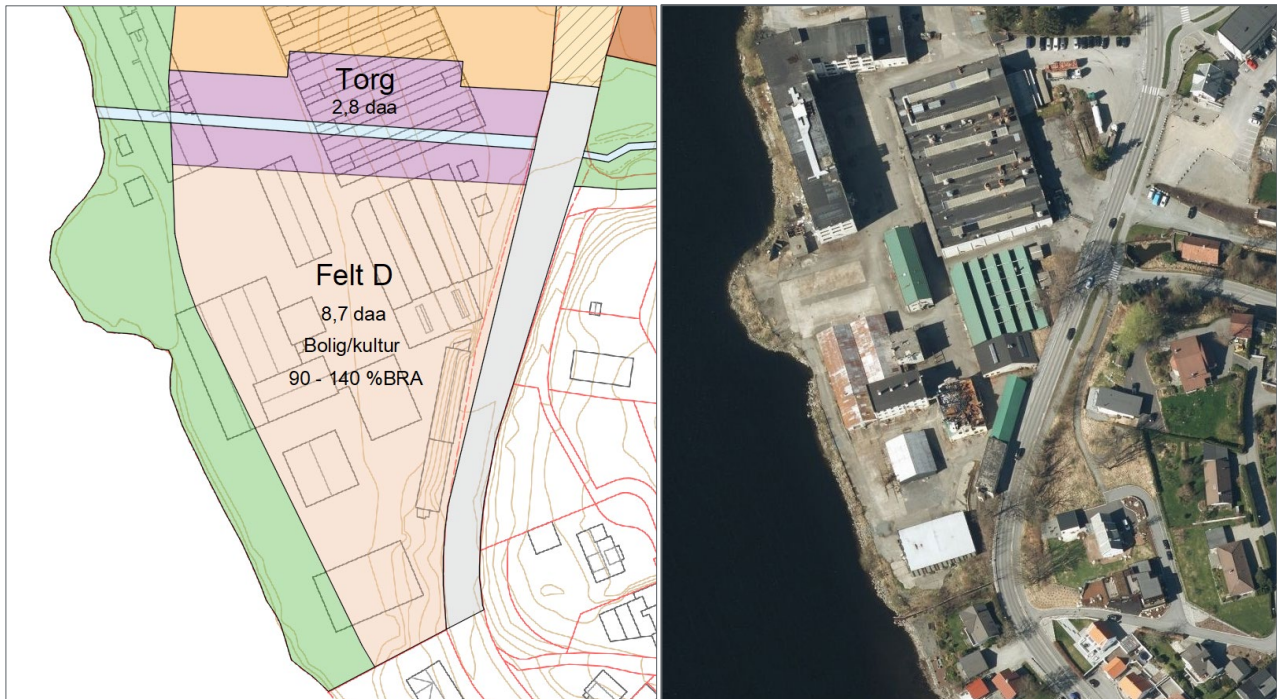


Figur 33 Felt C til høyre i illustrasjonen.



Figur 34 Mulig utforming av torgarealene mellom felt C og D. Alternativ 2 med tre punkthus i felt C.

Felt D



Figur 35 Det blir store ledige arealer når fabrikkene rives.

Beskrivelse av planområdet

Feltet er på 8,7 daa. Arealene er i dag en del av Kverneland fabrikk og fremstår forfallent og forlatt.

Utviklingspotensial

Masterplanen foreslår etablering av et urbant torg mellom feltene C og D som en del av grønnstrukturen. Torget kan knyttes sammen med undergangen under Kvernelandsvegen.

Utnyttelsesgrad

90 – 140 %-BRA.

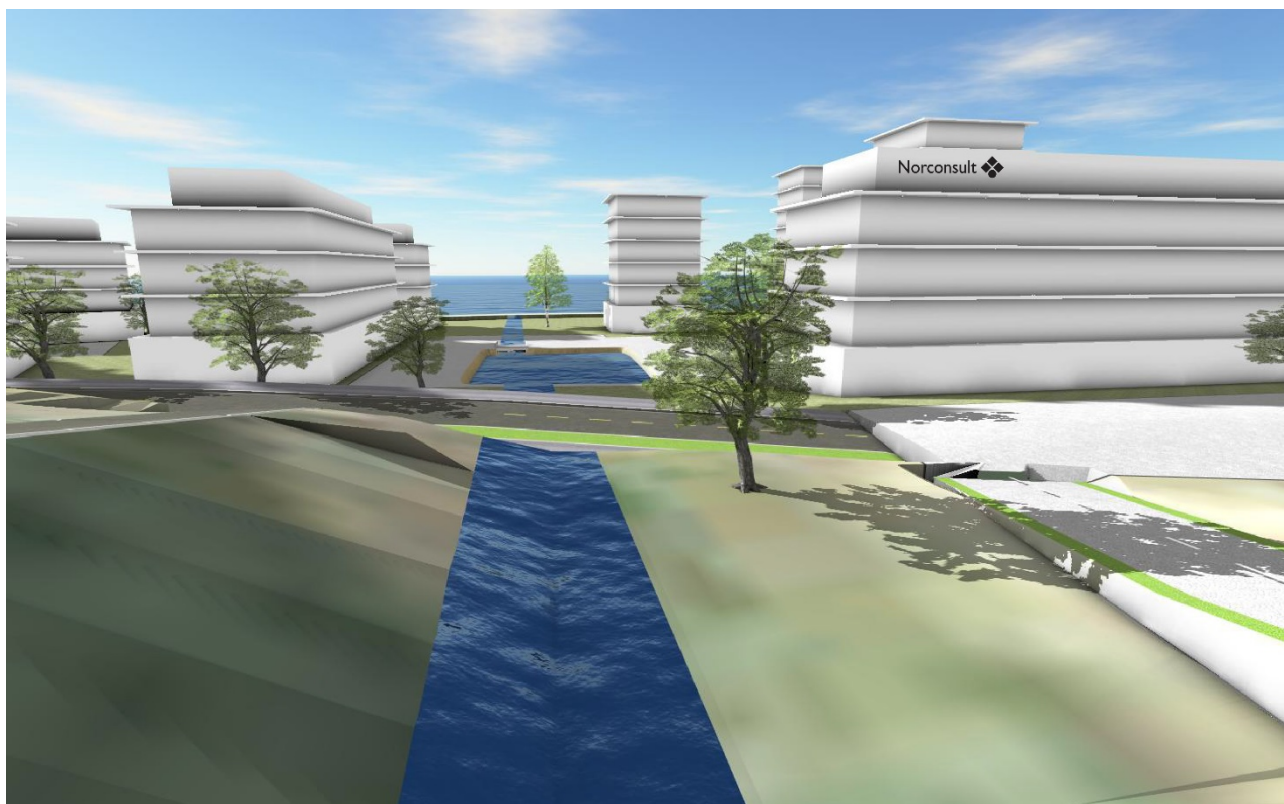
Byggehøyde

4-6 etasjer.

Illustrasjonene som følger viser en mulig utbygging av felt D, vist med maks utnyttelse på 140 % BRA.



Figur 36 Oversikt over mulig utvikling av felt C og D. Alternativ 1 med lamellblokker i felt C



Figur 37 Utsyn til Frøylandsvatnet mellom felt C og D, sett fra Smia. Alternativ 2 med tre punkthus i felt C.

Felt E



Beskrivelse av planområdet

Feltet er på 17,2 daa. Eneboliger med store tomter som går helt ned til Frøylandsvatnet. I nord er fortettet med leilighetsbygg og offentlig uteoppholdsarealer ned mot vannet.

Utviklingspotensial

Det kan etableres offentlig tilgjengelig parkdrag langs Frøylandsvatnet. For eksisterende grunneiere vil parkdrag først etableres på deres eiendom når eiendommen på sikt utbygges. Flotte arealer med gode kvaliteter som nærhet til vannet og gode solforhold. Viktig å sikre gløtt og opplevd forbindelse til vannet ved fortetting. Det kan være en fordel å få til løsninger som kan redusere antall avkjørsler fra fv 5050 Kvernlandsveien. En forutsetning for utbyggingen er at parkeringsplasser/anlegg ikke har en fasade som er høyere enn 90 cm over terreng. Dette for å unngå høye parkeringsfasader for gående og kjørende langs 505 Kvernlandsveien, samt opprettholde sikt mot Frøylandsvatnet.

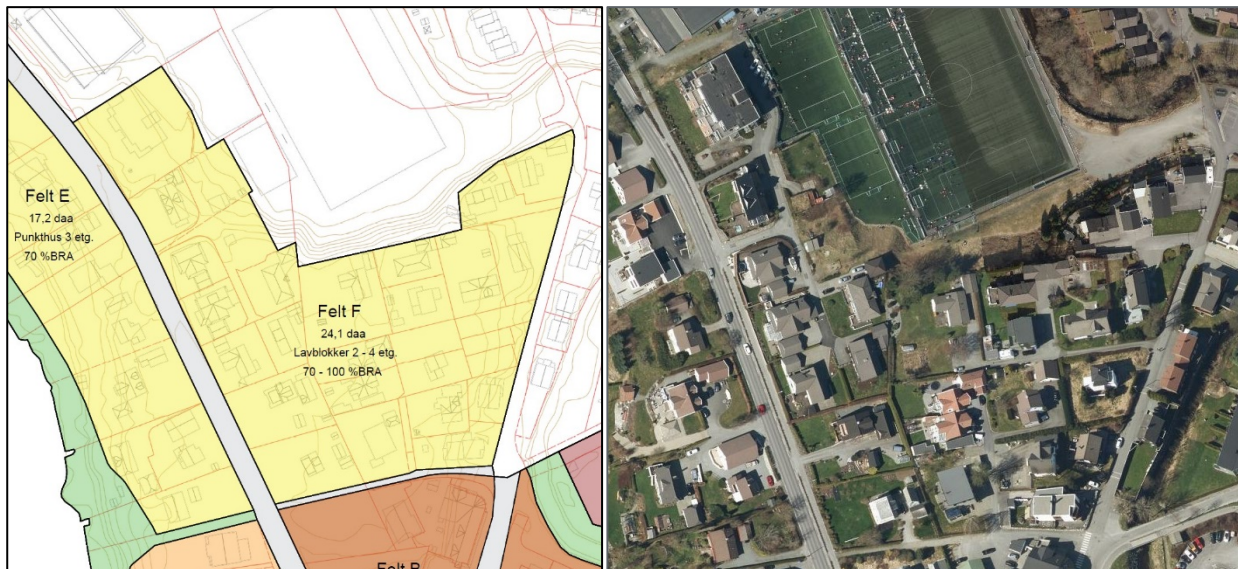
Utnyttelsesgrad

70 % - BRA.

Byggehøyde

Fortetting med punkthus i 3 etasjer pluss sokkel pluss inntrukket 4. etasjer

Felt F



Beskrivelse av planområdet

Feltet er på 24,1 daa. Området er i dag utbygd som boligområde i hovedsak bestående av eneboliger.

Utviklingspotensial

Fortetningspotensial. Ligger på et høydedrag med muligheter for utsikt mot Frøylandsvatnet. Gode solforhold.

Utnyttelsesgrad

70 – 100 %-BRA.

Byggehøyde

Fortetting med lavblokker i 2-4 etasjer.

02	2020-09-14	Innlevering til Time kommune	CEGGJ	CECHAM	CEGGJ
01	2020-05-14	Oversendelse gjennomsyn	LANIE	JAKELD	CEGGJ
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.