

Stedsanalyse

Ørnhaugen 2

GNR./BNR. 1/896

PlanID-0559



Innhold

Innhold.....	2
1 Oversikt og Planstatus.....	3
1.1 Lokasjon.....	3
1.2 Prosjektområdet.....	4
1.3 Planstatus.....	5
1.4 Analyseområde.....	6
1.5 Vann og avløp.....	6
2 Landskap og historie.....	7
2.1 Historisk tilbakeblikk.....	7
2.2 Historiske sammenhenger.....	8
2.3 Karakteristiske landskapsformer.....	9
2.4 Hydrologi.....	10
2.5 Radon.....	11
3 Kommunikasjon og målpunkt.....	12
3.1 Kommunikasjonslinjer.....	12
3.2 Kollektivtransport.....	12
3.3 Sosial infrastruktur.....	12
3.4 Lekeplass.....	13
4 bebyggelse.....	14
4.1 Eksisterende bebyggelse.....	14
4.2 Verneverdige og fredede kulturminner og kulturmiljø.....	15
5 Bo og bymiljøutfordringer.....	16
6 Anbefaling.....	17

1 Oversikt og Planstatus



1.1 Lokasjon

Prosjektområdet ligger i hjørnet mellom Brynevegen, Ørnahaugen og sørlige ende av Eikeberget.

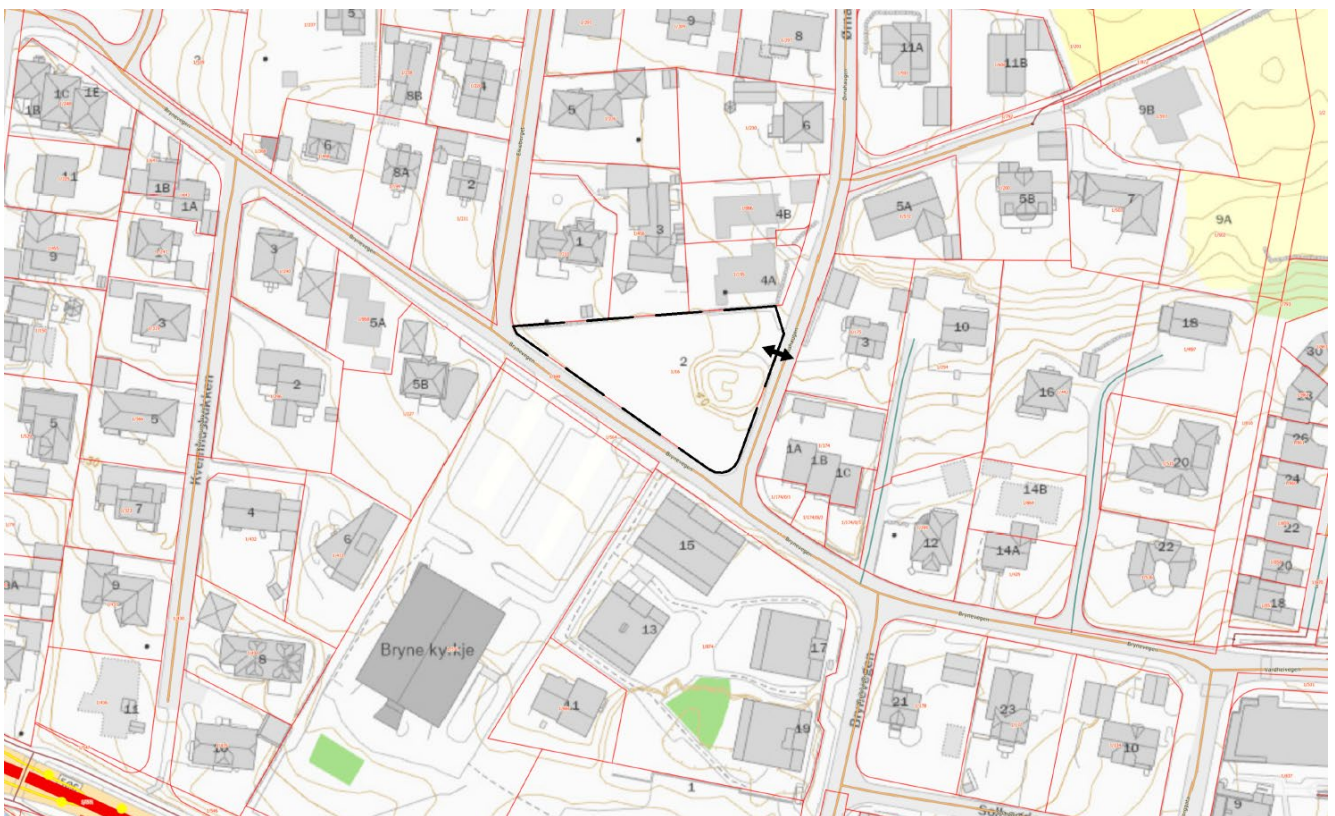
1.2 Prosjektområdet

Prosjektområdet dreier seg om eiendommen 1/896, Ørnahaugen 2, Bryne i Time kommune. Eiendommen måler 1653 m² og er utformet omtrentlig som en trekant. Det er ikke noe bygningsvolum på prosjektområdet men det har tidligere stått en tomannsbolig som nå er revet. Dagens situasjon er at prosjektområdet framstår som en gruslagt flate som ikke benyttes til avsatt formål.

Prosjektområdet grenser til eiendommene GRN./BNR.: 1/210, 1/456, 1/195 og 1/849(kommunal vei). Eiendommene 1/227, 1/571, 1,874, 1/174 og 1/175 grenser mot kommunal vei som tilstøter prosjektområdet.

Mot nord og vest grenser prosjektområdet mot frittliggende eneboligbebyggelse. Møt øst består tilstøtende område hovedsakelig av frittliggende eneboligbebyggelse med unntak av eiendom 1/174 hvor det er oppført et rekkehus bestående av tre boenheter. Området som grenser fra andre side av kommunal vei fra sør, omfatter blokkbebyggelse på 4. etasjer og kirkebygg med åpen parkeringsplass.

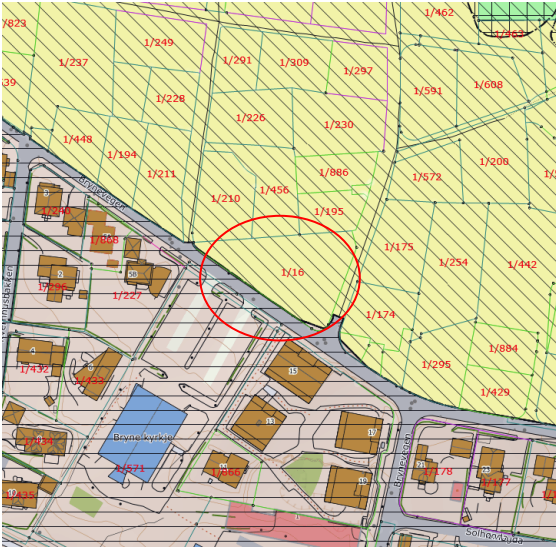
Kjøreadkomsten er lagt til planområdet/eiendommens nord-østlige hjørne, fra Ørnahaugen.



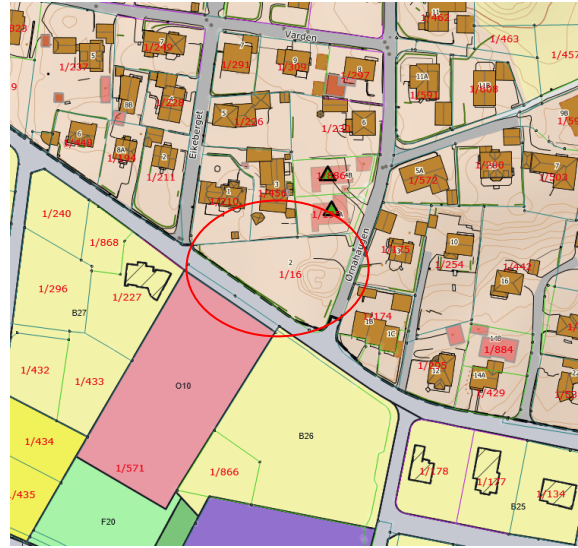
Oversiktskart med planområdet

1.3 Planstatus

Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldene kommuneplan. Det foreligger ikke noen detaljregulering for prosjektområdet.



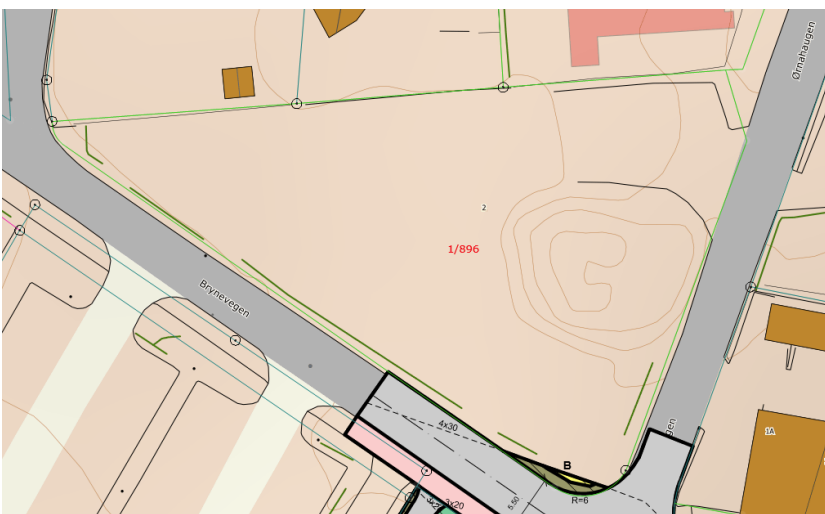
Figur 1-3 Kartutsnitt fra gjeldene kommuneplan



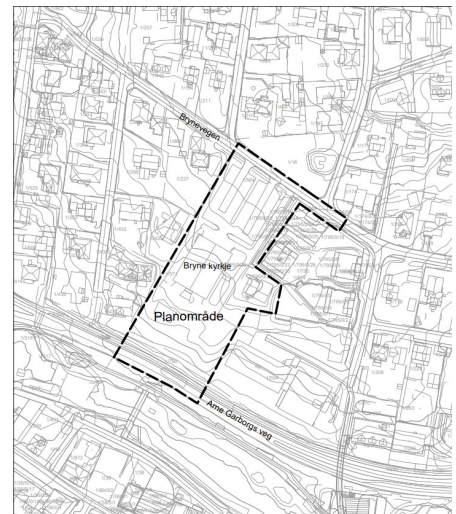
figur 1-3.2 Kartutsnitt fra gjeldene kommunedelplaner

PlanID 0415 - *Detaljregulering for Jæren hotell* tilstøter og overlapper en mindre del av eiendommen i krysset som dannes mellom Brynevegen og Ørnahaugen. -se figur 1-3.3

Det er tidligere varslet om oppstart av planarbeid med PlanID 0556-*Detaljregulering for barnehage og kyrkjekontor ved Bryne kyrkje*. Denne planen har også en tilstøtende og overlappende grense mot Ørnahaugen 2. -se figur 1-3.4



figur 1-3.3 Kartutsnitt med «Detaljregulering for Jæren hotell»



figur 1-3.4 Planarbeid under oppstart

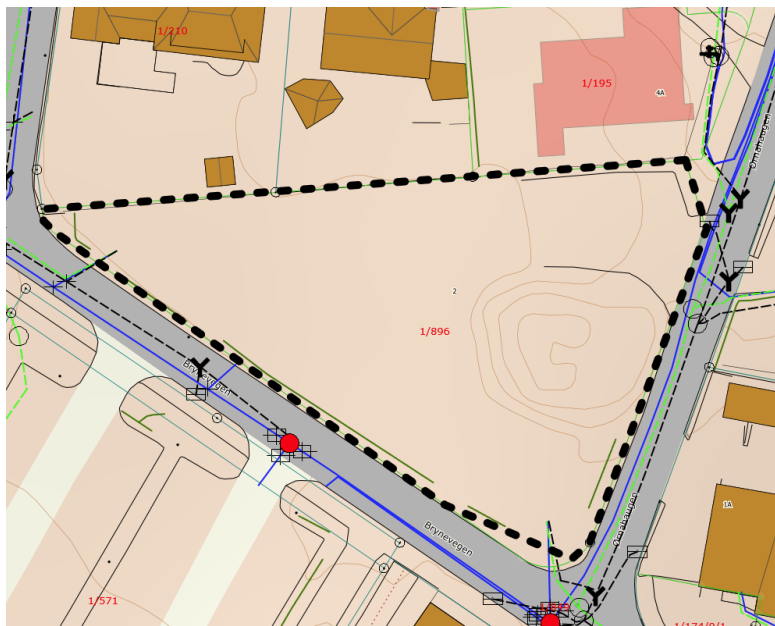
1.4 Analyseområde

Analyseområdet begrenses til stedet mellom Arne Garborgs veg i sør, linje parallelt videre fra Torggata i øst, Tinghaugvegen i vest og langs friområde og bebyggelse i nord.



1.5 Vann og avløp

Det går spillvann-, overvanns-, og vannledninger inn i planområdet. Det er ikke avdekket at tilsvarende ledninger krysser planområdet fra annen eiendom



Figur 1-5 vann og avløp. ISY map – Time kommune

2 Landskap og historie

2.1 Historisk tilbakeblikk

Stedet har gradvis endret seg fra å være jordbruksarealer til hovedsakelig småhusbebyggelse i form av eneboliger. Fra 80-tallet har utbygging på stedet avtatt.

Eiendom 1/16 var opprinnelig en del av gårdsbruk. Med tiden ble arealene for eiendommen delt opp, sist i 2023 hvor teigen i Ørnahaugen 2 ble fraskilt fra to mindre teiger i bryne sentrum med samme gårds- og bruksnummer. Ørnahaugen 2 er tildelt Gnr./Bnr. 1/896



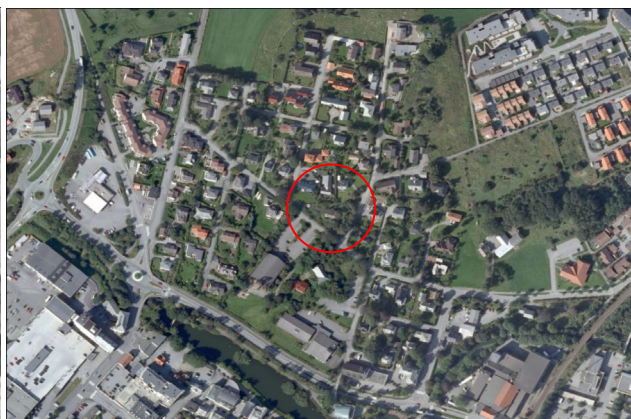
Historisk foto datert 1937



Historisk foto datert 1966



Historisk foto datert 1987



Historisk foto datert 2007

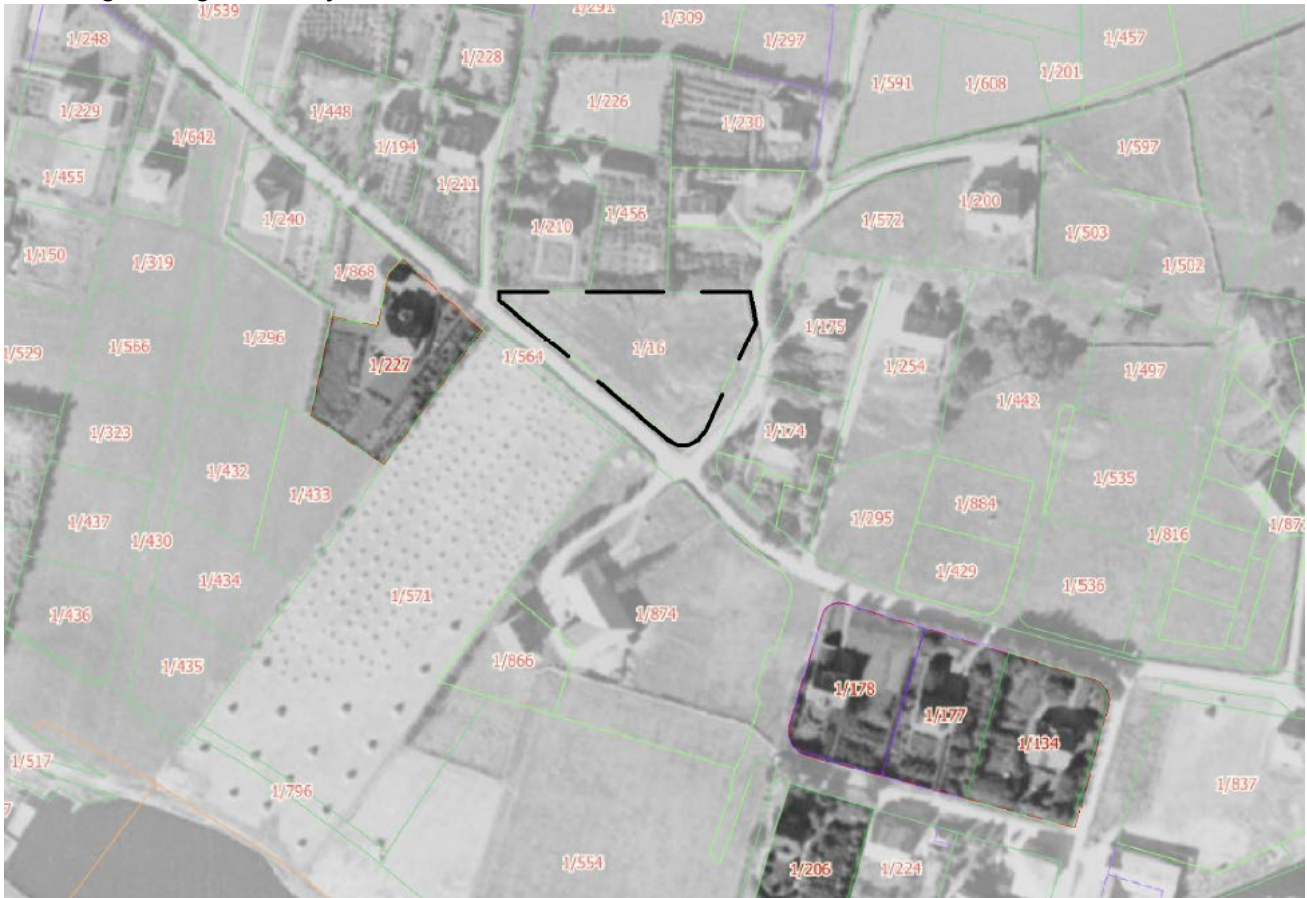


Historisk foto datert 2023

2.2 Historiske sammenhenger

Stedet anses som et område som gjerne typisk blir kalt villastrøk. Tidlig bebyggelse ved kan antas å ha spilt en rolle for videre utvikling av stedet til slik vi kjenner det i dag. Eiendommene 1/227, 1/178, 1/177, 1/134 og 1/206 kan nevnes i særlig grad da denne bebyggelsen også er del av

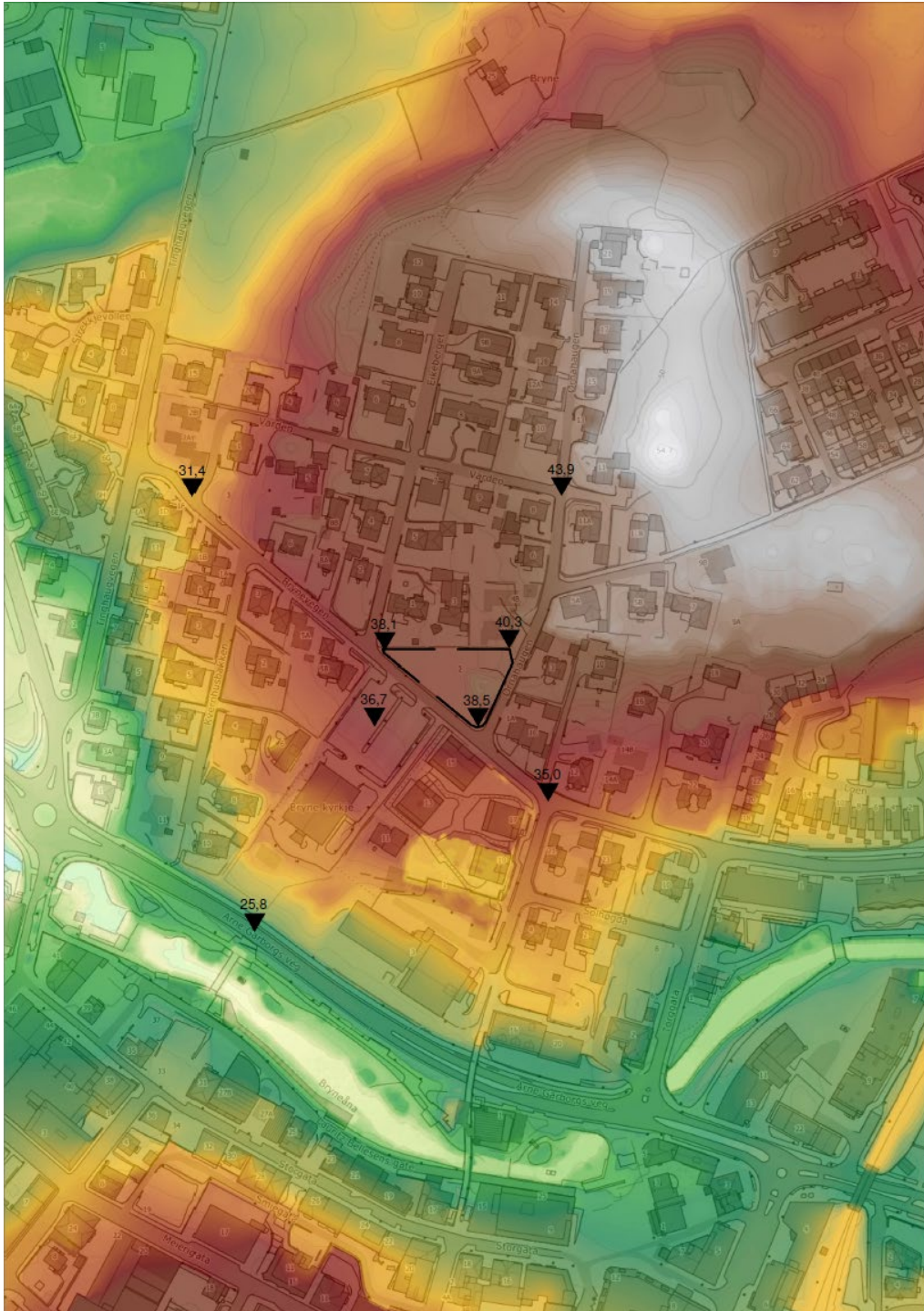
bevaringsverdig kulturmiljø.



Flyfoto datert 1937. Bevaringsverdige bygg er fremhevet.

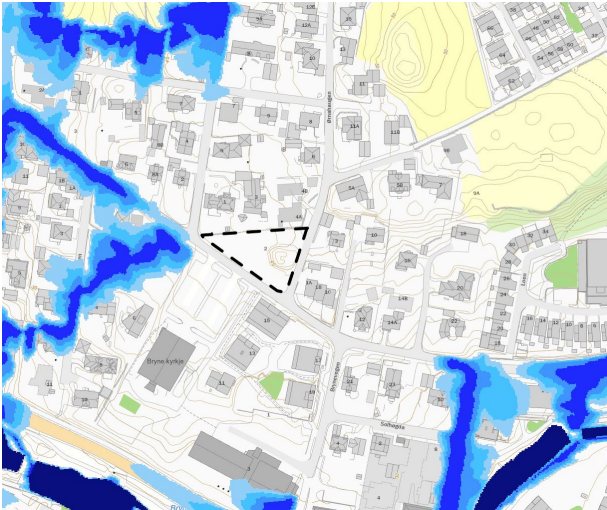
2.3 Karakteristiske landskapsformer

Analyseområdet ligger i en topografi utformet som en høyde som stiger opp langs nordsiden av Bryneånå. Prosjektområdet har lett stigning fra sør og ligger på det høyeste punktet av Brynevegen som faller mot øst og vest for eiendommen. Prosjektområdet oppleves som relativt flatt. Øverste punkt innenfor analyseområdet ligger i friområde og egner seg som et godt utsiktspunkt for stedet.



2.4 Hydrologi

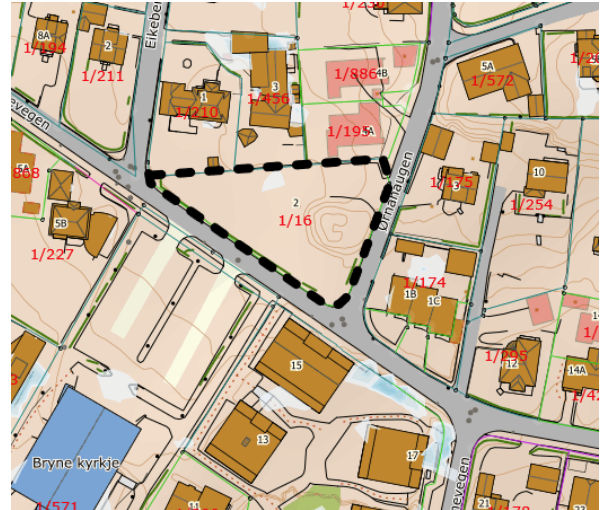
Prosjektmrådet ligger i lett skrånende terreng og er ikke vesentlig utsatt for vannoppsamling.



Figur 2-4. Markfuktighet, Temakart Rogaland

Markfuktighetsklasser - WMS

- vann
- 0 - 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 0.75 m
- 0.75 - 1 m
- > 1 m



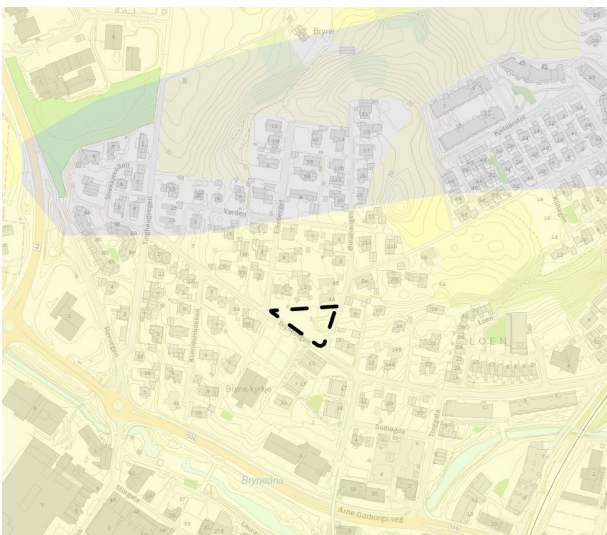
Figur 2-4.1. Hydrologi Bryne 20, kommune kart Time

WMS HydrologiBryne20

Hoehe	0.030 -	0.100
Hoehe	0.100 -	0.250
Hoehe	0.250 -	0.500
Hoehe	0.500 -	1.000
Hoehe	1.000 -	2.000
Hoehe	2.000 -	3.000

2.5 Radon

Innenfor analyseområdet viser aktsomhetskartet usikker og moderat til lav forekomst av radon. Prosjektområdet ligger innenfor gul sone, moderat til lav.



Figur 2-5. Aktsomhetskart for radon, temakart-Rogaland

DOK - Radon - aktsomhetskart

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker

3 Kommunikasjon og målpunkt

3.1 Kommunikasjonslinjer

Den viktigste kommunikasjonslinjen innenfor analyseområdet er Brynevegen. Denne vegen knytter sammen øvrige veier innenfor analyseområdet. Brynevegen som er den mest trafikkerte i analyseområdet har ensidig fortau for fotgjengere. Ved å følge Brynevegen vil en raskt få tilgang til kollektivtransport og sentrumsområdene.

3.2 Kollektivtransport

Holdeplass for buss og tog er innenfor gåavstand til prosjektområdet. Nærmeste holdeplass for buss og tog er ca. 450 meter gåavstand.



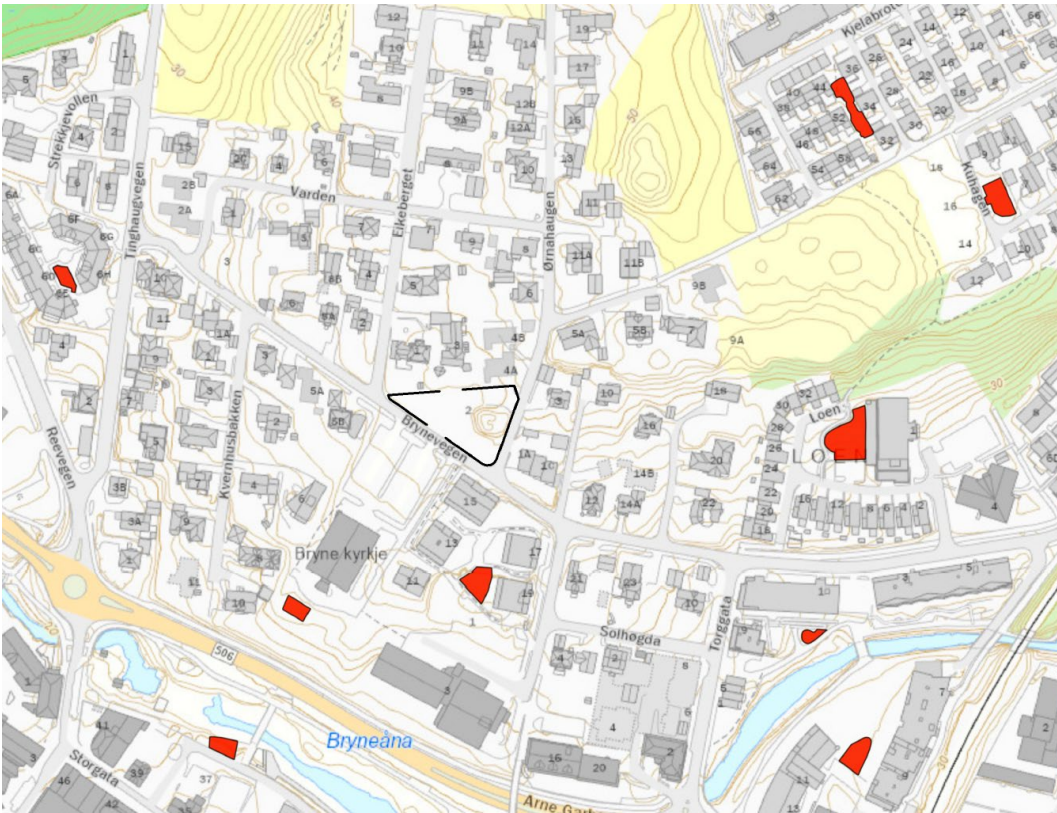
Figur 3-2 Kollektivtrafikk

3.3 Sosial infrastruktur

Innenfor analyseområdet ligger Bryne kirke og Jæren hotell. Virksomhetene kan anses som publikumsrettede og med en viss størrelse som arbeidsplass.

3.4 Lekeplass

Lekeplasser er markert med rødt i kartet under. Til nærmeste lekeplass er det ca. 80 meter gåavstand.



Figur 3-4 Lekeplass, temakart Rogaland

4 bebyggelse

4.1 Eksisterende bebyggelse

Områdets eksisterende bebyggelse består for det meste av eneboliger med saltak eller valmet tak. Bolighusene er i de fleste tilfeller oppført i halvannen og to etasjer over terreng. Stedets bygningstyper oppleves som avdelt av Brynevegen som danner et skille mellom nord og sør. I nord finner man frittliggende småhusbebyggelse. I vestlig og østlig retning, sør for Brynevegen består bebyggelsen av eneboliger. Kirkebygg, hotell samt noe næring ligger sentrert imellom. Eksisterende bebyggelsesstruktur for småhusbebyggelsen viser at det er generelt romslige hager på eiendommene. Møneretningen i bebyggelsen fremstår uvilkårlig.



Figur 4-1 – Eksisterende bebyggelse i området.

4.2 Verneverdige og fredede kulturminner og kulturmiljø


Frrområdet inneholder arkeologiske kulturminner. Kulturminnene er fredet og består av gravfelt og dyrkingsspor fra jernalder og bronsealder. Innenfor analyseområdet finnes det enkelte bygg med status som del av vernet kulturmiljø. Disse eiendommene er 1/227, 1/178, 11/177, 1/134 og 1/206.



Kulturminner

-  Arkeologisk minne
-  Arkeologisk minne
-  Sikringssone
-  Lokalitetsgrenser
-  Fredet
-  Ikke fredet

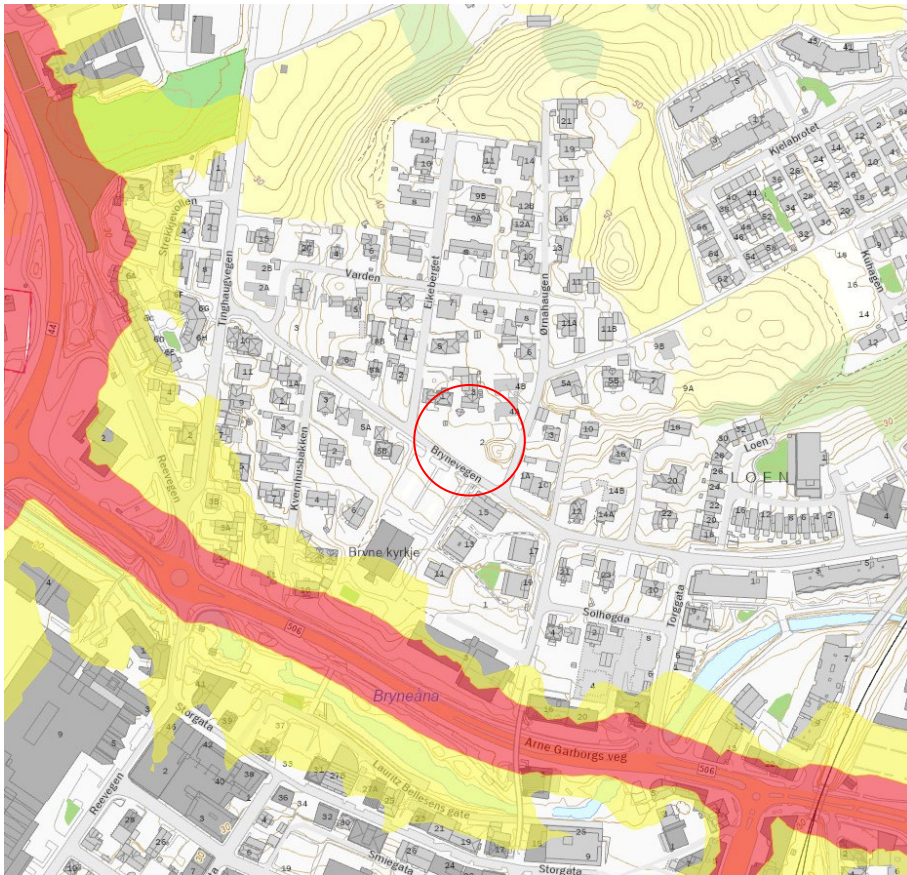
Angitthensynsone

-  Polygon

Figur 4-2 Kulturminner, ISY Map Time kommune

5 Bo og bymiljøutfordringer

Deler av analyseområdet sør- og sørvestlige del ligger innenfor rød og gul støysone fra Brynevegen og Jærvegen. Prosjektområdet er ikke berørt. Ellers er det ikke avdekket problematiske forhold mtp. levekårene i analyseområdet.



DOK - Støykartlegging veg etter T-1442

- Rød sone
- Gul sone

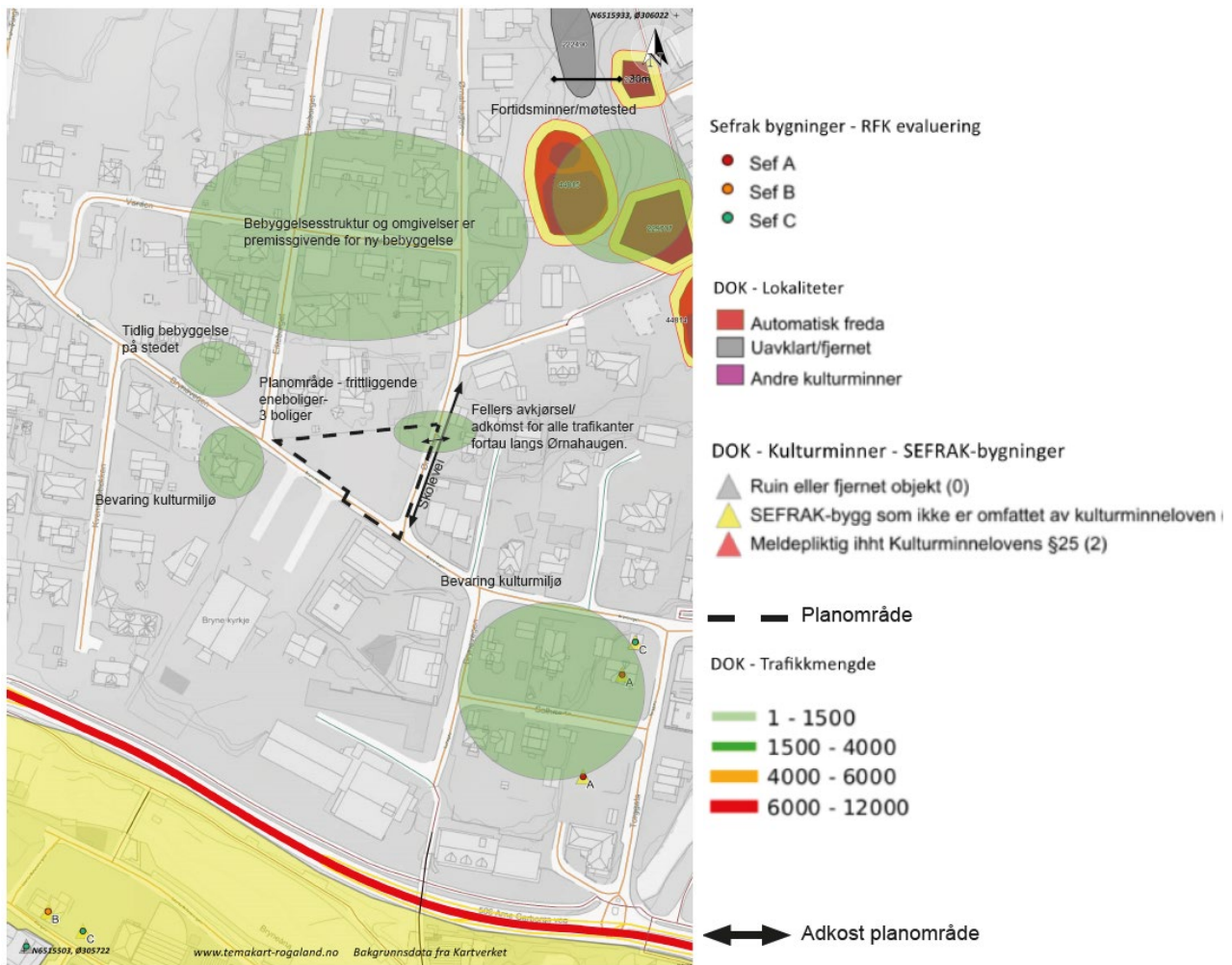
Figur 5-1 Støysone- Temakart Rogaland

6 Anbefaling

Bebyggelsen bør bære preg av å videreføre stedets bebyggelsesstruktur og kvaliteter. Prosjektet bør tilrettelegge for tilstrekkelig hageareal og siktlinjer rundt bygningsvolumer. Frittliggende småhusbebyggelse vil bygge under og videreføre den historiske utviklingen innenfor analyseområdet. Dette vil medføre at verneverdige bygg beholder en naturlig tilhørighet til stedet. Nye boliger bør tilpasses omkringliggende bygg for å oppnå en harmonisk tilstedeværelse i omgivelsene.

Felles adkomst for boligene bør være fra Ørnahaugen på eiendommens nor-østlige hjørne. Adkomsten vil betjene både kjøretøy og myke trafikanter. Langs Brynevegen legges det til rette for uteoppholdsarealer som også blir et grønt belte ut mot vegen.

Planområdets utforming er også en faktor som medfører at antall eneboliger bør være 3 for å imøtekomme aktuelle bestemmelser, retningslinjer og kvaliteter.



Figur 6. Anbefalingsområde