

PLANBESKRIVELSE for Planid: 0482.00

Detaljregulering for boliger og friområde, Reemarka Time kommune

Datert: 29.08.2019



Innholdsfortegnelse

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	5
2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eiendommer.....	5
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	5
2.4	Utbyggingsavtaler	5
2.5	Krav om konsekvensutredning	5
3	PLANPROSESSEN.....	6
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	12
4.1	Nasjonale føringer	12
4.2	Overordnede planer	12
4.3	Gjeldende reguleringsplan.....	14
4.4	Tilgrensende planer.....	15
4.5	Temaplaner	16
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	17
5.1	Beliggenhet	17
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	17
5.3	Stedets karakter	17
5.4	Landskap	17
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	18
5.6	Naturverdier	18
5.7	Rekreasjonsbruk og ute-/lekeområder.....	18
5.8	Landbruk	20
5.9	Trafikkforhold	20
5.10	Sosial infrastruktur.....	22
5.11	Universell tilgjengelighet.....	22
5.12	Teknisk infrastruktur	22
5.13	Grunnforhold	25
5.14	Støyforhold.....	25
5.15	Risiko og sårbarhet	25
5.16	Analyser/utredninger	26
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	27
6.1	Planlagt arealbruk	27
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	27
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	28

6.4	Bomiljø/bokvalitet	29
6.5	Parkering.....	30
6.6	Trafikkløsning	30
6.7	Friområde.....	31
6.8	Overvannshåndtering	32
6.9	Universell utforming.....	32
6.10	Uteoppholdsareal	33
6.11	Landbruksfaglige vurderinger	34
6.12	Renovasjonsløsning	34
6.13	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	34
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	35
7.1	Omdisponering av friområde – forholdet til overordnede planer	35
7.2	Landskap	36
7.3	Stedets karakter	36
7.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	36
7.5	Forholdet til naturmangfold.....	36
7.6	Rekreasjonsinteresser.....	38
7.7	Uteområder	38
7.8	Trafikkforhold	38
7.9	Barns interesser	38
7.10	Sosial infrastruktur.....	38
7.11	Energibehov	38
7.12	Jordressurser/landbruk.....	38
7.13	Teknisk infrastruktur	39
8	KONSEKVENsutredning.....	39

1 SAMMENDRAG

Det fremmes forslag til detaljreguleringsplan for boliger og friområde på Reemarka i Time kommune. Hensikten med planen er å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt etablering av et større friområde. Planen omfatter bygging av mellom 54 og 60 nye boenheter, i form av eneboliger, rekkehus og en lavblokk med 10 leiligheter. I tillegg beholdes en eksisterende enebolig. Det legges opp til en tetthet på mellom 3,1-3,5 boliger per daa. Ved utregning av tetthet er areal for friområde, Litle-Åvegen med tilhørende fortau, annen veggrunn mellom intern adkomstveg og østlig plangrense og eksisterende eneboligtomt trukket fra.

Det er også regulert inn 9,35 daa med friområde i nord mot Roslandsåna. Planarbeidet vil medføre en omdisponering av areal i forhold til gjeldende kommuneplan. Omdisponeringen omfatter at et areal på ca. 4,3 daa avsatt til friområde i kommuneplan reguleres til boligformål med tilhørende infrastruktur inkludert annen veggrunn langs fv. 44. Sett bort i fra annen veggrunn omfatter omdisponeringen et areal på 3,8 daa. Denne endringen er tatt opp med kommunens planavdeling, og en er kommet frem til at planen ikke skal konsekvensutredes.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for oppføring av boliger og etablering av friområde. Planområdet er i gjeldende kommuneplan disponert som bolig og friområde. Deler av området er tidligere regulert til boligformål.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eiendommer

Prosjekt Areal AS fremmer på vegne av Team Bygg Prosjekt AS og Ull AS forslag til detaljregulering for boliger og friområde, Reemarka, Time kommune. Planen omfatter eiendommene 3/537 og 3/539, og deler av eiendommene 3/733, 3/306, 3/31, 3/799 og 3/360 (kun frisiktsone).

2.3 Tidligere vedtak i saken

I kommuneplanen for Time er del av planområdet for Reemarka vist som felt BB6, fremtidig boligutbygging. BB6 ligger inne med et rekkefølgekrav kommuneplanens bestemmelser og skal ikke bygges ut før utviding av FV44 er avklart i reguleringsplan. Plan for utvidelse av FV44 pågår pr. dags dato, og er ikke enda vedtatt. Det er allikevel gitt dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgekrav til oppstart og behandling av detaljregulering for Reemarka. Dispensasjonen ble gitt 17.09.15, se vedlegg 27.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det ble varslet om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale etter plan- og bygningslovens § 17-4 mellom Team Bygg Prosjekt AS og Time kommune ved melding om igangsetting av reguleringsarbeid den 29.05.2015. Hovedspørsmål som vil tas opp i utbyggingsavtalen er opparbeidelseskrav i forbindelse med utbygging/oppgradering av teknisk infrastruktur. Når utbyggingsavtale er inngått vil dette bli kunngjort.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet vil omfatte en mindre omdisponering av areal i forhold til gjeldende kommuneplan. Omdisponeringen omfatter at et areal på ca. 4,3 daa avsatt til friområde i kommuneplan reguleres til boligformål med tilhørende infrastruktur. Denne endringen er tatt opp med kommunens planavdelingen, og en er kommet frem til at planen ikke skal konsekvensutredes.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

3.1.1 Innkomne merknader

Den kom inn totalt 7 merknader i ordinær varslingsrunde, og 11 merknader etter utvidet varslingsrunde. Alle merknadene er i sin helhet lagt ved planen, vedlegg 21.

Følgende merknader har kommet inn:

1. Uttale fra Lyse, datert 29.05.2015 og 19.09.2016

Lyse kommer med innspill om at det må settes av areal til ny nettstasjon innenfor planområdet, samt gjør oppmerksom på eksisterende infrastruktur i området.

Forslagsstillers kommentar:

I løpet av planarbeidet har en hatt dialog med Lyse, og en har fått avklart at det ikke vil være behov for ny nettstasjon innenfor området. Det vil være tilstrekkelig å skifte trafo i eksisterende nærliggende nettstasjon, ref. vedlagt e-post korrespondanse vedlegg 23.

Iht. oversendte kart over Lyses infrastruktur i området krysses planområdet av høyspentkabler. Ettersom kablene krysses under utbyggingsområder er det aktuelt å legge om traseene slik at de blir liggende minimum 1 meter fra bebyggelse, f.eks. gjennom f_Lek2. Lyse har gitt tilbakemelding, ref. vedlegg 24, om at ny trase ikke behøver å reguleres inn så fremt følgende setning tas inn i planbestemmelsen: «*Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes, eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer. Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene.*» Ønsket bestemmelse er inntatt i planforslaget.

2. Uttale fra Rogaland fylkeskommune kulturavdelingen, datert 09.06.2015 og 19.09.2016

I brev dat. 09.06.2015 ble det varslet om at fylkeskommunen ville befare planområdet før de kunne gi endelig uttale til planen. Befaring ble gjennomført og det ble varslet per brev dat. 10.08.2015 og i merknad dat. 19.09.2016 om at det var behov for arkeologisk registrering i planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

I forbindelse med omtalte merknader ble det avholdt et møte den 25.10.2016 der det blant annet ble informert om at det ble utført større terrengendringer innenfor planområdet bl.a. ved utgraving av fv. 44 i 1989. I etterkant av møtet, e-post dat. 24.11.2016, ble det også oversendt dokumentasjon på dette i form av bilder fra skjønnet med SVV i 1988/1989. På bakgrunn av møtet og oversendt materiale vurderte fylkeskommunen at potensialet for funn av automatisk freda kulturminner til å være betydelig redusert og kravet om arkeologisk registrering ble trukket, ref. vedlegg 22.

3. Uttale fra IVAR, datert 10.06.2015

I merknad fra IVAR ble det informert om at en hovedavløpsledning med dimensjon Ø800 krysser planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Det ble avholdt møte med IVAR den 19.12.2016, og representanter fra IVAR deltok i arbeidsmøte med kommunen den 05.04.2017 angående hovedavløpsledningen. I tillegg

har en hatt dialog i etterkant av møtene, hvor en har skissert mulig omlegging av omtalte ledning samt omlegging av tre andre ledninger som krysser området (OV 500, OV1000 og SP500). IVAR stiller seg positive til skissert omlegging, og den sikres i planens bestemmelser. IVAR informerte også om at vannledning som krysser området på kommunens VA-kart ikke er i bruk. I denne forbindelse har en også hatt dialog med vegvesenet som per e-post dat. 30.01.17 har opplyst om at ledninger må ligge minimum 3 meter fra ny vegkant til fv. 44, dvs. at ledningen for eksempel kan legges arealet mellom ny intern adkomstveg og fv. 44.

4. Uttale fra Statens vegvesen, datert 10.06.2015 og 28.09.2016

I mottatte merknader datert 10.06.2015 og 28.09.2016 trekkes følgende punkter frem:

- Iht. første mottatte merknad skrev vegvesenet at de kunne akseptere en dispensasjon fra kommuneplan dersom reguleringsplanen for BB6 tar hensyn til og avsetter areal til fremtidig utvidelse av fv. 44. I uttale dat. 28.09.2016 vises det til at fv. 44 vil utvides til 4-felt ved planområde og at g/s-vegnett vil oppgraderes slik at planområdet må tilpasses reguleringsplan for fv. 44.
- Plangrense settes 20 m fra vegkant fv. 44, samt inntrukket i kryss fv. 44 x fv. 216 tilsvarende 70 x 70 m langs vegens senterlinjer.
- Byggegrense settes min. 30 m fra senterlinje fv. 44 og min. 15 m fra senterlinje fv. 216. Samt inntrukket byggegrense i kryss fv. 44 x fv. 216 tilsvarende 80 x 80 m langs vegens senterlinjer, og i kryss fv. 216 x Litle-Åvegen tilsvarende 40 x 30 m langs vegens senterlinjer.
- Innenfor areal som omfattes av byggegrensen tillates ikke areal som er nødvendig for å kunne ivareta virksomheten på eiendommene.
- Adkomst til området må skje via eksisterende kryss fv. 216 x Litle-Åvegen. Eksisterende avkjørsel til eiendom 3/799 fra fv. 216 må stenges.
- Krav til friskt i kryss fv. 216 x Litle-Åvegen er 6 x 69 m, i tillegg må det legges inn friskt fra Litle-Åvegen mot fortau/gangareal langs fv. 216 på 8 x 20 m.
- Innenfor frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegbanenivå. Dette må sikres i bestemmelsene.
- Nasjonal støyretningslinje må legges til grunn, og en må ta hensyn til fremtidig 4-felts veg på fv. 44.
- Iht. første mottatte merknad kan det aksepteres at evt. støyskjerm plasseres i strid med byggegrense, men ikke i strid med frisktsoner eller nærmere plangrensen enn 1 m. Det spesifiseres i siste uttale at plassering og utforming av støyskjerm-/voll må tilpasses utvidelse av fv. 44 og avklares med vegvesenet.
- Myke trafikanter må vektlegges i planleggingen. Det må tilrettelegges g/s-forbindelser gjennom området til eksisterende fotgjengerunderganger under fv. 44 rett nord og sør for planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

- Ønskede plangrenser og byggegrenser er inntatt i planforslaget. Det ble avholdt møte med vegvesenet den 21.06.2017 der en diskuterte mulighetene for at intern adkomstveg blir lagt i strid med gitte byggegrense. Det ble sendt over en prinsippskisse for løsning hvor adkomstveg ble lagt slik at den maksimalt ble liggende i 1,5 meter i konflikt med byggegrense, og vegvesenet kom med tilbakemelding per e-post dat. 29.06.2017 om at ønsket plassering av adkomstveg ikke vil komme i konflikt med vegvesenets planlagte arbeider, ref. vedlegg 25.

- Nødvendige frisikter er sikret i plankart og bestemmelser.
- Det er utført en støyvurdering av området hvor det er tatt hensyn til fremtidig 4-felts veg på fv. 44.
- I møte med vegvesenet ble det også avklart at det ikke vil være nødvendig med en langsgående skjerm langs østsiden av intern adkomstveg, men at støykrav ivaretas gjennom fasadetiltak og mindre lokale skjermer. En langsgående skjerm på østsiden av adkomstveg ville sannsynligvis ha kommet i konflikt ved masseutskifting ved utvidelse av fv. 44, og blitt en betydelig merkostnad for prosjektet.
- På nåværende tidspunkt vil det sannsynligvis bli anlagt gang-/sykkelveg langs vestsiden av fv. 44 ved utvidelse. Iht. tilbakemeldinger fra kommunens planavdeling vil det dermed ikke være behov for fortau langs intern adkomstveg. Adkomstveg er knyttet sammen med planlagt gang-/sykkelveg gjennom friområdet til planfri kryssing av fv. 44 ved Roslandsåna. I sør er adkomstveg knyttet sammen med fortau langs Grødalandsvegen via regulert gangveg.

5. Uttale fra Rogaland fylkeskommune regionalplanavdelingen, datert 15.06.2015 og 16.09.2016

I mottatte merknader trakk fylkeskommunen frem følgende punkter:

- Det ønskes at planområdet planlegges med forholdsvis høy tetthet. Utnyttelse skal vurderes i forhold til nærhet til Bryne sentrum og kollektivdekning.
- Området må sikres god gang- og sykkeltilknytning til sentrum, fortrinnsvis med høy kvalitet og attraktivitet i traseen.
- Boligområdet må sikres god parkeringsdekning med hensiktsmessige løsninger for sykkel.
- Støysituasjon må kartlegges og nødvendige tiltak må innarbeides. Også friområdet må inngå i støyskjermingen.
- Overvannshåndtering må vurderes med hensyn til å takle ekstremnedbør.
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag må legges til grunn for planlegging og forvaltning.
- Omdisponering av friområdeformål vil være konfliktfylt. Friområdets nærhet til Bryne sentrum innebærer at arealet har potensiale for å utvikles til et attraktivt aktivitets-/rekreasjonsområde for boliger i sentrum. En barrierefri og universelt utformet forbindelse vil være viktig.

Forslagsstillers kommentar:

- Planområdet ligger i sykkelavstand (<3 km) til Bryne sentrum, og iht. regionalplan for Jæren skal det min. planlegges 3 boliger per dekar. I planforslaget er det lagt opp til at det kan oppføres mellom 54-60 nye boenheter, dvs. en tetthet på mellom 3,1-3,5 bol./daa. Ved utregning av tetthet er areal for o_V1, o_F, BF, o_AVG på østsiden av intern adkomstveg og friområde trukket i fra. Tetthet og bebyggelsesstruktur er tilpasset eksisterende omkringliggende bebyggelse. Bebyggelse vest for planområdet er noe mer frittliggende, mens bebyggelse øst for fv. 44 er noe tettere.
- Planområdet er tilknyttet eksisterende gang-/sykkelforbindelser i området, og til planfrie kryssninger av fv. 44 i nord og sør.
- For bil er det sikret en parkeringsdekning på minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Foreslått parkeringsdekning er tilpasset planområdets lokalisering nær Bryne sentrum. Sykkelparkeringsdekning er satt til min. 2 sykkelparkeringer per bolig.

Ettersom det i hovedsak er planlagt småhusbebyggelse vil sykkelparkering for det meste løses på egen tomt. Felt BK1 skal ha sykkelparkering innenfor regulert område f_S. Planlagte leiligheter i felt BK2 vil ha sykkelparkering i private boder som inngår i huskropp.

- Det er utført støyvurdering ved utarbeidelse av planforslaget, og nødvendige tiltak er innarbeidet i planforslaget også for friområdet.
- Intern adkomstveg er planlagt slik at den vil fungere som flomveg, og vannet vil ledes til fordrøyningsbasseng innenfor regulert friområde i nord.
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag er tatt hensyn til i planleggingen.
- Planforslaget vil innebære en omdisponering av friområde til bolig iht. gjeldende kommuneplan. Omdisponeringen vil omfatte et areal på ca. 4,3 daa, samtidig vil det avsettes et areal på 9,35 daa til friområde som fremdeles er et betydelig areal. Friområde vil også opparbeides med parkmessig karakter hvor forholdet til Roslandsåna ivaretas. Et 10 m bredt belte langs Roslandsåna er lagt som hensynssone naturmiljø, og området skal ha stedegen vegetasjon og ikke opparbeides med parkpreg. Omdisponeringen av friområdet er bl.a. inntatt for å kunne oppnå en hensiktsmessig utnyttelse av planområdet. Planområdet er langt og smalt, og med gitte byggegrenser ift. fv. 44 er det mye areal avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen som forsvinner.

6. Uttale fra B. O. Undheim – Torvvegen 5, datert 17.06.2015 og 09.06.2016

Undheim gjør oppmerksom på at alle 6 boliger i Torvvegen som grenser til planområdet står på pæler og at det har vært problemer i området fordi terrenget har seget. Han er derfor bekymret for hva som kan skje når planområdet bebygges.

Forslagsstillers kommentar:

I forbindelse med planarbeidet har det blitt utført grunnundersøkelser, og det blir anbefalt masseutskiftning i nordlige deler av planområdet. I bestemmelsene er det også sikret at det før det kan gis igangsettingstillatelse skal det gjennomføres innmålinger av eksisterende bygg og tilhørende anlegg på følgende eiendommer: gnr. 3, bnr. 483, 484, 485, 486, 487 og 488. Planlagt bebyggelse vil ha hageareal mot vest slik at det ikke vil være bebyggelse eller anlegg tett inntil eiendommer i Torvvegen. I planens bestemmelser er det også sikret at eksisterende grunnvannstand ved nabobebyggelsen skal opprettholdes ved gjennomførelse av tiltak.

7. Uttale fra Rogaland brann og redning IKS, datert 18.06.2015 og 01.09.2016

Det gjøres oppmerksom på om at en i byggesak stilles krav til tilfredsstillende slokke- og adkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr, og at det derfor er viktig at kravene blir hensyntatt allerede i planfasen. Det påpekes at det kunne vært en fordel med to adkomstveger til feltet ved en evt. situasjon.

Forslagsstillers kommentar:

Regulerte veger er dimensjonert for at kjøretøy type L slik at adkomstmuligheter for brannvesenet er ivaretatt. Iht. trafikkhensyn er det planlagt en adkomst for biler til området, men det er regulert en gang-/sykkelveg med 3,0 meters bredde fra enden av Torvvegen til intern adkomstveg. Denne gang-/sykkelvegen kan benyttes som nødadkomst av brannvesenet. Branndekning ivaretas i videre prosjektering.

8. Uttale fra Fylkesmannen i Rogaland, datert 02.09.2016

Fylkesmannen har følgende innspill til planarbeidet:

- Planarbeidet må skje i tråd med overordnet plan. Det må sikres tilstrekkelig lekeareal og grøntområde i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.
- Planen må legge til rette for trygge trafikkforbindelser og universell utforming.
- Støyretningslinjene T-1442 må tas hensyn til i planarbeidet.
- Det må bli gjort vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Planområdet ligger i tilknytning til Roslandsåna, som er et viktig bekkedrag som må tas hensyn til i videre planarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

- Planforslaget er utarbeidet etter krav i overordnede planer, for utenom omtalte omdisponering av friområde.
- Det er tilrettelagt for trygge trafikkforbindelser og universell utforming er hensyntatt planarbeidet.
- Støyretningslinjene er ivaretatt i planforslaget.
- I kapittel 7.5 er det gjort en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

9. Uttale fra L. A. Lagestrand – Litle-Åvegen 9, datert 01.09.2016

Lagerstrand lurer på om planen vil få noen innvirkning for Litle-Åvegen 9.

Forslagsstillers kommentar:

Det ble gitt en foreløpig tilbakemelding per e-post til Lagerstrand. Hans eiendom ligger på vestsiden av Litle-Åvegen, og vil ikke bli direkte berørt av planarbeidet. Samtidig har hans eiendom innkjøring via Litle-Åvegen som vil få en høyere trafikkbelastning enn dagens situasjon.

10. Uttale fra Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), datert 06.09.2016

Ettersom tiltaket ikke berører viktige mineralressurser har DMF ingen merknader til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

11. Uttale fra A. B. H. Liland – Torvvegen 7, datert 20.09.2016

Liland er bekymret for grunnforholdene i området. Det gjøres oppmerksom på at huset er på peler, men ikke garasjen. Liland ønsker at området som grenser mot boligene reguleres til friområde.

Forslagsstillers kommentar:

Det henvises til kommentar til uttale nr. 6.

12. Uttale fra Kommuneoverlegen, datert 30.09.2016

Kommuneoverlegen har følgende kommentarer til planarbeidet:

- Det må sikres at alle bygg tilfredsstiller verdi for tiltaksgrense for radon i inneluft.
- Eksisterende eller tilkjørt masse til lekeplasser må ikke inneholde giftstoff som barn kan få i seg ved lek, og det samme gjelder for fallunderlag.
- Støy fra trafikk må kartlegges, og om nødvendig må tiltak bli planlagt iht. T-1442. Støy i bygge- og anleggsperioden blir tatt med i reguleringsbestemmelsene.

- Ved eventuell etablering av ballbinge eller andre nærmiljøanlegg henvises det til Helse- og omsorgsdepartementets retningslinjer for støyvurdering ved etablering av slike anlegg.
- Det bør tilrettelegges for lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper og behov.
- Uteområder til boliger, park og lekeplasser bør tilrettelegges med gode solforhold.
- Det må sikres trygge og hensiktsmessige gang- og sykkelveger og trygg tilkomst til skole, barnehage og kollektivtilbud i området.
- Det bør tilrettelegges for boliger som dekker ulike behov for å sikre et godt og variert boligmiljø.
- Endret aktivitet må ikke føre til økning i forurensning av luft, jord eller vann.
- For etablering av boliger i nærheten av høyspentlinjer henvises det til forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg (2005).

Forslagsstillers kommentar:

- TEK17 ivaretar krav ift. radon.
- Ved prosjektering og anlegning av lekeplasser vil en ivareta at arealer ikke opparbeides med giftige masser og materialer.
- Hensyn til støy er ivaretatt i planforslaget.
- Det er ikke planlagt etablert ballbinge innenfor planområdet.
- Det er tilrettelagt for både sandlekeplass og kvartalslekeplass innenfor planområdet.
- Det er sikret gode gang-/sykkelforbindelser til sosial infrastruktur i området.
- Det er planlagt ulike typer bebyggelse med ulike størrelser innenfor området; rekkehus i forskjellige størrelser, frittliggende eneboliger, kjeda eneboliger og leiligheter.
- Planforslaget vil ikke innebære økt forurensning, for utenom at det vil bli mer biltrafikk til området.
- Det går ikke høyspentlinjer ved planområdet, men det er høyspentkabler som vil omlegges ved gjennomføring av planforslaget slik at kablene ikke er i konflikt med boligbebyggelse.

3.1.2 Informasjonsmøte

Ved utarbeidelsen av planforslaget har det blitt avholdt informasjonsmøte angående planarbeidet. Møtet ble avholdt 27.09.17 hos Team Bygg AS hvor tiltakshaver og arkitekt deltok, og berørte naboer/grunneiere ble invitert. Naboer/grunneiere ble informert om planene og fikk mulighet til å komme med innspill til planarbeidet og stille spørsmål.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Nasjonale føringer

Stiller krav til fysisk utforming ved at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Det forutsettes blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider og kan brukes av ulike aldersgrupper, samt at de gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

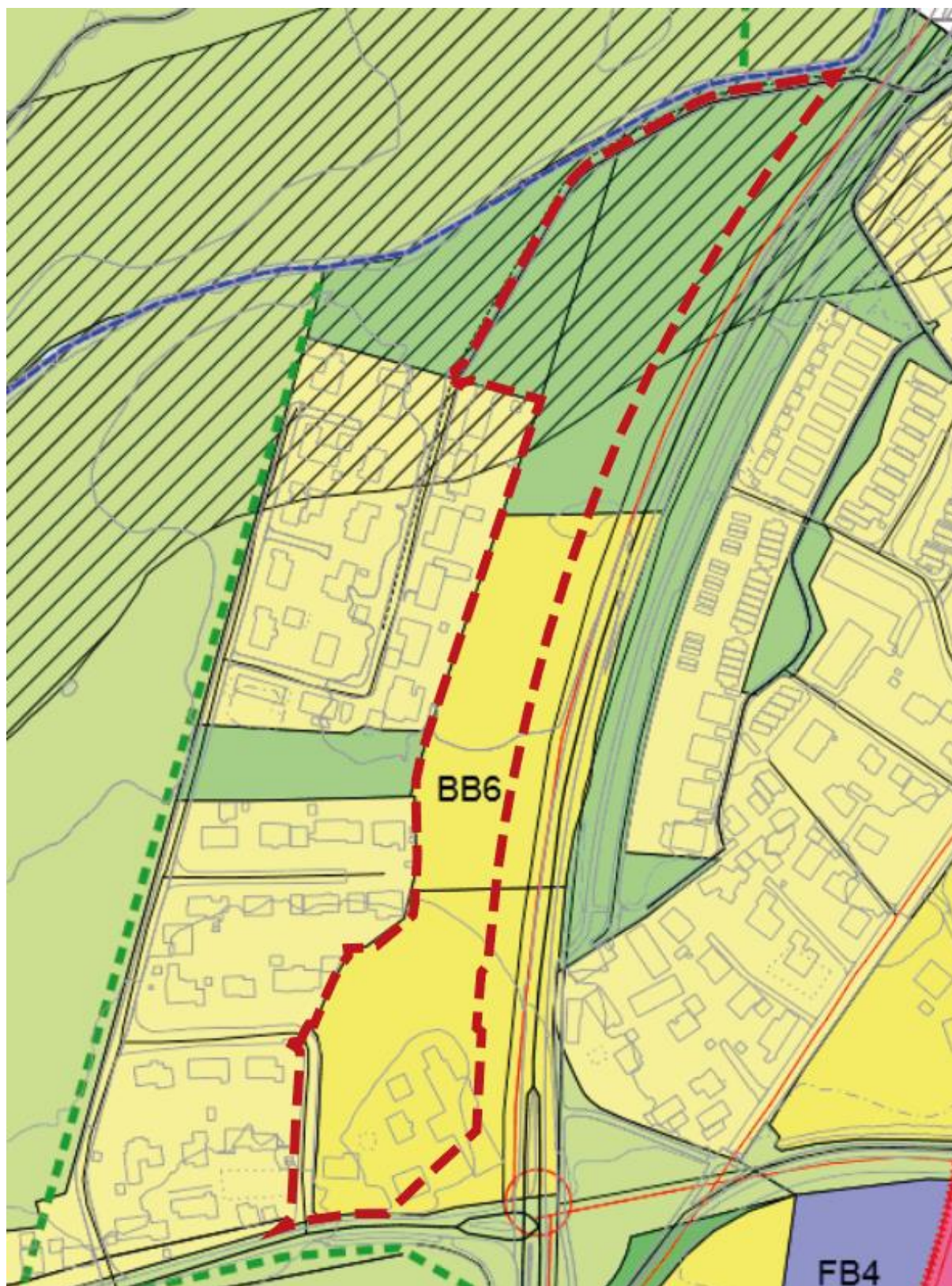
4.2 Overordnede planer

Regionalplan for Jæren 2013-2040



Figur 1: Utsnitt av regionalplan for Jæren, hvor planområdet er markert med rødt.

Bryne er, i Regionalplan for Jæren, definert som sentrumsområde. I følge planens retningslinjer for tetthet kan boligtettheten innenfor konsentrert småhusbebyggelse være mellom 2-4 boliger pr. daa. Kravene er av førende karakter og skal balansere tetthet opp mot kvalitet. Det skal stilles krav til estetiske hensyn i alt plan- og byggearbeid, og minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00.

Kommuneplanens arealdel

Figur 2: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan, hvor planavgrensning er vist med rød stiplet strek.

I gjeldende kommuneplan for Time er planområdet disponert til bolig og friområde. I tillegg ligger nordlige deler av planområdet innenfor hensynssone naturmiljø. Områdene innenfor hensynssonen ligger 100 meter fra Roslandsåna som er del av verneplan for Orreelva.

Planområdet ligger i Bryne sentrum, og aktuell del av Roslandsåna ligger innenfor verneklasse 1, dvs. vassdragsbelte i og nær byer og tettsteder som har eller kan få stor verdi for friluftsliv. I dette området må en unngå inngrep som vil være til skade for pedagogiske verdier, friluftsverdier, fiske og tilkomst i og langs vassdraget.

Området disponert til bolig faller inn under fremtidig bebyggelse, felt BB6. Iht. kommuneplanbestemmelsene skal felt BB6 ikke bygges ut før utvidelse av fv. 44 er avklart i reguleringsplan. Det er gitt dispensasjon fra dette kravet, ref. kapittel 2.3.

4.3 Gjeldende reguleringsplan

Området er delvis regulert av reguleringsplan for Ree, plan 0017.00, som trede i kraft 05.01.1965. Områder i planen er regulert til bolig, offentlig parkareal og kjørevege.

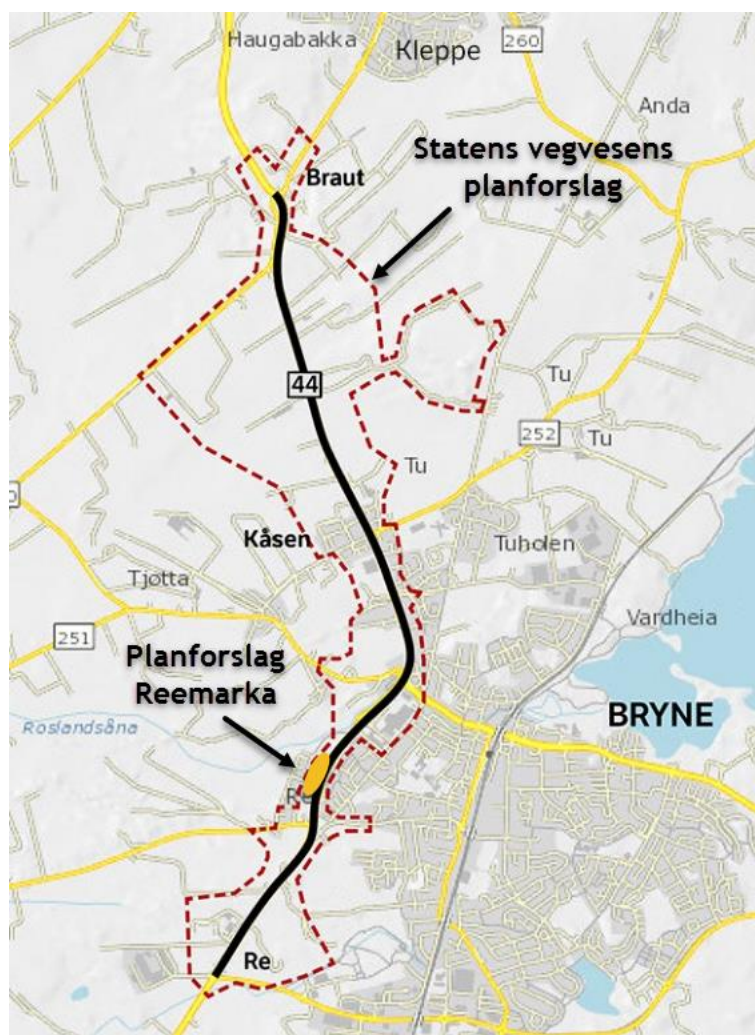


Figur 3: Utsnitt fra reguleringsplan for Ree hvor planområdet er vist med rød stiplet strek.

4.4 Tilgrensende planer

Tilgrensende planer for området er plan 0226.00 Gang- og sykkelsti ved Reefeltet med ikrafttredelsesdato 25.02.2003, og plan 0153.00 Reefeltet Aust som trede i kraft 20.06.2000. Plan 0226.00 ligger vest for planområdet, og omfatter i hovedsak gang-/sykkelveg og gangveg langs deler av Grødelandsvegen. Reguleringsplan for Reefeltet Aust ligger øst for planområdet, og omfatter bolig- og parkareal med tilhørende infrastruktur.

Statens vegvesen og Rogaland fylkeskommune i samarbeid med Klepp og Time kommune jobber for tiden med en plan for fv. 44 Braut-Re. Planarbeidet omfatter en konsekvensutredning og planprogrammet var på høring i perioden 27.01-10.03.2017. Planarbeidet vil bl.a. omfatte utbedring av sykkel- og gangvegsystemet, planskilte krysninger av fv. 44, breddeutvidelse av fv. 44 med blant annet 4-felt på deler av strekningen, samt etablering av midtdeler og sanering av avkjørsler.



Figur 4: Rød stiptet linje angir plangrense for plan for fv. 44 Braut-Re. Reemarka er markert med gult.

Ved planområdet er det planlagt å utvide fv. 44 til 4-felt som vil tilsi at ny normalprofil for fv. 44 vil ha en bredde på 16 meter langs planområdet. I tillegg planlegges det ny gang-/sykkelveg langs strekningen med en bredde på 5 meter, hvor 3 meter er avsatt til sykkelveg og 2 meter til fortau. Det er planlagt en buffer på 3 meter mellom veg og gang-/sykkelveg. Det ble først sett på en løsning hvor gang-/sykkelveg ble plassert på østsiden av fv. 44, men det utredes nå et alternativ hvor gang-/sykkelveg i dette området legges på vestsiden av

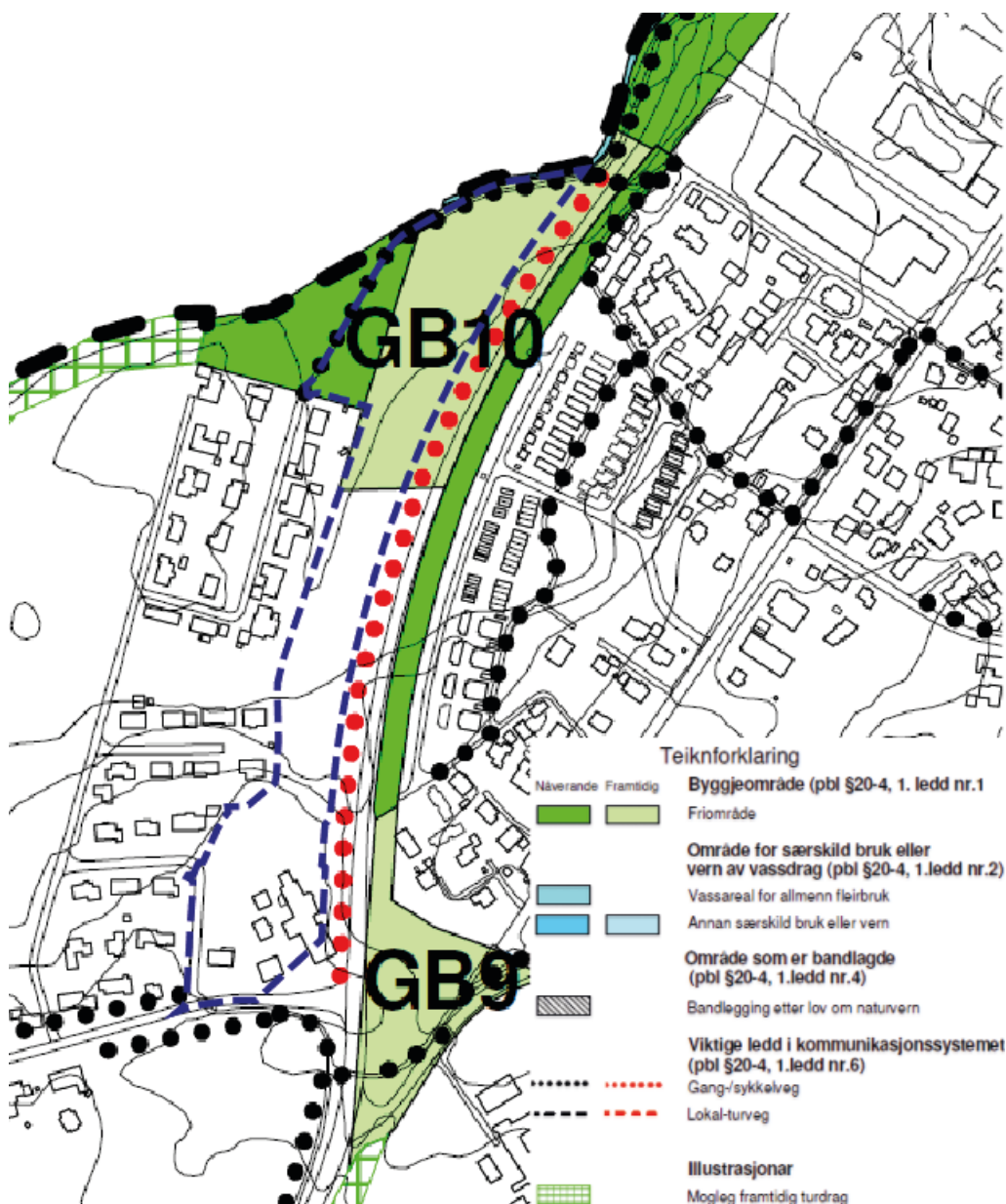
vegen. Iht. forprosjektet til fv. 44 Braut-Re vil sannsynligvis de to eksisterende t-kryssene mellom fv.44 og Grødelandsvegen og Orrevegen erstattes med en rundkjøring.

Innkjøring fra Grødelandsvegen inn Åvegen er i dag stengt, og eksisterende adkomst til planområdet skjer via Litle-Åvegen. I forbindelse med planarbeidet for fv. 44 har det blitt sett på mulighetene for å åpne Åvegen, og i stedet stenge Litle-Åvegen. Iht. til de siste signalene en har fått fra vegvesenet er det mest sannsynlig at dagens situasjon opprettholdes.

4.5 Temaplaner

Kommunedelplan for grønnsstruktur i Bryne

Iht. kommunedelplan for grønnsstruktur legges det opp til fremtidig gang-/sykkelveg langs planområdets østlige plangrense.

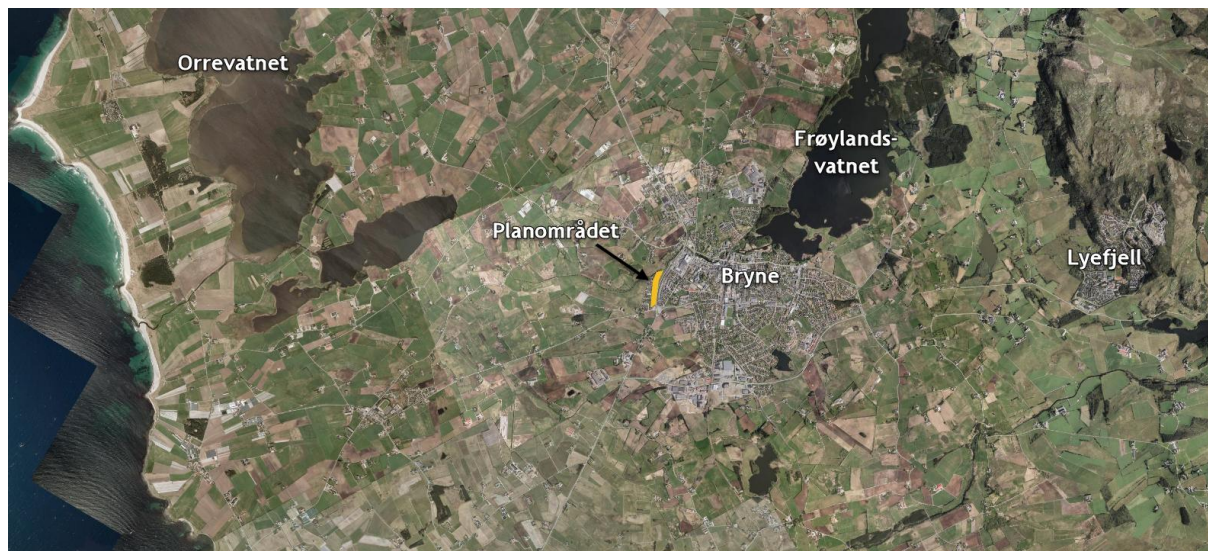


Figur 5: Utsnitt fra kommunedelplan for grønnsstruktur i Bryne hvor planområdet er markert med blå stiplede strek.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Området befinner seg ca. 500 meter sørvest for Bryne sentrum. Hele planområdet er på ca. 30,31 daa, men selve utbyggingsområdet er på ca. 12,84 daa (planområdets areal hvor areal for o_V1, o_F, BF, o_AVG på østsiden av intern adkomstveg og friområde trukket i fra). Området befinner seg ca. 500 meter sørvest for Bryne sentrum.



Figur 6: Oversiktskart

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag for det meste av fulldyrka mark, og innenfor planområdet ligger det i dag to eneboliger og driftsbygninger tilknyttet eksisterende gårdsbruk. Planområdet grenser til eksisterende boligfelt i vest, fv. 44 Jærvegen i øst og fv. 216 Grødalandsvegen mot sør. I nord grenser planområdet mot Roslandsåna.

5.3 Stedets karakter

Eksisterende boligområde vest for planområdet består av eneboligbebyggelse med saltak. Øst fv. 44 ligger det også et større boligområde, hvor det er noe høyere tetthet enn på vestsiden av planområdet. På østsiden av planområdet er det en blanding av større og mindre rekkehus, eneboliger i rekke, frittliggende eneboliger og mindre lavblokker med leiligheter. Bebyggelsen har varierende takform.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Terrengnivået er høyest i sør hvor eksisterende gårdsbruk ligger på ca. høydekote 30-31. Terrenget heller så mot nord frem til Torvvegen 1 på ca. høydekote 20. I dette partiet blir terrenget flatere, men forsetter med svak helning til Roslandsåna nord for planområdet.

5.4.2 Solforhold

Området er åpent og solrikt, og det ligger lavere boligbebyggelse på arealene vest for planforslaget.

5.4.3 Lokalklima

Fremtredende vindretning på Bryne er sør-sørøst om vinteren, høsten og våren. Om sommeren kommer vinden hovedsakelig fra nord-nordvest. Klimaet på Bryne er mildt, med en gjennomsnittstemperatur på ca. 7,3 grader. I følge kart som viser normal nedbørsum for

året er normal årsnedbør for distriktet ca. 1500-2000 mm. Informasjon er hentet fra senorge.no.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Det er avklart med fylkeskommunen at potensialet for funn av kulturminner innenfor planområdet er lite, og at det derfor ikke er nødvendig med en arkeologisk registrering i området.

5.6 Naturverdier

Roslandsåna er del av et verna vassdrag, og ligger innenfor verneklasse 1. Et mindre areal i nordre del av planområdet er registrert som en viktig naturtype, men det er ikke registrert truede plante- og dyrearter innenfor planområdet. Temaet utdypes i kapittel 7.5 i planbeskrivelsen.

5.7 Rekreasjonsbruk og ute-/lekeområder

Nordre deler av planområdet er iht. gjeldende kommuneplan avsatt til friområde, selv om arealene i dag er dyrka mark og inngjerdet. Det går i dag en gangveg langs planens nordre grense fra enden av Torrvegen til undergang ved fv. 44 til bl.a. kjøpesenteret M44. Mellom gangsti og Roslandsåna er det også satt opp gjerde. I tilknytning til stien ligger det også en lekeplass, men det er kun to fotballmål innenfor lekeområdet.



Figur 7: Bilde tatt ved befaring 11.10.16 av eksisterende tilgrensende lekeplass i nord.

Videre fra gangstien kan en følge Torrvegen og Åvegen til et større lekeområde som ligger mellom eksisterende boliger i Torrvegen og Slettavegen. Lekeplassen er av eldre dato, og har behov for oppgradering.



Figur 8: Bilde fra befarings av ballbaner på lekeplass mellom Torvvegen og Slettavegen.



Figur 9: Bilde fra befarings av lekeapparater på lekeplass mellom Torvvegen og Slettavegen.

5.8 Landbruk

Planområdet brukes i dag til landbruksformål ved at jorden blir dyrket.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøreatkomst

Kjøreadkomsten skjer fra Litle-Åvegen via fv. 216 Grødalandsvegen.

5.9.2 Vegsystem

Overordnet vegsystem er fylkesvegene fv. 44 Jærvegen og fv. 216 Grødalandsvegen, samt kommunal veg Litle-Åvegen. Den delen av Litle-Åvegen som vil bli brukt som kjøreadkomst for planlagt bebyggelse er i dag opparbeidet med en vegbredde på ca. 6,5 meter, samt ensidig fortau mot vest med ca. 2 meters bredde.

5.9.3 Trafikkmengde

Jærvegen ved planområdet har en ÅDT på ca. 13 400 kjt./døgn iht. tall fra 2016, mens aktuell strekning av Grødalandsvegen har en ÅDT på ca. 1350 kjt./døgn i 2016. Det finnes ikke registreringer på trafikkmengde for Litle-Åvegen, men det er i dag 43 boliger (i hovedsak eneboliger) som benytter Litle-Åvegen som adkomstveg. Avkjørsel fra Grødalandsvegen til Åvegen er stengt.

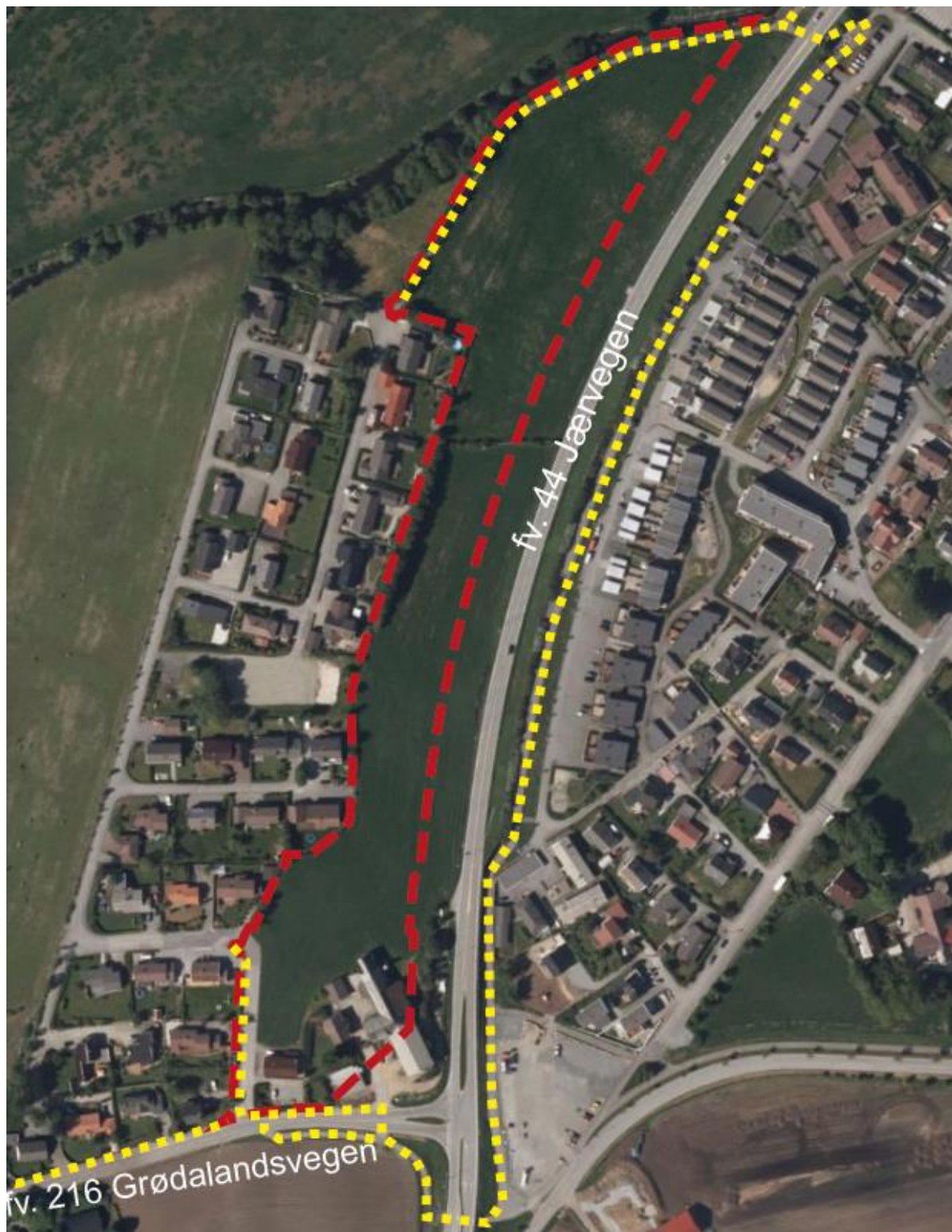
Iht. til vegvesenets håndbok V713 Trafikkberegninger kan en regne ca. 9 personturer per bolig, det vil gi en turproduksjon på ca. 387 personturer. Iht. reisemiddelfordelingen for Time kommune (RVU 2012) blir bil brukt som fremkomstmiddel på 65 % av turene, som da vil utgjøre ca. 252 biler per døgn.

5.9.4 Ulykkesituasjon

Det er registrert 8 trafikkulykker i nærheten av planområdet. En MC-ulykke i Litle-Åvegen rette etter avkjøring fra Grødalandsvegen. En bilulykke på Grødalandsvegen mellom Åvegen og Litle-Åvegen. Det er registrert 5 trafikkulykker i T-krysset mellom Grødalandsvegen og Jærvegen, samt en ulykke på Jærvegen nord i planområdet. Det er ikke registrert ulykkesstrekninger eller -/punkt ved planområdet.

5.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er i dag anlagt fortau langs mindre deler av Litle-Åvegen, samt på nordsiden av Grødalandsvegen. På sørsiden av Grødalandsvegen er det etablert gang-/sykkelveg som fortsetter sørover langs fv. 44, samtidig som den krysser under fv. 44 sør for krysset mellom Jærvegen og Grødalandsvegen. Undergangen knyttes sammen med gang-/sykkelveg langs Jærvegens østside. Rett sør for eksisterende rundkjøring mellom Jærvegen og Jupitervegen er krysses Jærvegen med en annen undergang som er koblet sammen med gangveg langs Roslandsåna. På vestsiden av planområdet er det i hovedsak blandet trafikk mellom myke og harde trafikanter, for utenom omtalt gangveg og fortau.



Figur 10: Flyfoto som viser gang-/sykkelforbindelser ved planområdet, markert med gul stiplet strek. Grødalandsvegen krysses i samme plan, mens Jærvegen krysses planfritt.

5.9.6 Kollektivtilbud

Ca. 400 meter sør for krysset mellom Grødalandsvegen og Jærvegen ligger det bussholdeplasser på begge sider av veien. Bussholdeplassene benyttes av bussrute 57 som går mellom Bryne og Nærbø via Pollestad og Nærland. Bussen har 5 avganger fra Bryne hver dag og 4 avganger fra Nærbø hver dag. Bussruten kjøres kun ukedager.

Ca. 320 meter i gangavstand fra undergangen ved Roslandsåna ligger det også bussholdeplass som brukes av rute 54 som går mellom Bryne og Hognestad. Bussen har 4 avganger fra Bryne hver dag og 5 avganger fra Hognestad hver dag. Bussruten kjøres kun ukedager.

Lengre nord, i Arne Garborgs veg, ligger det også bussholdeplasser hvor det er bussruter som går til Sandnes, Nærbø og Sola.

Gangavstand fra undergang ved Roslandsåna til Bryne togstasjon er ca. 1 km. Fra togstasjonen er det hyppige avganger til Stavanger og Egersund, både i ukedager og helger.

5.10 Sosial infrastruktur

Gangavstand fra nordre deler av planområdet til Bryne skole (1-7 kl.) er ca. 650 meter, og Bryne videregående skole og Bryne ungdomsskole ligger i samme område.

Spødarbakken barnehage ligger ca. 650 meter i gangavstand fra planområdets sørlige deler, mens Skulegata barnehage ligger ca. 375 meter i gangavstand fra nordlige deler av planområdet.

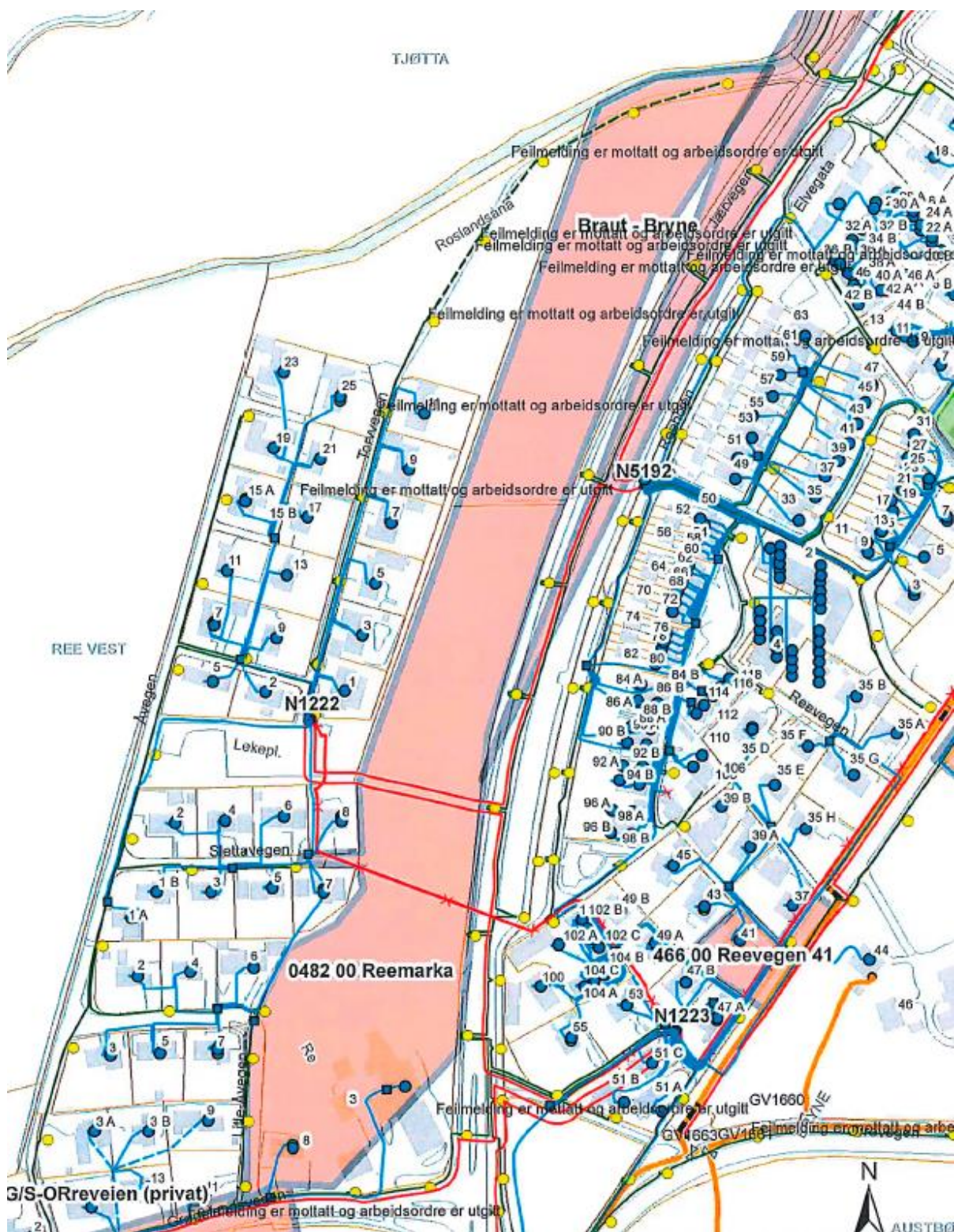
Ca. 200 meter i gangavstand fra undergang ved Roslandsåna ligger dagligvarebutikk og bensinstasjon, og rett nord for disse funksjonene ligger kjøpesenteret M44.

5.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet er i all hovedsak ubebygget for utenom 2 eldre bolighus og tilhørende driftsbygninger. Stigning på gangveg langs Roslandsåna er iht. krav om universell utforming.

5.12 Teknisk infrastruktur

Iht. kart fra Lyse er 3 høyspentkabler som krysser planområdet, hvor den lengst sør er utgått. VA-kart for området viser at hovedavløpsledning for kloakk (SP 800) krysser planområdet, samt to overvannsledninger (OV500 og OV1000), en spillvannsledning (SP500) og en utgått vannledning (VL).



Figur 11: Kart over Lyses infrastruktur i området. Røde linjer viser høyspentkabler i området. Rød linje med kryss viser til utgått kabel.

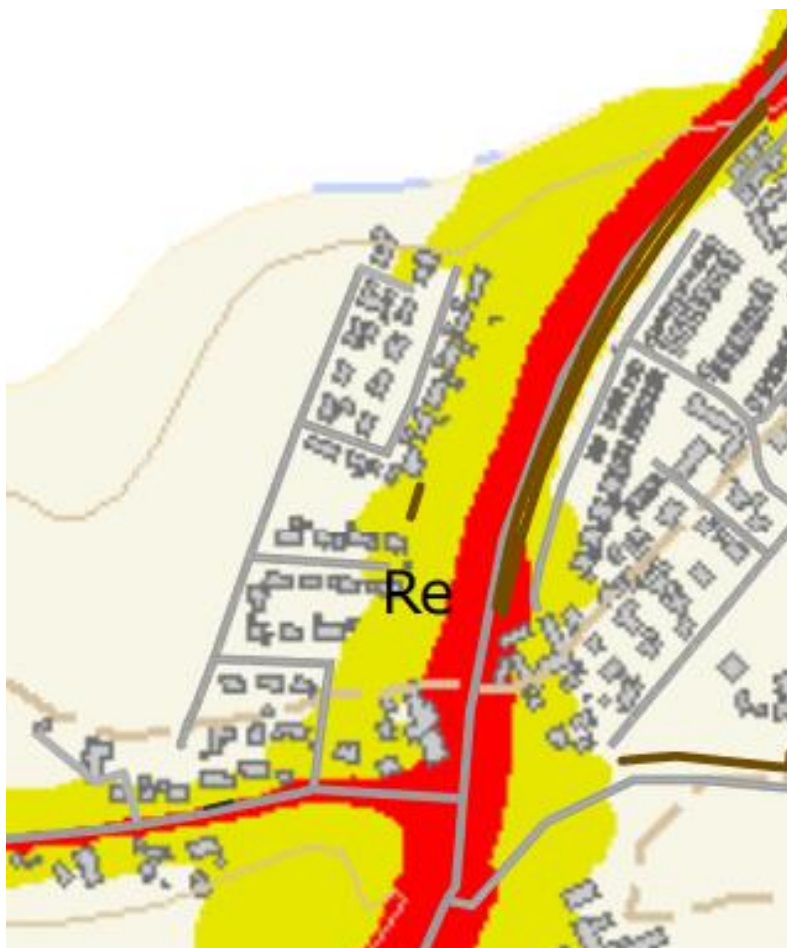


5.13 Grunnforhold

Kartdatabaser viser at berggrunnen i området består av diorittisk til granittisk gneis og migmatitt. Berggrunnen i sør er dekket av morenemateriale som kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. I nord er det torv og myr. Dette samsvarer med utførte grunnundersøkelser som viser at torv og gytje nord i planområdet.

5.14 Støyforhold

Iht. vegvesenets støykart ligger planområdet innenfor rød og gul støysone med hensyn til trafikkstøy fra tilgrensende fylkesveger fv. 44 og fv. 216.



Figur 13: Utsnitt fra vegvesenets støykart for Time kommune.

5.15 Risiko og sårbarhet

Det er utført en ROS-analyse for planområdet, og det ble utført overordnet sårbarhets- og risikoanalyse for følgende 6 tema: Ustabil grunn, flomfare, regulert vann, forurensset grunn, trafikkstøy og overvannshåndtering.

Iht. overvannshåndtering arbeider Time kommune med å kartlegge overvanns- og flomsituasjonen på Bryne. I forbindelse med kartleggingen er det utarbeidet kart som viser oppsamling av overflatevann fra terreng og begrenset kapasitet på eksisterende overvannsnett ved 20-års nedbør og 200-års nedbør. Kart over planområdet viser at det i dag vil samles opp vann ved både 20-års og 200-års nedbør.

5.16 Analyser/utredninger

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget er det utført grunnundersøkelser og trafikkstøyvurdering og flomkartlegging. Grunnundersøkelser, trafikkstøyvurdering, flomvurdering VA-notat og kart over flomveger er vedlagt planforslaget.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er boligbebyggelse, renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal, lekeplass, veg, fortau, gangveg, gang-/sykkelveg, annen veggrunn – grøntanlegg, parkering og friområde.

6.1.1 Reguleringsformål

AREALOVERSIKT - FORMÅL		
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Boligbebyggelse	0,71 daa
	Boligbebyggelse - frittliggende	1,12 daa
	Boligbebyggelse - konsentrert	10,41 daa
	Carportanlegg for boligbebyggelse	0,07 daa
	Renovasjonsanlegg	0,05 daa
	Uteoppholdsareal	0,80 daa
	Lekeplass	1,31 daa
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Veg	3,67 daa
	Fortau	0,19 daa
	Gangveg	0,17 daa
	Gang-/sykkelveg	0,17 daa
	Annen veggrunn - grøntareal	2,01 daa
	Parkering	0,28 daa
GRØNNSTRUKTUR	Friområde	9,35 daa
TOTALT PLANOMRÅDE		30,31 daa

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

Bebyggelse og anlegg

- Innenfor arealer avsatt til boligbebyggelse skal det oppføres 9-10 eneboliger, 35-40 rekkehus og en lavblokk med 10 leiligheter. I tillegg beholdes en eksisterende enebolig innenfor området. Totalt vil det ved gjennomført planforslag være mellom 55-61 boenheter innenfor planområdet.
- Innenfor formålet carportanlegg for boligbebyggelse, f_C1, skal det oppføres 4 carporter for boliger innenfor felt BK1.
- Det er regulert inn 2 renovasjonsanlegg, f_R1 og f_R2, hvor det minimum skal etableres 3 nedgravde containere i hvert anlegg. Ved behov kan det etableres 5 containere ved f_R1 og 4 containere ved f_R2.

- Det er regulert inn 2 områder for uteoppholdsareal. F_U1 er felles for bebyggelsen på delfelt BK1. F_U2 er felles for bebyggelsen på delfelt BK2.
- Det er regulert inn 3 sandlekeplasser, f_Lek1, f_Lek3 og f_Lek4. Det er regulert inn en kvartalslekeplass, o_Lek2. Innenfor o_Lek2 skal det etableres en sandlekeplass.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Formålet veg omfatter deler av Litle-Åvegen, o_V1, som allerede er opparbeidet, samt interne adkomst veger i feltet, o_V2, f_V3, f_V4, f_V5 og o_V7. F_V6 omfatter en mindre del av Torvvegen.
- Formålet omfatter eksisterende fortau, o_F, langs Litle-Åvegen.
- Det er regulert inn en gangveg, f_G1, fra adkomstveg, f_V3, til eksisterende fortau langs Grødalandsvegen. I tillegg til en felles gangveg, f_G2, for boliger i BK1 fra felles parkeringsanlegg, f_C1, til tomter. O_G3 viser adkomst til o_Lek2, f_G4 viser adkomst til f_Lek3.
- Det er regulert inn gang-/sykkelveg mellom Torvvegen, f_V6, og intern adkomstveg, o_V2. I tillegg er det sikret i planens bestemmelser at det skal anlegges gang-/sykkelveg fra planlagt bebyggelse gjennom regulert friområde til eksisterende undergang for kryssing av fv. 44.
- Formålet annen veggrunn – grøntareal omfatter restarealer i forbindelse med veger.
- Innenfor formålet parkering er det regulert inn 2 parkeringsplasser, f_P1 og f_P2, med til sammen 14 plasser. 2 av plassene vil være tilpasset bevegelseshemmede.

Grønnstruktur

- Formålet omfatter ca. 9,35 daa friområde, o_Friområde, som skal opparbeides med parkmessig karakter. Foruten om hensynssone langs Roslandsåna som skal ha naturlig stedegen vegetasjon.

Hensynssoner

- Det er regulert inn frisktsoner i forbindelse med regulerte veger, H140.
- Flomfare, H320, omfatter områder som vil rammes av 200-årsflom. Bebyggelse innenfor hensynssonen må plasseres på minimum kotehøyde 19,4.
- Naturmiljø, H560, omfatter et 10 meter bredt belte langs Roslandsåna.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er regulert inn 13 ulike felter for boligbebyggelse. Felt BF, B og BK3 omfatter eneboligbebyggelse og ligger sørvest i planområdet. Felt BK1, BK2 og BK4 ligger sørøst i planområdet, hvor det i felt BK1 og BK4 er planlagt rekkehusbebyggelse og felt BK2 skal det oppføres en lavblokk. Felt BK5-BK10 befinner seg i midten av planområdet, hvor det er planlagt rekkehusbebyggelse. I nord ligger felt BK11 som omfatter eneboligbebyggelse.

6.3.1 Antall boliger

Det tillates etablert mellom 54-60 nye boenheter, i tillegg til eksisterende enebolig. Boenhetene vil fordeles på følgende felt:

Feltnavn	Antall boenheter og boligtype
B	2 eneboliger
BF	1 eksisterende enebolig
BK1	4 rekkehus
BK2	10 leiligheter
BK3	2-3 eneboliger/eneboliger i rekke

BK4	5-6 rekkehus
BK5	4 rekkehus
BK6	4-5 rekkehus
BK7	5 rekkehus
BK8	5-6 rekkehus
BK9	4-5 rekkehus
BK10	4-5 rekkehus
BK11	5 eneboliger
Totalt	55-61 boenheter

6.3.2 Bebyggelsens høyder og takform

For alle delfelt, utenom BK1 og BK2, er maksimal gesimshøyde satt til 8,0 meter og maksimal mønehøyde er satt til 9,0 meter. I felt BK1 er maksimal gesimshøyde satt til 6,0 meter og maksimal mønehøyde satt til 7,0 meter. Innenfor felt BK2 skal det oppføres en lavblokk med flatt tak hvor maksimal gesimshøyde er satt til 10,0 meter, og det tillates at heis-/trappehus overstiger maksimalhøyde med inntil 1,0 meter. Boliger i felt BF, B og BK3 skal oppføres med saltak hvor møne skal ligge i øst-vest retning. I felt BK1 og BK4-BK11 tillates det at bebyggelsen oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak, men bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Innenfor delfelt BK4 er det pga. høydeforskjeller planlagt at boliger vil ha delvis nedgravd 1. etasje hvor en vil ha adkomst på laveste nivå på nordsiden, mens hagearealer mot sør vil ha utgang fra byggenes 2. etasje.

6.3.3 Grad av utnyttning

Det er angitt følgende utnyttelser for hvert delfelt:

Felt navn	Maks. utnyttelse
B	BRA = 350 m ² per tomt
BF	BYA = 40 %
BK1	BRA = 450 m ²
BK2	BRA = 1800 m ²
BK3	BRA = 900 m ²
BK4	BRA = 1250 m ²
BK5	BRA = 800 m ²
BK6	BRA = 1000 m ²
BK7	BRA = 1000 m ²
BK8	BRA = 1250 m ²
BK9	BRA = 1000 m ²
BK10	BRA = 1000 m ²
BK11	BRA = 1500 m ²

6.4 Bomiljø/bokvalitet

Innenfor planområdet er det planlagt ulike boligtyper og boligstørrelser. Det er planlagt eneboliger med størrelser varierende mellom ca. 165-180 m², og rekkehus på mellom ca. 60-120 m². I tillegg er det tenkt variasjon på leilighetsstørrelser med enheter på mellom ca. 50-120 m². All ny bebyggelse vil ha private boder på 5 m².

All småhusbebyggelse vil ha privat uteoppholdsareal mot vest eller sør, og hagene vil ha gode solforhold. Leilighetsbebyggelsen vil ha felles uteoppholdsareal sør for bebyggelsen,

f_U2, i tillegg kan det etableres private balkonger mot vest og sør. Interne adkomstveger er lagt slik at innkjøring til boliger vil skje fra øst eller nordsiden, slik at adkomst og parkering vil skje på motsatt side av hagesiden.

I forhold til tilgrensende bebyggelse vest for planområdet vil planlagte hager ligge mot plangrensen slik at en får mest mulig avstand mellom ny og planlagt bebyggelse.

Innenfor planområdet er det planlagt gode arealer for lek og rekreasjon, i form av 4 sandlekeplasser, en kvartalslekeplass og ca. 9,35 daa friområde i forbindelse med Roslandsåna.

Planområdet er også lokalisert i nær tilknytning til Bryne sentrum hvor en funksjoner som skole, barnehage og butikker.

6.5 Parkering

Det skal minimum legges til rette for 1,5 parkeringsplass per boenhet, og boenheter over 50 m² skal ha minst 1 garasjeplass. Det skal anlegges parkeringsplasser for bil iht. tabell:

Felt navn	Antall parkeringsplasser
B	Min. 2 parkeringsplasser på egen tomt, hvor min. 1 plass er garasje-/carportplass.
BF	Min. 3 parkeringsplasser på egen tomt, hvor min. 1 plass er garasje-/carportplass.
BK1	Hver boenhet har en carportplass i regulert formål f_C1. Boenhetene har felles gjesteparkering innenfor f_P1.
BK2	Hver leilighet har en garasje-/carportplass innenfor formålet BK2. Boenhetene har felles gjesteparkering innenfor f_P1.
BK3	Min. 1 garasje-/carportplass og 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.
BK4	Min. 1 garasje-/carportplass og 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.
BK5	Min. 1 garasje-/carportplass per boenhet på egen tomt. Feltet kan benytte f_P2 som gjesteparkering.
BK6	Min. 1 garasje-/carportplass og 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.
BK7	Min. 1 garasje-/carportplass per boenhet på egen tomt. Feltet kan benytte f_P2 som gjesteparkering.
BK8	Min. 1 garasje-/carportplass og 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.
BK9	Min. 1 garasje-/carportplass per boenhet på egen tomt. Feltet kan benytte f_P2 som gjesteparkering.
BK10	Min. 1 garasje-/carportplass og 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.
BK11	Min. 1 garasje-/carportplass og 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.

Lavblokk innenfor felt BK2 vil etableres med inntrukket 1. etasje mot nord og det vil anlegges 10 carportplasser innenfor inntrukket areal.

Det skal anlegges 2 parkeringsplasser, f_P1 og f_P2, med til sammen 14 parkeringsplasser hvor 2 plasser vil være tilpasset bevegelseshemmede. Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringer per bolig. På feltene B, BF, BK3-BK11 skal sykkelparkering løses på egen tomt. På felt BK1 er det avsatt plass til felles sykkelparkering, f_S, i forbindelse med gangveg fra deres carportanlegg, f_C1, til boliger. Leiligheter i lavblokk i felt BK2 vil ha sykkelparkering i boder i bygget.

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Kjøreadkomst

Planområdet har adkomst via Litle-Åvegen, o_V1, som allerede er opparbeidet.

6.6.2 Utforming av veier

Regulerte veger, o_V2 og o_V7, er regulert inn med 5 meters bredde og f_V3 med 4 meters bredde iht. vegnorm for Sør-Rogaland. Vegen vil ha relativt slak stigning, hvor det bratteste partiene vil ha en stigning på ca. 1:17. Kurveradier og friskter er regulert iht. vegnorm. Kryss ved felt BK10 og BK11 er utformet slik at det tilfredsstiller krav til snuhammer for lastebil iht. vegvesenets håndbok N100. I tillegg vil t-kryss ved f_R1 være utformet iht. krav i vegnorm til snuhammer for offentlig veg. Det er utarbeidet plan- og lengdeprofil tilpasset reguleringsplannivå for o_V2, o_V7 og f_V3 som er vedlagt planforslaget, ref. vedlegg 15.

6.6.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Ettersom det høyst sannsynlig vil bli anlagt gang-/sykkelveg langs fv. 44 ved breddeutvidelse, anses det ikke som nødvendig, også av kommunens planavdeling, med etablering av fortau langs intern adkomstveg. Interne adkomstveger vil dermed ha en blanding av myke og harde trafikanter, som ikke er en uvanlig situasjon i boligområder. Veger er knyttet sammen med overordnede gang-/sykkelforbindelser både i nord og sør, via regulert gang-/sykkelveg eller gangveg. Fv. 44 kan krysses planfritt både nord og sør for planområdet. Regulert fortau langs Litle-Åvegen er allerede opparbeidet.

Bryne sentrum og sentrumsfunksjoner som kjøpesenter er lett tilgjengelig via regulert gang-/sykkelveg i nord og tilhørende undergang.

6.6.4 Adkomstveger - eiendomsforhold

Adkomstveg o_V1, o_V2 og o_V7 er offentlige. F_V3 er felles for delfeltene B, BK1-BK3, f_V4 som er felles adkomstveg for BK2 og f_V5 er felles adkomstveg til f_P2. F_V6 omfatter et mindre areal av Torvvegen.

6.6.5 Adkomst til felt BK3 – BK6

Adkomstveger langs feltene BK3 – BK6 vil ha stigning på mellom ca. 1:17 og 1:18. Innenfor feltene er det planlagt at bebyggelsen trappes med ca. 0,3-0,4 meter. Høydeforskjeller mellom boligene vil tas opp med en liten kant hvor høyden gradvis vil reduseres fra bolig og ut mot adkomstveg og til slutt flukte med vegen. Det vil dermed være gode siktforhold ved inn- og utkjøring.

6.6.6 Avkjørsel til eiendom gnr./bnr. 3/322

I avholdt informasjonsmøte mellom tiltakshaver og naboer ønsket eier av eiendom 3/322 å anlegge ny avkjørsel til eiendommen via regulert veg, o_V2. I planbestemmelsene er det sikret at ny avkjørsel etableres, og eksisterende avkjørsel stenges. Plassering av avkjørsel er markert med avkjørselspil på plankart.

6.7 Friområde

Det er regulert 9,35 daa til offentlig friområde. Friområdet ligger i tilknytning til Roslandsåna, Friområdet skal opparbeides med parkmessig karakter hvor forholdet til Roslandsåna, som er del av vernet vassdrag, ivaretas. Friområdet er lett tilgjengelig fra Bryne sentrum via eksisterende undergang for gående og syklistene sør for rundkjøring mellom Jærvegen og Jupitervegen. Det er også regulert inn offentlig gang-/sykkelveg gjennom friområdet som knyttes sammen med intern adkomstveg i feltet og Torvvegen. I bestemmelsene er det også åpnet for at det kan anlegges stier og tråkk med gruset dekke innenfor området.

Innenfor regulert friområde skal det etableres fordrøyningsbasseng. Bassenget skal utformes på en slik måte at det tilfører kvalitet til omkringliggende areal. Utformingen av bassenget skal ta hensyn til fare for drukning ved at det opparbeides med randsone med min. bredde på 1,5 meter bestående av runde steiner. Bassenget skal anlegges med en rensefunksjon mht. mulig partikkelavrenning til Roslandsåna.

6.8 Overvannshåndtering

Når det gjelder håndtering av lokalt overvann ved planområdet vil interne adkomstveger fungere som flomveger, og vegen er planlagt med stigningsforhold som fører vann fra sør mot nord. Fra adkomstveger vil vannet føres til et åpent fordrøyningsbasseng innenfor regulert friområde. Det er utarbeidet kart over flomveger som er vedlagt planforslaget, ref. vedlegg 13. I tillegg er det utarbeidet et notat som beskriver overvannssituasjonen for området som er vedlagt planforslaget.

Iht. tidligere omtalte kartlegging av overvanns- og flomsituasjon på Bryne er det for dårlig kapasitet på eksisterende overvannsledninger som går gjennom planområdet, og overvann fra arealer oppstrøms vil ledes til disse ledningene. Time kommune vil derfor oppgradere OV-ledninger gjennom planområdet, men det er svært uvisst når dette vil bli aktuelt. Det er blitt avholdt møte mellom tiltakshaver, kommune og IVAR hvor det ble antydnet at det kan være aktuelt med to OV-ledninger med diameter på 1600 mm, men løsning er ikke avklart.

I utarbeidet planforslag er det areal for legging av omtalte ledninger (evt. også større dimensjoner) mellom fv. 44 (etter utbygging av 4-felts veg) og intern adkomstveg. Avstand fra vegkant til ny fv. 44 og til østre vegkant intern adkomstveg er mellom 17 og 13,8 meter. Vegvesenet har tidligere angitt at ledninger skal ligge minimum 3 meter fra vegkant, og en vil dermed ha et belte på mellom 14 og 10,8 meter hvor ledninger kan legges. Ved behov kan også intern adkomstveg med bredde 5 meter benyttes. Situasjonen, samt mulige traseer for ledninger og kart over areal som kan benyttes til formålet, er nærmere beskrevet i eget overvannsnotat. Dr. Øverland, som har utredet overordnet overvannshåndssituasjon for Bryne, har i eget notat vurdert foreslåtte traséer for OV-ledninger som prinsipielt mulige.

Kartlagt oppsamling av overflatevann fra terreng vil løses gjennom planlagte flomveger, da det i dag er terrengformasjoner innenfor området som fører til oppstuing av overflatevann. Ref. vedlagt kart over flomveger og overvannsnotat.

6.9 Universell utforming

Minimum 40 % av all ny småhusbebyggelse skal være tilgjengelige boenheter. Antallet nye småhus vil kunne variere mellom 44-50, dvs. at det skal være mellom 18 og 20 tilgjengelige boenheter. Iht. planbestemmelsene skal følgende felt ha følgende antall boenheter som er tilgjengelige:

Felt navn	Antall boenheter
B	2 enheter
BK3	2 enheter
BK6	4 enheter
BK8	5 enheter
BK11	5 enheter

For å sikre at prosentandelen tilgjengelige boenheter opprettholdes dersom det oppføres maksimalt antall småhus er det lagt inn følgende tilleggsbestemmelser:

Ved oppføring av 3 boenheter innenfor felt BK3 må alle 3 boliger være tilgjengelige boenheter. Ved oppføring av 5 boenheter innenfor felt BK6 må alle 5 boliger være tilgjengelige boenheter. Ved oppføring av 6 boenheter innenfor felt BK8 må alle 6 boliger være tilgjengelige boenheter.

Alle regulerte gangveger og gang-/sykkelveger vil ha en maksimal stigning på 1:20. Interne adkomstveger vil også fungere som gangadkomst til lekeareal og renovasjonsanlegg. Partier

av vegene vil ha en stigning på 1:17 og 1:18. Ved å bruke disse stigningene vil vegene på en best mulig måte tilpasses eksisterende terreng, og en unngår skjemmende fyllinger/skråninger. Omtalte stigninger er noe brattere enn det tillates mht. universell utforming i TEK10. I ny forskrift TEK17 som trede i kraft 01.07.2017 og som planforslaget vil bygges etter, er kravene til universell stigning endret til 1:15. I § 8-7 står det blant annet at gangadkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming ikke skal ha stigning som er brattere enn 1:15.

6.10 Uteoppholdsareal

6.10.1 Privat uteoppholdsareal

All småhusbebyggelse vil ha private hager mot vest eller sør. For feltene B, BF og BK3-BK11 skal er minimum hagedybde satt til 8 meter, og hager skal ha et areal på minimum 50 m². For felt BK1 skal minimum hagedybde være i gjennomsnitt 8 meter fra fasade til formålsgrense, og hageareal skal være på minimum 40 m². Boligene innenfor felt BK1 er små rekkehus med grunnflate ca. 35 m², og boligene vil dermed være mest aktuelle for 1-2 personer. Samtidig er det regulert inn et felles uteoppholdsareal, f_U1, sør for boligene som kan benyttes av beboere. Hagene har gode solforhold iht. utarbeidet solstudie, ref. vedlegg 6.

6.10.2 Felles uteoppholdsareal

Det er regulert inn felles uteoppholdsareal sør for BK1, f_U1, som er felles for boliger i BK1. Da de vil ha hager som er mindre enn 50 m². F_U1 vil ha et areal på ca. 300 m². Sør for felt BK2 reguleres det inn felles uteoppholdsareal, f_U2, på 500 m² som er felles for leilighetene på BK2. Dermed ivaretas kravet til minimum 50 m², dvs. til sammen 500 m², felles uteoppholdsareal per leilighet i felt BK2. Uteoppholdsarealene har gode solforhold iht. utarbeidet sol/skygge-diagram.

6.10.3 Lekeplasser

Innenfor planområdet er det sikret fire sandlekeplasser, f_lek1, f_lek3 og f_lek4, og en kvartalslekeplass, f_lek2. I planens bestemmelser er det sikret at det skal anlegges en sandlekeplass innenfor regulert kvartalslekeplass.

Det er avsatt 780 m² til sandlekeplasser (samt en sandlekeplass på min. 150 m² innenfor kvartalslekeplass), og 0,53 daa til kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen består av regulert areal innenfor planområdet og et areal på ca. 3,1 daa vest for planområdet som i dag er et eksisterende lekeområde. Til sammen vil lekearealet utgjøre ca. 3,73 daa, og ved utbygging vil også eksisterende lekeareal oppgraderes.

Noen av boligene vil ha lengre veg til lekeplass enn kommuneplanens krav på maksimum 50 meter fra bolig. Årsaken til dette er at planområdet er langt og smalt, og at en dermed vil få uforholdsmessig mange sandlekeplasser innenfor planområdet. En eller to boliger innenfor felt BK5 vil ha ca. 55 m til nærmeste sandlekeplass. Innenfor felt B8 er det fem boliger som vil ha mer enn 50 meters avstand, og de boligene med lengst avstand vil ligge ca. 70 m i fra nærmeste sandlekeplass. Ingen av boligene i felt BK11 vil oppfylle avstandskravet, men området grenser mot regulert friområde og dermed ha gode muligheter for lek og rekreasjon. Boligen i felt BK11 som ligger lengst fra sandlekeplass ligger ca. 100 meter fra f_Lek3. Forholdet er avklart med kommunens planavdeling. Planlagte lekeareal vil ha gode solforhold iht. utarbeidet solstudie.

Lekeplasser f_Lek2 og f_Lek3 må anlegges med støyskjermingstiltak i form av støyskjermer for å oppfylle støykrav til uteoppholdsareal. Støyskjermer vil etableres med nødvendige åpninger/sluser for gangforbindelser inn til lekearealet. For å sikre innsyn inn til f_Lek3 er det sikret i planbestemmelsene at deler av støyskjerm skal etableres med glassfelt. Støyskjerm

er også trukket 1 meter fra regulert renovasjonsanlegg, f_R2, for å sikre tilstrekkelig avstand ved heising av containere.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Omdisponering av landbruksareal til bolig og friområde er avklart på kommuneplannivå.

6.12 Renovasjonsløsning

Det er planlagt 2 renovasjonsanlegg innenfor planområdet, f_R1 og f_R2. Hvert anlegg vil bestå av 3 nedgravde avfallscontainere. F_R1 vil være felles for felt B og BK1-BK6, og f_R2 vil være felles for BK7-BK11. Eksisterende enebolig på felt BF vil fortsette med dagens renovasjonsløsning som består i søppeldunker på egen tomt.

I forbindelse med renovasjonsanlegg er det regulert inn lomme hvor renovasjonskjøretøy kan stå ved tømning, og biler kan passere. Ved felt BK10, rett nord for f_R2, er kryss dimensjonert iht. krav til snuhammer for kjøretøy type L slik at renovasjonsbil kan snu her. Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan og sporingskurver for renovasjonskjøretøy.

6.13 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

I forhold til kartlegging i utført ROS-analyse er det i planen stilt krav til at anbefalinger ift. grunnundersøkelser følges, at det etableres støyskjermingstiltak og at fordrøyningsbasseng utformes på en måte som ivaretar fare for drukning. Planområdet ligger iht. kart fra NVE i aktsomhetssone for flomfare, og tiltaket kommer i sikkerhetsklasse F2 som tilsier at området skal vurderes ift. en 200-årsflom. Det er derfor utført en flomvurdering av området ift. Roslandsåna. Flomvurderingen viser at vannstand vil stå på ca. kote 19,0-19,1 ved en 200-årsflom. I tillegg anbefales det at ny bebyggelse legges på minimum kotehøyde 19,4. Gitt anbefaling er inntatt i planforslaget, og sikret i plankart og bestemmelser. Overvannssituasjon er nærmere beskrevet i eget VA-notat.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Omdisponering av friområde – forholdet til overordnede planer

Planarbeidet omfatte en omdisponering av areal på ca. 4,3 daa avsatt til friområde i kommuneplanen. Omtalt areal er i planforslaget regulert til boligbebyggelse med tilhørende anlegg og infrastruktur, samt annen veggrunn mellom intern adkomstveg og fv. 44.



Figur 14: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan hvor området som omdisponeres fra friområde til bolig er markert med oransje skravur, og regulert kvartalslekeplass er markert med mørk grønn skravur.

Årsakene til omdisponeringen er:

- Planlagt breddeutvidelse av fv. 44 Jærvegen, ettersom utvidelsen legger beslag på store areal langs vegtraseen i hele planområdets lengde. Byggegrense i planområdet er satt til 30 meter fra senterlinjen til fv. 44. Arealet avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, BB6, blir dermed betydelig redusert med et areal på ca. 7,1 daa. Ved å foreta omtalt omdisponering vil en da kompensere arealet som forsvinner i forbindelse med breddeutvidelse.

- Planområdet har en uhensiktsmessig form, da det er langt og smalt, slik at det er vanskelig å oppnå ønsket boligtetthet uten å utvide arealet for utbyggingsformål.

Samtidig vil planforslaget innebære et friområde på ca. 9,35 daa hvor det i dag er dyrket mark, og som er inngjerdet mot eksisterende gangveg langs Roslandsåna. Det er sikret i bestemmelsene at regulert friområde skal opparbeides med parkmessig karakter, og at det skal etableres fiskeplass tilpasset bevegelseshemmede i forbindelse med åna. Som avbøtende tiltak reguleres det inn et større lekeareal på ca. 0,6 daa i forbindelse med eksisterende lekeområde vest for planområdet. Totalt vil lekeområdet bli på ca. 3,7 daa, og det er sikret i bestemmelsene at eksisterende lekeareal skal oppgraderes ved utbygging. Lekeplassen vil være en felles kvartalslekeplass for både nye og eksisterende boliger i området.

7.1.1 Eierforhold

Omdisponeringen berører deler av eiendommen, ca. 4,3 daa, 3/31. Eiendom 3/31 er i privat eie, og tiltakshaver har inngått en avtale med hjemmelshaver med tanke på utbygging av området.

7.2 Landskap

Planområdet består i dag i hovedsak av dyrka mark. Ved utbygging vil store deler av området bli bebygd, og noe av området vil omgjøres til friområde. Utbygging vil i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og landskap, samtidig har det tidligere vært utført større terrenginngrep i området ved bygging av fv. 44.

7.3 Stedets karakter

Planlagt bebyggelse vil i stor grad omfatte bygging av småhusbebyggelse i form av små og større rekkehus, samt kjeda og frittliggende eneboliger. I tillegg skal det oppføres en lavblokk i 3 etasjer. Dette er i tråd med eksisterende bebyggelse i området. I området vest for planen ligger det i dag et felt med frittliggende eneboliger, mens det øst for fv. 44 er en blanding av mindre rekkehus, leiligheter i lavblokker og frittliggende eneboliger.

For utenom planlagt lavblokk skal ny være tilpasset omkringliggende boliger mot vest. Hageareal for nye boliger er i hovedsak plassert mot vest slik at en vil få en situasjon med «hage-mot-hage» for eksisterende boliger i vest og ny bebyggelse.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Iht. dialog med kulturminnemyndigheten er potensialet for funn innenfor planområdet svært lavt pga. tidligere utførte terrenginngrep i området. Planforslaget vil i så måte ikke ha innvirkning på kulturminne interesser.

7.5 Forholdet til naturmangfold

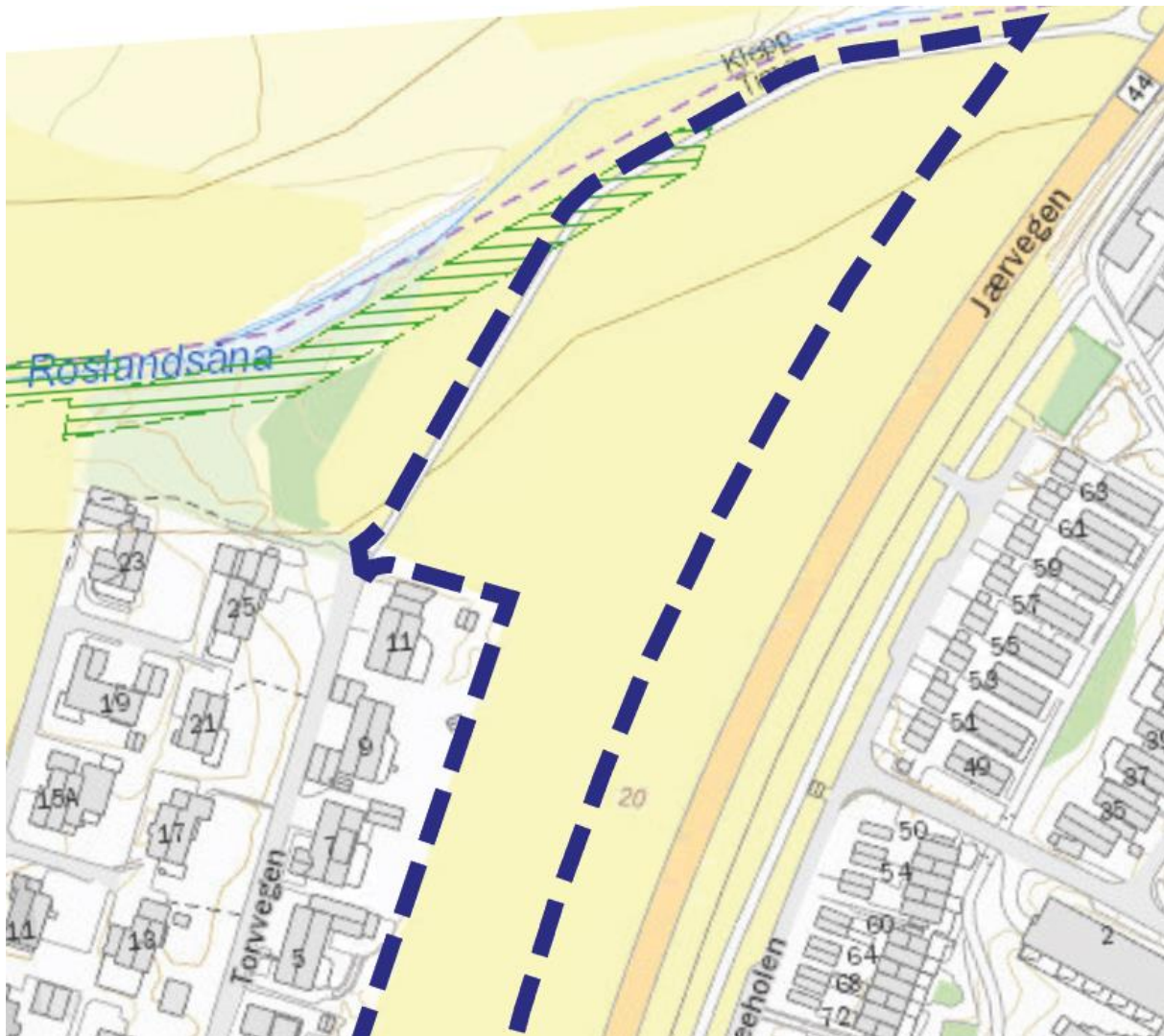
For å vurdere reguleringsplanen etter naturmangfoldlovens sakshåndteringsregler ble karttjenestene Arealis, Artskart, Naturbase og Miljøstatus benyttet for å oppnå ønsket kunnskapsgrunnlag.

Planområdet består i dag i hovedsak av dyrka jord. Berggrunnen i området består av diorittisk til granittisk gneis og migmatitt. Berggrunnen i sør er dekket av morenemateriale som kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. I nord er det noe mer torv og myr.

Planområdet ligger innenfor verneplan for Orreelva, og deler av planområdet ligger innenfor hensynssonen som er 100 meter fra Roslandsåna. Planområdet ligger i Bryne sentrum, og aktuell del av Roslandsåna ligger innenfor verneklasse 1, dvs. vassdragsbelte i og nær byer og tettsteder som har eller kan få stor verdi for friluftsliv. Iht. verneklassen må en i dette området unngå inngrep som vil være til skade for pedagogiske verdier, friluftsverdier, fiske

og tilkomst i og langs vassdraget. Kartdatabasene viser at planområdet ikke er i konflikt med andre typer kjente naturvernområder.

Deler av arealer sør for Roslandsåna registrert som viktig naturtype, og gitt verdi som lokalt viktig. Det er registrert som viktig grøntdrag i et oppdyrka jordbrukslandskap. I forhold til skjøtsel skal det ikke utføres jordarbeid i 2 meter sonen (målt horisontalt fra bekken), og en skal stimulere til gjødslingsfri kantsone på dyrka mark.



Figur 15: Utsnitt fra kart fra Naturbase, hvor viktig naturtype er markert med grønn skrånkravur.

Iht. artskart er det ikke registrert rødlistearter i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Nærmeste registrerte rødlistearter er på eiendom gnr./bnr. 3/320 (ca. 60 meter vest for planområdet), hvor karplantene kildegras og nikkebrønsle er registrert.

De nordlige delene av planområdet, områdene i tilknytning til Roslandsåna, består i dag av dyrka mark som er inngjerdet. Ved gjennomførelse av planforslaget vil disse arealene opparbeides som friområde. Med hensyn til verneklasse for vassdrag vil området bli mer tilgjengelig og en ønsker å fremme friluftsverdier. Det skal også etableres ny gang-/sykkelveg gjennom friområdet som kobles sammen med eksisterende undergang for myke trafikanter i nord. I forhold til registrerte viktige naturtype vil det ikke utføres jordarbeid i 2 meter sonen, og det vil ikke være aktuelt med gjødsling.

Ut i fra kartleggingen kan en ikke se at tiltaket vil gjøre vesentlig skade på naturmangfoldet i planområdet eller i nærliggende områder.

7.6 Rekreasjonsinteresser

Planforslaget vil ha positiv innvirkning på rekreasjonsinteresser i området da areal som i dag er dyrka mark omgjøres til friområde som skal opparbeides med parkmessig karakter. Det er regulert inn attraktive gang-/sykkelforbindelser til friområdet, og forbindelsene er tilknyttet eksisterende overordnede gang-/sykkelnettverk.

7.7 Uteområder

I forbindelse med planlagt blokkbebyggelse, felt BK2, er det planlagt et felles uteoppholdsareal, f_U2, for leilighetene på bakkeplan, samt en felles sandlekeplass, f_Lek1. Iht. regionalplan for Jæren skal hver leilighet ha 50 m2 felles uteoppholdsareal på terreng egnet til lek, opphold og rekreasjon. F_U2 oppfyller arealkravene og området har gode solforhold iht. utarbeidet solstudie.

7.8 Trafikkforhold

Planområdet har adkomst via Litle-Åvegen, og dagens ÅDT på denne vegen er beregnet til å være ca. 252 kjt./døgn, ref. kapittel 5.9.3. Ved oppføring av 60 nye boenheter, som er maksimal situasjon, innenfor planområdet vil dette gi en turproduksjon på ca. 540 personturer. Ved å regne bil som fremkomstmiddel på 65 % av turene vil økning i ÅDT tilsvare 351 kjt./døgn, dvs. at ny ÅDT for Litle-Åvegen vil være ca. 603 kjt./døgn.

7.9 Barns interesser

Innenfor planområdet er det planlagt 4 sandlekeplasser, hvorav den ene skal etableres innenfor o_Lek2, og en kvartalslekeplass. Iht. krav i kommuneplanen skal sandlekeplass være på minimum 150 m2, og være felles for inntil 25 boenheter. Det vil si at det minimum skal være 450 m2 med sandlekeplass for dette planområdet, og i planforslaget er det lagt opp til et samlet areal på minimum 780 m2 (ikke medregnet sandlekeplass innenfor o_Lek 2). Størrelse på sandlekeplass innenfor kvartalslekeplass er ikke satt, men vil iht. bestemmelser oppfylle krav i kommuneplan og dermed være på minimum 150 m2.

I midten av det bebygde området er det planlagt en kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen består av et areal på ca. 0,53 daa innenfor planområdet og et areal på ca. 3,1 daa vest for planområdet som i dag er et eksisterende lekeområde. Til sammen vil lekearealet utgjøre ca. 3,63 daa, og ved utbygging vil også eksisterende lekeareal opprustes.

Noen av boligene vil ha ca. 15-20 meter lengre veg til lekeplass enn kommuneplanens krav på maksimum 50 meter fra bolig.

7.10 Sosial infrastruktur

Planforslaget innebærer etablering av 54-60 nye boenheter. Dette vil innebære økt behov for skole- og barnehageplasser i området.

7.11 Energibehov

Det er avklart med Lyse at utbyggingen ikke vil medføre behov for bygging av ny nettstasjon innenfor området, men trafo i eksisterende nettstasjon vest for planområdet må byttes.

7.12 Jordressurser/landbruk

Planforslaget vil innebære at mark som i dag blir dyrket omgjøres til bolig- og friområde. Denne endringen er i tråd med overordnede føringer, samtidig som bygging av boliger innenfor området vil være hensiktsmessig med tanke på planområdets lokalisering ved Bryne sentrum.

7.13 Teknisk infrastruktur

Planforslaget vil innebære omlegging av eksisterende spillvanns- og overvannsledninger. Omlegging er klarert med IVAR. Løsning for oppgradering av hovedovervannsledninger vil avklares på et senere tidspunkt, men det er avsatt areal til nye ledninger i planforslaget. I tillegg vil gjennomførelse av planen innebære omlegging av høyspentledninger, samt at eksisterende nettstasjon vest for planområdet må bytte trafo. Endringer er klarert med Lyse.

8 KONSEKVENsutREDNING

Planarbeidet vil omfatte en mindre omdisponering av areal i forhold til gjeldende kommuneplan. Omdisponeringen omfatter at et areal på ca. 4,3 daa avsatt til friområde i kommuneplan reguleres til boligformål med tilhørende infrastruktur. Denne endringen er tatt opp med kommunens planavdelingen, og en er kommet frem til at planen ikke skal konsekvensutredes.