

PLANBESKRIVELSE for Planid: 0537.00

Detaljregulering for bustader i Theodor Dahls veg 66 og 70, Kvernaland

Time kommune

Datert: 08.04.2021

Revidert 22.02.2022



Innholdsfortegnelse

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	5
2.1	Hensikten med planen	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3	Tidligere vedtak i saken	5
2.4	Utbyggingsavtaler	5
2.5	Krav om konsekvensutredning	6
3	PLANPROSESSEN	7
3.1	Medvirkningsprosess	7
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	8
4.1	Nasjonale retningslinjer	8
4.2	Regionale planer og føringer	8
4.3	Tilgrensende planer	10
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	12
5.1	Beliggenhet	12
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
5.3	Stedets karakter	13
5.4	Landskap	14
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	14
5.6	Naturverdier	15
5.7	Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk	15
5.8	Trafikkforhold	15
5.9	Barns interesser	16
5.10	Sosial infrastruktur	16
5.11	Universell utforming	16
5.12	Teknisk infrastruktur	16
5.13	Grunnforhold	17
5.14	Støyforhold – dagens situasjon	17
5.15	Luftforurensning	17
5.16	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	17
5.17	Næring	17
5.18	Analyser/utredninger	17
5.19	Innledende stedsanalyse	18
6	BESKRIVELSE AV PLANENDRINGEN	20
6.1	Planlagt arealbruk	20

6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	20
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	22
6.4	Bomiljø/bokvalitet	27
6.5	Parkering.....	29
6.6	Tilknytning til infrastruktur.....	29
6.7	Trafikkløsning	30
6.8	Planlagte offentlige anlegg	30
6.9	Miljøoppfølging	31
6.10	Universell utforming.....	31
6.11	Uteoppholdsareal	32
6.12	Naturmangfold.....	33
6.13	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	35
6.14	Plan for avfallshenting	35
6.15	Avbøtende tiltak ROS.....	35
6.16	Rekkefølgebestemmelser	37
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	38
7.1	Overordnede planer	38
7.2	Landskap	38
7.3	Stedets karakter	38
7.4	Byform og estetikk.....	38
7.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	38
7.6	Forholdet til naturmangfold	39
7.7	Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk	39
7.8	Uteområder	39
7.9	Trafikkforhold	39
7.10	Barns interesser	39
7.11	Sosial infrastruktur.....	40
7.12	Universell tilgjengelighet.....	40
7.13	ROS	40
7.14	Teknisk infrastruktur	40
7.15	Jordressurser/landbruk.....	40
7.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	40
7.17	Konsekvenser for næringsinteresser	40
7.18	Interessemotsetninger	40
7.19	Avveining av virkninger	41

1 SAMMENDRAG

Formålet med planforslaget er å legge til rette for fortetting med boliger med tilhørende uteoppholdsarealer og lekeplass, i nær tilknytning til Kvernaland sentrum. Det reguleres inn 16 boenheter i form av 6 rekkehus med tre etasjer og en lavblokk i fire etasjer med til sammen 10 leiligheter.

Planforslaget følger opp statlig planretningslinje for samordnet areal og transportplanlegging ved å legge opp til fortetting i eksisterende boligfelt, i et sentrumsnært område.

Landbruksinteresser blir ikke berørt av planen.

Planforslaget legger til rette for barn, unge og funksjonshemmede gjennom varierte boligstørrelser og -typer, god tilgjengelighet, og praktiske løsninger, samt opparbeidelse av lekeplass.

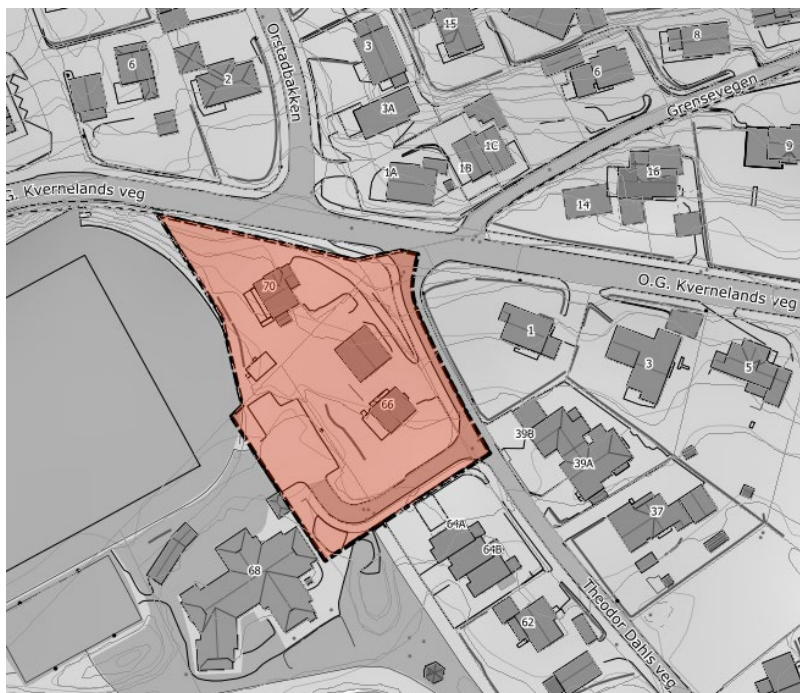
Forhold som gjelder risiko og sårbarhet ivaretas gjennom planleggingen, og planforslaget anses i sum å ha få negative-, og flere positive konsekvenser.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boligutbygging. Planforslaget legger opp til etablering av 16 boenheter i form av, 10 leiligheter og 6 rekkehus med tilhørende uteoppholdsarealer, parkering og atkomst. Planforslaget sikrer også opparbeidelse av lekeplass i tråd med overordnede krav.

Planområdet ligger i Kvernaland, Time kommune. Nærområdet preges av boligbebyggelse i form av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.



Figur 1 Planområdets beliggenhet på Kvernaland

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller: Rene Investering AS

Plankonsulent: Prosjektil Areal AS, Bjødnabeen 4, 4033 Stavanger
i samarbeid med
Arkitektkontoret Vest AS, Storgata 48, 4307 Sandnes

2.3 Tidligere vedtak i saken

Etter meldt oppstart er det ikke fattet noen nye vedtak til planforslaget.

2.4 Utbyggingsavtaler

Ved varsel om planoppstart ble det også varslet igangsettelse av forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området i henhold til PBL. §17. Avtalen gjelder mellom berørte parter (utbyggere/grunneiere og kommunen) og regulerer forhold omkring utbygging av området.

2.5 Krav om konsekvensutredning

I oppstartsmøtet for igangsetting av planarbeid fremkom det ingen forhold som krever at planen skal behandles etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 4. Planen er derfor ikke konsekvensutredet.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess

3.1.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 03.11.2020. Det ble her diskutert bl.a. tetthet, høyder og typologi, samt atkomst og uteoppholdsareal.

3.1.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble annonsert på kommunens hjemmeside og i Jærbladet 27.11.2020 samt ved brev til tilstøtende grunneiere, berørte naboer/gjengangere og berørte instanser og myndigheter. Fristen for å komme med innspill ble satt til 08.01.2021

3.1.3 Innkomne merknader

Det kom inn totalt 9 merknader, hvorav 4 fra offentlige instanser og 1 private foretak og 4 privatpersoner. Alle merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. De er også i sin helhet lagt ved planen.

Følgende instanser har inngitt merknader:

1. Statsforvaltaren i Rogaland
2. Rogaland Fylkeskommune ved Regionalplanavdelingen
3. Kommuneoverlegen i Time kommune
4. NVE
5. Lyse
6. Nabomerknader Espedal m.fler
7. Nabomerknad Leif Aarsand
8. Nabomerknad Terje Strand
9. Nabomerknad Knut Helland

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Nasjonale retningslinjer

4.1.1 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Retningslinjen har søkelys på planlegging som stimulerer og bidrar til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

4.1.2 Statlig planretningslinje for samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjen har fokus på samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse - redusere transportbehovet, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Videre er fokus på bærekraftige og kompakte byer og tettsteder – og tilrettelegging for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

4.1.3 Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjen skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Den fokuserer bl.a. på å sikre barn mot forurensing, støy og trafikkfare, samt sørge for tilstrekkelige og egnede arealer til utfoldelse og lekemiljø.

4.2 Regionale planer og føringer

4.2.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionale utviklingsområder deles i høyt prioriterte og prioriterte områder. Kvernaland er i kategorien prioritert, hvor det skal legges til rette for fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder.

Det skal avsettes uteoppholdsareal tilsvarende 30m² pr boenhet i og ved større tettsteder, og minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.

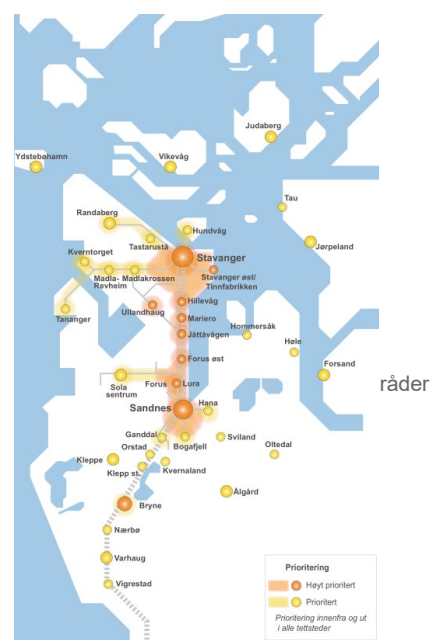
Regionalplanen angir at det bør være 1 sandlekeplass på minimum 150 m² per 25 boliger, innen en avstand på 50-70 meter. Det bør være maks 150 meter avstand til kvartalslek.

Planområdet ligger i regionalplanens sone 3 for parkering, der anbefalt parkeringsnorm er 1,2 p-plasser pr boenhet for blokkbebyggelse, og 1,8 for småhusbebyggelse.

Stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet slår fast følgende for sentrumsnære områder i kommunesentra og større tettsteder:

- Bymessige formingsprinsipper legges til grunn, med tett bebyggelse og funksjonsblanding (bolig, næring og tjenesteyting) i sentrumsområder.
- Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200% BRA

Sandlekeplass omdefineres til møteplass i den nye regionalplanen, og det er innført krav om innledende stedsanalyse som skal foreligge til oppstartsmøte, helst til planinitiativ.



4.2.2 Kommuneplan for Time 2018-2030

Planområdet er disponert hovedsakelig disponert til bolig i kommuneplan for Time, en mindre del av planområdet er disponert til offentlig tjenesteyting.

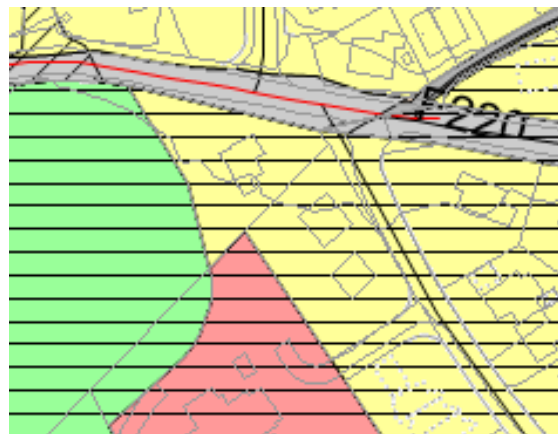
Følgende krav i kommuneplanen er viktige for området:

VA-rammeplan

Ved alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp.

Rammeplanen skal vise prinsipppløsning og arealbehov for nye anlegg i området, samt sammenhengen med eksisterende system.

Flomveier og overvannshåndtering skal inngå i rammeplanen. Beregninger av størrelsen og arealbehov legges ved.



Figur 3: Utsnitt fra kommuneplan for Time

Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn. Offentlige og private uteoppholdsareal skal legges til rette for universell tilgjengelighet.

Trapper kan tillates der det ikke er mulig å etablere trinnfri løsning grunnet store høydeforskjeller.

I alle reguleringsplaner skal minst 40 % av nye eneboliger, to-til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus, ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, et soverom, bad og toalett.

Reguleringsplanforslag skal vise hvilke boliger som tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet.

Barn og unge

Det skal tas hensyn til snarveier, gang- og sykkelveger, samt gode og varierte aktivitetsområder. Trafikksikring og barnetråkkregistreringer skal tas hensyn til i utarbeiding av reguleringsplan. Forhold for variert opphold for barn kartlegges. Det skal sikres trygge adkomstveger fra boligområder til skoler, barnehager og fritidsanlegg.

Arealutnytting

Boligformål i nye boligområder og ved transformasjon av områder med en viss størrelse: I lokalsenter Kvernaland og innenfor 500 m gangavstand fra holdeplasser: 4 boliger/daa

Byggehøyder

Byggehøyder skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jf. Regionalplan Jæren. I fortetningsområde må det vurderes for hvert enkelt tiltak. For større utbyggingsområder med variert bebyggelse vil det i deler av området kunne tillates mønehøyde inntil 20 m.

Privat uteoppholdsareal

Hver bolig skal ha minimum 50m² MUA mot sørvest. Eneboliger og rekkehus skal ha dette arealet sammenhengende på bakkenivå, og med 8 m fra boligen til eiendomsgrensen. Det kan vurderes mindre MUA der arealene har særs høy

kvalitet/standard, men ikke mindre enn 30 m² per bolig. Leiligheter kan ha arealet på bakkeplan eller oppbygd plan. Uteoppholdsareal på private balkonger og private takterrasser inngår ikke i beregningen.

For boenheter i blokk skal den private uteplassen være minimum 6 m².

Felles uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal være samlet, universelt utforma så langt det er mulig, og ha varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper. Det skal være et klart skille mellom private og offentlige formål.

Areal skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 ved vårjamdøger og kl. 18.00 midtsommer.

Støynivået skal ligge under grensene for gul sone i gjeldende rundskriv T-1442.

Parkering

Bryne/Kvernaland: 1-1,5 parkeringsplasser for bil pr. boenhet

Minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet

Bomiljø

Ved etablering av nye boligprosjekt skal varierte bygningstyper og boligstørrelsen vektlegges ut fra en vurdering av boligstrukturen i nærområdet.

Kunnskap om levekår skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning i den enkelte plansak.

Massehåndtering

For prosjekt som genererer over 10 000 m³ skal det før det gis

rammetillatelse for tiltak foreligge en godkjent massedisponeringsplan.

Massedisponeringsplanen skal vurderes og godkjennes etter relevant lovverk.

4.2.3 Kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland

Kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland har følgende aktuelle retningslinjer for fortetting:

- Det skal tas hensyn til omkringliggende boliger når det gjelder form og volum.
- Gjeldende normer for parkering og lekeplasser i Time kommune overholdes.
- Det skal være minimum 50 m² uteoppholdsareal per bolig. Eneboliger og rekkehus skal ha dette arealet på bakkenivå og med minimum 8 meters dybde. Uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjemndøgn kl. 15 på minimum 50% av arealet.
- Nye bygninger skal ikke ha høyere gesims/møne enn eksisterende, omkringliggende bygg.
- Adkomst skal primært legges til interne veger.

4.2.4 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende plan for området er Reguleringsplan for tomt til ny barnehage på gnr.28 bnr.53, plannr. 0154.00. Planen ble godkjent 25.05.1994.

Planområdet er regulert til bolig.

4.3 Tilgrensende planer

Gjeldende plan for området grenser til følgende reguleringsplaner:

- Plannr. 0048.00; *Frøyland-Kvernaland, Nordre del* fra 1976.



- Plannr. 0151.01; *Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av Skudeberghagen* fra 1996
- Plannr. 0097.00; *Frøyland-Kverneland, nordvestre del* fra 1989
- Plannr. 0137.00; *Idrettsområdet Frøyland, Kvernaland* fra 1992
- Plannr. 2190; *Orstadbakken alt. 2* (Klepp kommune).

Figur 4: Gjeldende reguleringsplan 0154.00; Reguleringsplan for tomt til ny barnehage på gnr.28 bnr.53.

Planforslaget utgjør kun en mindre del av planområdet, og vil derfor kun ha direkte grense til gjeldende plan (plannr. 0154.00), og til plan nr. 2190 i Klepp kommune.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Kvernaland, Time Kommune, rett ved Frøyland stadion og ca. 400 meter nord for Kvernaland sentrum.



Figur 5: Planområdets beliggenhet.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet rommer i dag 2 bolighus og et uthus med store hager. Det grenser til fylkesvei i nord og til kommunal vei og boligfelt i øst. Kommunegrensen til Klepp går langs nordlig plangrense. I sør og vest grenser planområdet til eksisterende boligbebyggelse og til idrettspark med store aktivitetsflater og barnehage.

Innenfor planområdet ligger også en parkeringsplass tilhørende Ådalen barnehage, med 15 parkeringsplasser for bil. I tillegg benyttes noe areal på parkeringsplassen til avfallshåndtering, i form av to containere.

Det er flere store trær innenfor planområdet, både ut mot O.G. Kvernlands veg i nord, og lenger sør ved vegen inn til barnehagen.



Figur 6 Eksisterende parkeringsplass i planområdet

5.3 Stedets karakter

Området er preget av boligbebyggelse samt arealer for idrettspark og offentlig tjenesteyting. Det er et åpent utsyn sør og vestover mot havet.

Omkringliggende boligfelt er preget av eneboliger, som i stor grad ble bygget ut fra 1960-1980-tallet. Det er i senere år gjort flere fortettende prosjekter, bl.a. langs Theodor Dahls veg, hvor det er etablert flere rekkehus i to etasjer, og leilighetsbygg i fire etasjer.

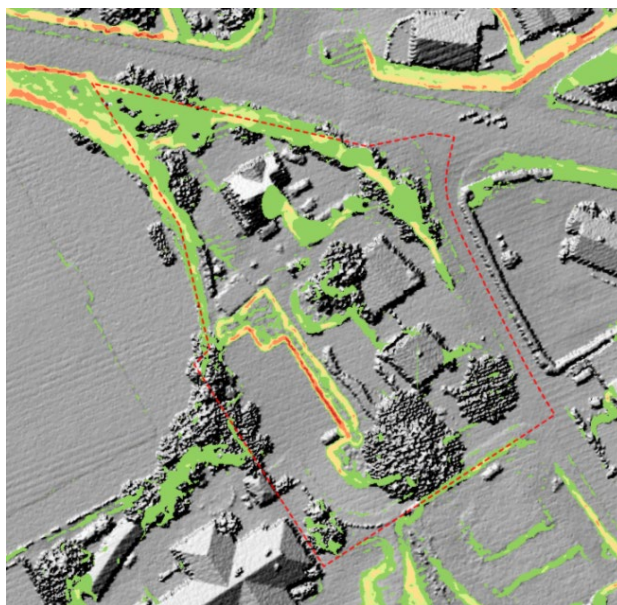


Figur 7 Dagens situasjon i planområdet

5.4 Landskap

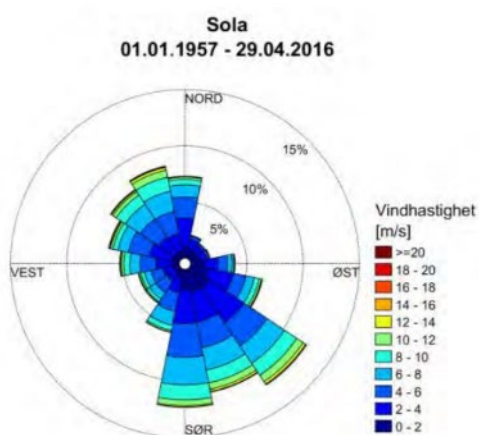
Landskapet i planområdet stiger fra kote + 28 til +35 fra sør mot Nord opp mot Fylkesvei. Planområdets nordlige del preges av grønne hager og vegetasjon, mens sørlig del har harde flater, og er opparbeidet som veg, fortau og parkeringsplass for Ådalen barnehage.

Planområdet har gode solforhold ved dagens situasjon. Terrenget stiger mot nordøst, noe som gir gode sol- og utsiktsforhold mot vest.

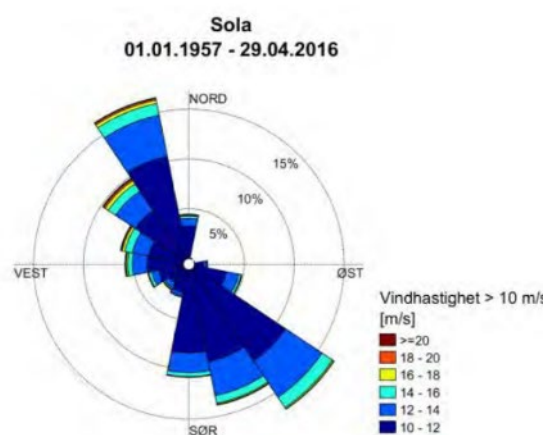


Figur 8 Høydemodell av planområdet (temakart-rogaland.no)

Vindroser fra målestasjonen på Sola lufthavn for perioden mellom 1957 og 2016 er vist i figuren under. Vindrosen viser at de hyppigste vindretningene er sørøst til sør og fra vest-nordvest til nord-nordvest. Figur 15 b) viser vindrosen med vindhastighet over 10 m/s. Den sterkeste vinden kommer fra nord-



a) Alle vinddata



b) Vind over 10 m/s

nordvest til nordvest og fra sørøst til sør-sørøst.

Figur 9 - Vindroser for hyppigste vindretninger og for vind sterkere enn 10 m/s

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner innenfor- eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

5.6 Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet, men det er flere trær opp mot O.G. Kvernlands veg, i tillegg til ett bøketre i sørlig del av planområdet. Frøylandsbekken, som går omkring 70 meter sør for planområdet, er registrert som viktig naturtype. Bekken er et viktig bekkedrag som fungerer som vandringskorridor mellom to områder. Bekken er også leveområde for elvemusling.

Planområdet er vurdert iht. naturmangfoldloven, og anses å ikke ha naturtyper, økosystemer eller arter som utløser verneinteresser. Planforslaget må likevel sikre bærekraftig bruk ved å følge prinsippene fra naturmangfoldlovens §8-12: krav til kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, samlet belastning på økosystem, at kostnader ved miljøforringelse må tas av tiltakshaver, og bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

5.7 Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk

Det er ingen rekreasjonsverdier innenfor området. 300 meter sørvest for planområdet ligger Frøylandsvatnet, som er registrert som et svært viktig friluftsområde, og som representerer et fint område for vannbaserte aktiviteter. Det er også tilliggende grøntområder ved vannet, med tur- og aktivitetsmuligheter.

Omkring x meter nordøst for planområdet finnes Kalbergskogen som er et viktig friluftsområde for Frøyland, Kvernaland og Orstad.

5.8 Trafikkforhold

5.8.1 Gang- og sykkelforbindelser

Planområdet knytter seg til gang- og sykkelveger i området, og tilgjengelighet for gående er godt ivaretatt rundt planområdet. Det er i dag fortau langs Theodor Dahls veg, og et fortau som leder til barnehage og idrettsflaten som går gjennom planområdet. Det er også fortau langs nordsiden av O.G. Kvernlands veg, og det er etablert trygt krysningspunkt rett sør for avkjørselen til Theodor Dahls veg. Det er også flere trygge ruter for gående og syklende til Kvernaland sentrum, og til viktige målpunkt i nærmiljøet.

5.8.2 Kollektivtilbud

Nærmeste togstasjon er Øksnevadporten som ligger ca. 1,2 km fra planområdet. Beregnet tid med sykkel til togstasjon er 5-7 min. og 15 min. med gange. Fra Øksnevadporten stasjon til Sandnes stasjon tar det 8 minutter og til Nærbø stasjon tar det 13 minutt.

Planområdet ligger rett ved bussholdeplasser innenfor 50 meter fra planområdet i O.G. Kvernlands veg, som har to avganger i timen i retning Sandnes og to avganger i timen i retning Kvernaland. Holdeplassene betjenes av følgende bussruter:

- 22 Sandnes - Kvernaland
- 53 Kvernaland - Bryne

5.8.3 Biltrafikk

Planområdet grenser mot to veier. Fylkesvei 4424 O.G. Kvernlands veg og Kommunal vei Theodor Dahls veg. Fv. 4424 hadde en ÅDT på 3700 kjøretøy i 2019, med en tungtransportandel på 10 %. Vegen har også en fartsgrense på 40 km/t.

Theodor Dahls veg er en mindre adkomstveg der det ikke er registrert ÅDT. Den har fartsgrense på 30 km/t. Begge veiene har fortau på en side og belysning.

5.9 Barns interesser

Barnetråkkregistreringen for Time kommune fra 2017-2018 viser ikke noen barnetråkk over eiendommene. Adkomst til barnehage og idrettsflaten er via fortau i planområdet.



Det er ingen lekearealer innenfor planområdet der det planlegges nye tiltak. Det er flere tilgjengelige lekearealer i nærområdet. Idrettsanlegg og barnehage grenser til planområdet i vest, og rommer lekeapparater, ballbaner og naturlige lekemiljø. I tillegg ligger det en opparbeidet lekeplass og et område avsatt til framtidig lek/friområde i kommuneplanen, 80-100 meter sør for planområdet. Lekeplassen rommer sandkasse, rutsjebane, sittegrupper og en grusplass. Den fremtidige lekeplassen/friområdet er på ca. 1 daa har flatt terreng, og består i dag av en gresslette. Det fremstår egnet til ballspill og naturlig lek.

5.10 Sosial infrastruktur

Barnehage, barne- og ungdomsskole ligger alle innen en radius på 1,5 km.

5.11 Universell utforming

Området har stigende terreng opp mot nordvest, og er i dag ikke universelt tilgjengelig

5.12 Teknisk infrastruktur

VA-Rammeplan for planområdet er utarbeidet av Prosjektil og beskriver mulig løsning for vann, avløp og overvann. Planområdet ligger nær eksisterende VA-nett i både Fv4424 og

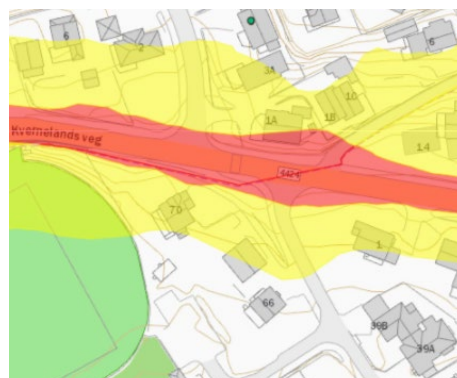
Theodor Dahls veg. Eksisterende VA-nett nedstrøms planområdet har selvfall mot sør. OV-ledningen er DN500 BTG fra 2012 som utvides til DN600 BTG lenger nedstrøms før det løper ut i Frøylandsbekken. OV-kummer i nærheten ligger i 2,5- 3,5m dybde-sjiktet. VL i Theodor Dahls veg er en DN160 PVC etablert i 2012.

5.13 Grunnforhold

Planområdet ligger over marin grense, og grunnmasser består av morenemateriale som kan inneholde alt fra leir, til stein og blokk.

5.14 Støyforhold – dagens situasjon

Støykart fra Statens vegvesen viser at planområdet i stor grad ikke er støyutsatt ved dagens situasjon. En del inngår i gul støysone knyttet til trafikkstøy ved O. G. Kvernlands veg.



Figur 10 Støykart fra Statens vegvesen

5.15 Luftforurensning

Høye forurensningsnivåer vil generelt være knyttet til områder og vegstrekninger med høy trafikkbelastning. Det er ikke kjente utfordringer med luftkvalitet i området i dag.

5.16 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Prosjektil har utarbeidet ROS-analyse som er datert 13.06.2021. ROS-analysen har pekt på følgende tema som krever nærmere oppfølging i planleggingen:

- Flom
- Radon
- Ekstremvær
- Forurensset grunn
- Ulykkespunkt
- Støy
- Støv og luftforurensning
- Ulykker i nærliggende transportårer
- Adkomst brannbil

5.17 Næring

Nærområdet preges av boligbebyggelse, likevel ligger planområdet innenfor gangavstand til Kvernaland sentrum hvor det finnes næring både innenfor dagligvarehandel og tjenesteyting.

5.18 Analyser/utredninger

Det er i forbindelse med planarbeidet utført følgende analyser/underlagsrapporter som er vedlagt saken, og forslag til tiltak er innarbeidet i plan og bestemmelser:

• ROS-analyse	Sannsynlighet og konsekvens av uønskede hendelser	<i>Utarbeidet av Prosjektil</i>
• VA-rammeplan	Beregning og regulering av fordrøyning iht. kommuneplanens krav	<i>Utarbeidet av Prosjektil</i>
• Enkel renovasjonsteknisk plan	Plan med valgt løsning og viste sporingskurver	<i>Utarbeidet av Prosjektil</i>
• Enkel mobilitetsplan	Beregning av generert trafikk og forslag til tiltak for å begrense bilbruk	<i>Utarbeidet av Prosjektil</i>
• Sol/skygge-diagram	Illustrasjoner av sol/skygge-situasjon kl. 15.00 vårjevndøgn, og kl. 18.00 sommersolverv ved før- og etter situasjon	<i>Utarbeidet av ArkVest</i>
• Støyanalyse	Innledende trafikkstøyyvurdering, datert 17.02.2021	<i>Utarbeidet av Brekke Strand</i>
• Brannstrategi	Branntekniske premisser i tidlig fase	<i>Utarbeidet av Head Energy</i>

5.19 Innledende stedsanalyse

5.19.1 Regionalplanens krav og veileder

Regionalplanen (vedtatt 20.10.2020) stiller krav om innledende stedsanalyse, som kan begrenses til forhold som er beslutningsrelevante for hovedgrep i planen, men som bør inneholde alternative vurderinger av utnyttelse, volum og bygningstype der det er viktig av hensyn til eksisterende bebyggelse, byrom og historiske verdier. Analysen skal foreligge til oppstartsmøte, gjerne i tilknytning til planinitiativ. Kommunen kan be tiltakshaver om bistand til innhold i analysen men skal selv fastsette et anbefalingskart. Veileder til bl.a. innledende stedsanalyser ble utgitt 19.02.2021. Her anbefales følgende temaer:

- Oversikt (*hvor ligger prosjektet, omkringliggende områder*)
- Planstatus (*gjennomgang av overordnede og gjeldende planer*)
- Historisk utvikling og kulturmiljø (*kort, overordnet beskrivelse av den historiske utviklingen*)
- Landskap og miljø (*høydeforskjeller, terrengformasjoner og topografi, fjernvirkning og terrengtilpasning, friluftsverdier*)
- Bebyggelse og byrom (*bebyggelsesstruktur, bygningstyper og byrom*)
- Mobilitet (*redegjørelse for kollektivnett og nett for sykkel og gange, universell utforming*)
- Bo- og bymiljøutfordringer (*boligstatistikk, levekårsundersøkelser*)
- Andre forhold (*ev. spesielle hensyn*)
- Anbefaling (*kommunen avgjør om forslagsstiller oppsummerer analysen eller om de skal lage et eget anbefalingskart*)

5.19.2 Planforslagets forhold til krav om stedsanalyse

Det var utarbeidet planinitiativ til planforslaget omkring en måned før ny regionalplan ble vedtatt, og oppstartsmøtet ble avholdt ca. en uke etter vedtaket. Det vurderes derfor at det ikke var krav om innledende stedsanalyse med anbefalingskart ved oppstart av planarbeidet, og veileder forelå ikke på dette tidspunkt.

Samtidig ivaretas og utredes de fleste tema naturlig i planbeskrivelsen og i underlagsrapporter. Planbeskrivelsens kapittel 6 vil redegjøre for de valgene og vurderingene som er gjort i forbindelse med planforslagets form og innhold.

6 BESKRIVELSE AV PLANENDRINGEN

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

AREALOVERSIKT - FORMÅL			
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Boligbebyggelse – konsentrert	1,12	daa
	Boligbebyggelse – blokk	0,49	daa
	Barnehage	0,12	daa
	Renovasjonsanlegg	0,03	daa
	Uteoppholdsareal	0,49	daa
	Lekeplass	0,16	daa
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Veg	0,90	daa
	Parkering	0,43	daa
	Fortau	0,15	daa
	Gang-/sykkelveg	0,17	daa
	Gangveg	0,04	daa
	Annen veggrunn - teknisk	0,04	daa
	Annen veggrunn - grøntareal	0,10	daa
	Grønnstruktur	0,07	daa
TOTALT PLANOMRÅDE		4,31	daa

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

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

6.2.1 Bolig – konsentrert småhusbebyggelse – BKS1

Innenfor felt BKS1 planlegges 6 rekkehus, der hver bolig har omkring 140 m² BRA fordelt på tre etasjer. Det tillates maks 900 m²BRA innenfor feltet. Rekkehusene planlegges med carport/garasje innfelt i bolig. Hage på bakkeplan og terrasse over deler av andre etasje er orientert mot sørvest, og boligene har i tillegg balkong mot nordøst.

6.2.2 Bolig – blokkbebyggelse – BBB1

Innenfor felt BBB1 planlegges en lavblokk i fire etasjer med til sammen 10 leiligheter på 60-140 m². Det tillates maks 1300 m²BRA. Alle leiligheter har balkong mot sørvest, og for leiligheter i første etasje er det sikret en avstand på fire meter fra fasade til fellesarealer.

6.2.3 Barnehage – o_BBH

Innenfor felt o_BBH videreføres dagens bruk som barnehage.

6.2.4 Renovasjonsanlegg – o_BRE

Innenfor felt o_BRE skal det etableres renovasjonsanlegg med nedgravde containere. Løsningen vil betjene både den eksisterende barnehagen og planlagte nye boliger i planområdet. For mer informasjon om renovasjonsløsningen, se renovasjonsteknisk plan som er vedlagt planforslaget.

6.2.5 Uteoppholdsareal – f_BUT1-2

Innenfor felt f_BUT1-2 skal det etableres felles uteoppholdsareal. Områdene er felles for alle boenheter innen felt BBB1. Uteoppholdsarealet vil gis et grønt preg og beplantes med busker og trær, og vil opparbeides med sittegrupper.

6.2.6 Lekeplass – f_BLK

Innenfor f_BLK skal det etableres sandlekeplass som er felles for alle boenhetene i planområdet. Lekeplassen skal legge til rette for lek og aktivitet for alle aldersgrupper, og være en naturlig møteplass i planområdet.

6.2.7 Offentlig og felles veg – o_SV1, f_SV2 og f_SV3

Adkomstveg o_SV1 fra Theodor Dahls veg reguleres offentlig, og sikrer offentlig adkomst til renovasjonsanlegg og barnehage.

F_SV2 er adkomst/rampe ned til parkeringsanlegget innen felt BBB1.

Felt f_SV3 sikrer adkomst til rekkehusene fra Theodor Dahls veg. F_SV3 vil opparbeides med belegning som prioriterer myke trafikanter, og det vil være felles for alle boenheter innen felt BKS1.

6.2.8 Offentlig fortau – o_SF

Felt o_SF er eksisterende, offentlige fortau langs Theodor Dahls veg. Fortauet videreføres som ved dagens situasjon i planforslaget.

6.2.9 Gang- og sykkelveg o_SGS

Felt o_SGS er eksisterende, offentlige gang- og sykkelveg langs deler av Theodor Dahls veg, som også går gjennom planområdet og inn til Ådalen barnehage. Gang- og sykkelvegen reguleres i stor grad iht. eksisterende situasjon.

6.2.10 Gangveg – f_SGG

Felt f_SGG opparbeides som gangveg, og sikrer adkomst til lekeplassen i planområdet.

6.2.11 Annen veggrunn – teknisk – o_SVT

Felt o_SVT skal sikre tilstrekkelig oppstillings/manøvreringsareal for renovasjonsbil i forbindelse med tiliggende renovasjonsanlegg.

6.2.12 Annen veggrunn – grøntareal – o_SVG1 og o_SVG2

Felt o_SVG1-2 grenser til offentlig fortau og veg, og reguleres offentlig.

6.2.13 Parkering – o_SPA

Innenfor o_SPA skal eksisterende parkering tilhørende Ådalen barnehage ivaretas. Parkeringsplassen omstruktureres som følge av planforslaget.

6.2.14 Grønnstruktur – o_G

Innenfor felt o_G opparbeides som del av offentlig grønnstruktur.

6.2.15 Bestemmelsesområde #1 - #2

Areal innenfor bestemmelsesområde 1 tillates benyttet til renovasjonsanlegg. Endelig plassering av anlegg er ikke fastsatt grunnet eksisterende infrastruktur i grunnen. Innenfor bestemmelsesområde 2 skal det være oppstillingsplass for brannbil.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyder og takform



Figur 11 Planlagt bebyggelse i planområdet, sett fra vest.

Typologi og plassering i terreng

Det er planlagt to typologier - en bebyggelse med 6 rekkehus i tre etasjer, og et leilighetsbygg med 10 leiligheter fordelt på fire etasjer, der øverste etasje er inntrukket.

Leilighetsbygget vil ha parkeringsanlegg under bakken. Bygningsvolum er tilpasset høydeforskjeller i terrenget, og til omkringliggende forhold, ved at leilighetsbygget plasseres nærmest O.G. Kvernlandsveg, mens de mindre rekkehusene danner en stedsmessig avtrapping ned mot eksisterende småhusbebyggelse i Theodor Dahls veg.



Figur 12 Leilighetsbygget ligger nord i planområdet, rekkehusene ligger i flukt med Theodor Dahls veg, sør for leilighetsbygget



Figur 13 Blokken er trukket tilbake fra gateløpet i Theodor Dahls veg, og ligger noe ned i terrenget, i forhold til O.G. Kvernlands veg.

For å ta opp høydeforskjeller, legges det opp til noen forstøtnings/terrengmurer i planområdet. Dette gjelder langs plangrensen mot stadion i vest, og langs Theodor Dahls veg i nord, samt mellom barnehagens parkeringsplass og planlagt lekeplass. Det legges også opp til noen mindre murer opp mot annen veggrunn i nordøst, og mellom intern veg og private uteoppholdsarealer i BKS1. Forstøtnings/terrengmurer vises i plankartet.

Takform

Leilighetsbygg og rekkehus er planlagt med flatt tak, for å minimere byggehøyde. Saltak er den dominerende takformen på eldre bebyggelse i nærområdet, men nyere bebyggelse - spesielt langs Theodor Dahls veg, er oppført med flatt tak – dette gjelder både rekkehus og leilighetsbygg. Nærområdet er med andre ord preget av varierte takformer, og planlagt bebyggelse er godt tilpasset sammenlignbare prosjekter i nærheten.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Leilighetsbygget i nord planlegges med fire etasjer. For å gi et uttrykk som demper opplevelsen av et voluminøst bygg, er øverste etasje inntrukket. Samtidig er bygningsformen holdt kompakt og nett, slik at en unngår lange fasader i flukt med terrengkoter. Maks gesims er angitt i plankartet, til kote +44 (det er rundet opp for å ta høyde for mindre justeringer ved prosjektering). Heishus og tekniske føringer tillates over dette. Leilighetsbygget vil ha større gesimshøyde enn eksisterende eneboligbebyggelse i nærheten. Da terrenget stiger oppover både mot øst og nord, ligger eksisterende bebyggelse her høyere i terrenget, og planlagt bygg fremstår som godt satt på eiendommen.

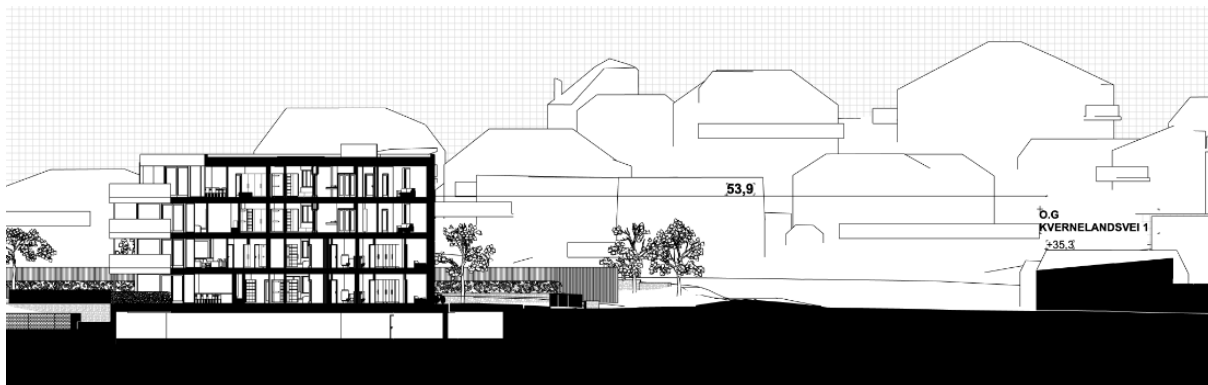


Figur 15 Planlagt leilighetsbygg er godt tilpasset terrengform i området. Rækkehus følger terrenget, og trappes dermed nedover mot sør.



Figur 14 Gateperspektiv fra krysset O.G.Kvernlands veg og Theodor Dahls veg til venstre, og fra Orstadbakken til høyre

Planlagt blokk er også trukket tilbake fra gateløpet i Theodor Dahls veg, noe som forsterker blokkens orientering mot O.G. Kvernlands veg, og den eksisterende bebyggelsen der. Blokken oppleves ikke som en del av gateløpet i Theodor Dahls veg, og forstyrrer derfor i liten grad småhuspreget som eksisterer her. Avstanden fra blokken til nærmeste enebolig i gaten er i overkant av 50 meter.



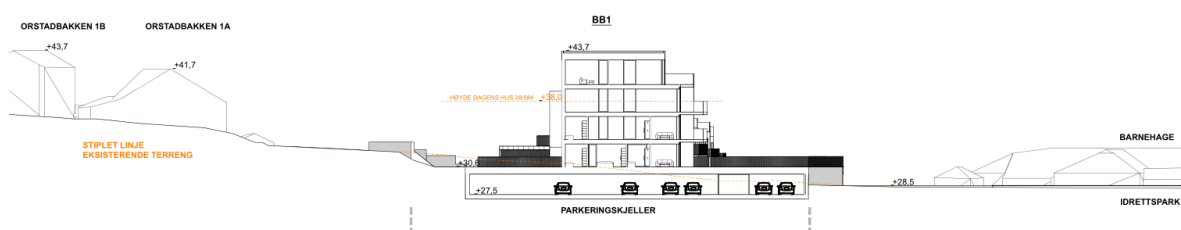
Figur 16 Snitt som viser avstand mellom planlagt blokk og den mest nærliggende eneboligen bak (O.G. Kvernlands veg 1)

Det er noe høydeforskjell fra blokkbebyggelsen og ned til stadion i vest. På det høyeste blir denne ca. 2,3 meter. Ved dagens situasjon er det etablert en mur i eiendomsgrensen her, der høydeforskjellen er ca. 1,5 meter. I planforslaget videreføres og/eller reetableres denne muren, samtidig som det anlegges ny mur for å ta opp øvrige høydeforskjeller. Planforslaget sikrer at muren opparbeides med varierte materialer, og at gjerde som reises over muren gjøres transparent eller delvis transparent. På denne måten vil ikke muren oppleves massiv og ruvende ned mot Stadion. Endelig løsning fastsettes ved detaljprosjektering når tilstand til eksisterende mur er kjent.

I den søndre delen av planområdet planlegges seks rekkehus (BKS1) i tre etasjer, der øverste etasje er inntrukket. Det legges til rette for takterrasse over deler av andre etasje, mot vest. Carport kan bygges sammen med bolig, eller etableres frittliggende, med gesimshøyde 3 meter. Rekkehusene trappes nedover mot sør, og er i plankartet inndelt slik at maks kotehøyde mot sør er +38,5, mens maks høyde nord i feltet er + 39,5.



Figur 17 Terrengsnitt sett fra øst, som viser planlagt bebyggelse, samt omriss av eksisterende bebyggelse i planområdet.



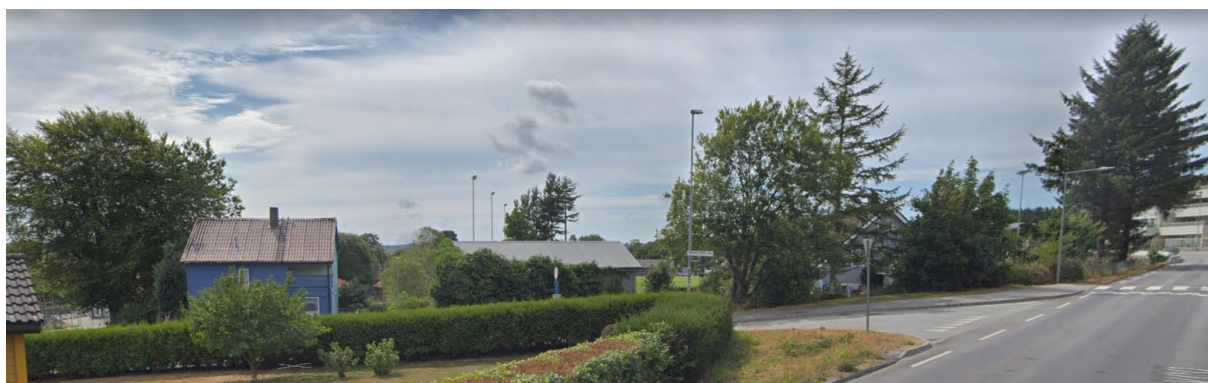
Figur 18 Terrengsnitt sett fra nord

Den planlagte bebyggelsen vil påvirke utsiktsforhold til bakenforliggende eneboliger i Theodor Dahls veg, og de nederste boligene i Orstadbakken. Ved dagens situasjon begrenses utsikten fra boligene i Theodor Dahls veg, som har en til to etasjer, av eksisterende bebyggelse og vegetasjon i planområdet.

Orstadbakken ligger høyere i terrenget, og selv om utsikten påvirkes av planlagt bygg, sikres siktlinjer gjennom området.



Figur 19 Siktlinjer gjennom planområdet ivaretas



Figur 20 Bakenforliggende eneboligers utsikt begrenses i dag av eksisterende bebyggelse og vegetasjon i planområdet.

Forhold til overordna føringer

Regionalplanen har ingen retningslinjer for konkrete byggehøyder i planområdet, men angir for flere områdetyper at eksisterende bebyggelsesstruktur skal være premissgivende for tetthet og byggehøyder. Som vist i ovenforstående avsnitt, er byggehøyder tilpasset omkringliggende bebyggelse og terreng, når en ser på omkringliggende områder i Theodor Dahls veg og langs O.G. Kvernlands veg.

Iht. kommunedelplan for Frøyland/Kvernlands retningslinjer skal ny bebyggelse ikke ha større gesimshøyder enn eksisterende bebyggelse. Planforslaget avviker til en viss grad fra denne retningslinjen. Nærliggende områder har variert bebyggelse, og de mest nærliggende boligene i Theodor Dahls veg er tomanns- og eneboliger i en til to etasjer.

Det finnes også innslag av leilighetsbebyggelse og blokker i opptil fire etasjer, både i Theodor Dahls veg og langs O.G. Kvernlands veg.



Figur 21 Eksisterende bebyggelse i en til to etasjer (Theodor Dahls veg) og leilighetsbebyggelse i fire etasjer (O.G. Kvernlands veg og Theodor Dahls veg)

Intensjonen om å oppnå en tetthet i tråd med regionalplanens retningslinjer, samtidig som en ivaretar krav til uteoppholdsareal, er noe av bakgrunnen for at det legges opp til blokkbebyggelse i fire etasjer i deler av planområdet. Ved å gå litt opp i volum og høyde ved O.G. Kvernlands veg, kan det legges til rette for lavere utnyttelse og høyder lenger inn i Theodor Dahls veg, og en oppnår en avtrapping og god tilpasning til eksisterende rekkehus- og eneboligbebyggelse i nærheten. Det lar seg vanskelig gjøre å oppnå tetthet i tråd med regionalplanen, dersom en skal begrense ny bebyggelse til en til to etasjer. Samlet sett vurderes planlagte høyder å være delvis tilpasset eksisterende bebyggelse, da det er flere innslag av leilighetsbygg med fire etasjer i nærheten.

6.3.2 Grad av utnytting

Planområdet er på 4,3 daa (offentlige arealer tas ikke med ved beregning av utnyttelsesgrad. Det planlagte tiltakets BRA utgjør til sammen ca. 2300 m², noe som tilsvarer en utnyttelse på ca. 95% BRA, basert på planområdets felt avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette er i tråd med regionalplanens retningslinjer for området (70-200%). I kommuneplan for Time er tetthet satt til 4 boliger pr. daa. Planforslaget legger til rette for rundt 5 boliger pr. daa, når offentlige arealer holdes utenfor. Regionalplanen er av nyere dato, og legges til grunn for hele planforslaget. Det vurderes derfor at utnyttelse i planområdet følger godt opp overordnede føringer.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsoversikt

Det åpnes for etablering av inntil 16 boenheter i planområdet.

Boligfordelingen i tabellen under er basert på illustrasjonsmaterialet, og er veiledende:

Areal BRA i m ²	Leilighetsbygg	Rekkehus
60-90	5	
91-120	3	
121-	2	6

Varierte boligstørrelser er sikret i planens bestemmelser. Det er i planforslaget fokusert på å legge til rette for varierte målgrupper.

6.4 Bomiljø/bokvalitet

Planlagt fortetting er i seg selv en overordnet miljømessig kvalitet og i henhold til målene i regionalplanen om økt fortetting i eksisterende tettsteder. Boligene vil være godt plassert i forhold til bruk av kollektivtrafikk, med bussholdeplass innenfor 50 meters gåavstand.

Nærheten til butikker, barnehage, kirke og skole kan bidra til å redusere daglig bilbruk. Det er 10-15 minutter gåavstand til togstopp. Det er gode aktivitetsområder rett i nærheten med idrettspark, aktivitetsflater og turområder.

Det legges opp til en leilighetsbebyggelse med romslige og luftige boenheter, med lysinnslipp fra flere sider og god takhøyde. Det planlegges romslige private- og felles uteoppholdsareal, og lekeareal som i hovedsak er sørvestvendte.

Rekkehusene er rundt 130m² over tre etasjer med gode romslige kvaliteter. Tredje etasje blir inntrukket for å gi rom til takterrasse over deler av andre etasje. Rekkehusene har store hageareal på 50m² - 90m².

.



Figur 22 Planlagt bebyggelse sett fra stadion i vest

Arkitektur og materialbruk

Det legges opp til bebyggelse som har et enhetlig og harmonisk preg. Hovedmaterialer i fasadene planlegges i tre, tegl eller murpuss, med muligheter for innslag av fasadeplater, og det legges opp til en varm og mild fargepalett. Ny bebyggelse vil stilmessig representere en kontrast i forhold til de noe eldre eneboligene i nærområdet, men vil likevel kommunisere med disse, gjennom materialer og fargetoner. Det legges ikke opp til svalgangsløsning på blokkbebyggelsen, men innvendig trapp- og heishus. Soverom mot nord løses delvis ved at det etableres et atrium som gir dagslys og luftemuligheter.



Figur 23 Planlagt løsning for boligblokken i felt BBB

Sol

Planforslaget sikrer gode utsikts- og solforhold på private- og felles uteoppholdsarealer. Alle boenheter har balkong, terrasse eller hage vendt mot sørvest, og alle boenheter innfrir dermed overordnede krav om minst 50% sol kl. 15 vårjevndøgn og kl. 18 sommersolverv.



Figur 24 Solforhold i planområdet - 21. mars kl. 15 til venstre, og 21. juni kl. 18 til høyre

Støy

Deler av planområdet er støyutsatt. Det vil være behov for støytiltak i fasade ut mot O.G. Kvernlands veg. Felles uteoppholdsareal skjermes ved tett skjerm langs nordlig plangrense. Det er i valg av planløsninger søkt å plassere flest mulig soverom på stille side. Planens bestemmelser sikrer at dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak skal følge søknad om igangsetting.

6.5 Parkering

6.5.1 Generelt

Parkering for bil – nye boliger

For rekkehus i planområdet legges det opp til parkering på bakkeplan på egen tomt, mens det for leilighetsbygget vil være parkering i p-kjeller. Alle rekkehus vil ha to biloppstillingsplasser, mens det for leilighetene legges opp til ca. 1,3 plasser pr. leilighet. Samlet utgjør dette maks 25 parkeringsplasser.

Parkering for bil – eksisterende barnehage

I tillegg videreføres og omstruktureres eksisterende parkeringsplass i planområdet som betjener Ådalen barnehage. Denne vil ha 15 parkeringsplasser etter realisert plan. Dette er iht. dagens situasjon. Det er i dialog med Ådalen Barnehage v/styrer Elisabeth Ree, avklart at barnehagen har behov for alle de parkeringsplasser de har ved dagens situasjon, for å ivareta en trygg hente/bringe-situasjon også ved videre drift. Dette er et tydelig behov for barnehagen, og de ser ikke muligheter for å avstå fra parkeringsplasser, eller å kunne legge opp til sambruk med andre funksjoner i området. Barnehagens behov for tilstrekkelig og trygge parkeringsplasser er bakgrunnen for at det i planforslaget legges opp til en egen parkeringsløsning for planlagte boliger, og at barnehagens parkeringsdekning videreføres iht. dagens situasjon.

Sykkelparkering

Det legges opp til 3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. For rekkehusene planlegges disse løst i forbindelse med carport og bod, mens for leilighetene fordeles plassene i p-anlegget og ved inngangsparti på bakkeplan. Det legges opp til 8 parkeringsplasser i forbindelse med inngangsparti – bestemmelsene sikrer at disse skal anlegges overbygget. P-anlegg planlegges med romslige boder, i tillegg til dedikerte sykkelparkeringsplasser. Anlegget gir mulighet for trygge, låsbare sykkelparkeringsplasser, med tilgjengelig areal for vedlikehold og vask av sykkel og utstyr. Det legges dermed godt til rette for sykkel i planområdet.

6.5.2 Forhold til kommuneplanens parkeringsbestemmelser

Gjeldende kommuneplan for Time Kommune tilsier min. 1 og maks 2 parkeringsplasser for bil inkl. gjesteparkering, tilsvarende 16-32 plasser. Samlet vil parkeringsdekningen for boenheter i planområdet være ca. 1,6 etter realisert plan, da det sikres maks 25 parkeringsplasser for boligdelen i planområdet (parkeringsplass for Ådalen barnehage kommer i tillegg. Denne vil ikke være tilgjengelig for bruk for nye boenheter). Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens bestemmelser for parkering.

Iht. regionalplanens anbefalinger bør det anlegges maks 23 parkeringsplasser for boligene i planområdet. Planforslaget vurderes å ivareta overordnede føringer for parkeringsdekning i stor grad.

Overordnede føringer for sykkelparkering er sikret videreført i planforslaget.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

6.6.1 Vannforsyning, brannvann og spillvann

For løsning for vannforsyning, brannvann og spillvann vises det til beskrivelse i vedlagt VA-rammeplan.

- o_SV1; Adkomstveg til Ådalen barnehage, som etter realisert plan også vil være adkomstveg til BBB1.
- o_SGS; Gang og sykkelveg langs Theodor Dahls veg og inn til Ådalen barnehage
- o_SPA; Parkeringsplass for Ådalen barnehage
- o_SGT; Annen veggrunn teknisk – oppstillings/manøvreringsareal i forbindelse med renovasjonsanlegg
- o_G; del av offentlig grønnstruktur
- O_BBH; areal tilhørende Ådalen barnehage

I tillegg planlegges det etablert et offentlig renovasjonsanlegg med nedgravde containere innenfor planområdet; o_BRE. Renovasjonsanlegget vil betjene både Ådalen barnehage og nye boliger innenfor planområdet.

6.9 Miljøoppfølging

6.9.1 Massedisponering

Times kommuneplan slår fast at for alle tiltak som genererer over 1000 m³ masse, skal grunnforhold og disponering av masse beskrives i planbeskrivelsen. For prosjekter som genererer over 10 000 m³ skal det foreligge egen massedisponeringsplan.

Basert på illustrasjonsmaterialet til reguleringsplanen er det gjort en overslagsberegning som gir ca. 2 000 m³ gravemasser i planområdet.

Det bør foretas undersøkelser av masser i området for å sikre at de ikke er forurenset eller inneholder fremmedelementer før massene ev. omdisponeres/gjenbrukes – dette sikres i planens bestemmelser. For ev. forurensede masser gjelder at forurensningsgrad og basiskarakterisering av avfallet må framskaffes før massene skal leveres direkte til disponering ved et godkjent deponi eller behandlingsanlegg.

Rene gravemasser kan disponeres uten tillatelse etter forurensingsloven. Rene gravemasser vil så langt det er mulig gjenbrukes til opparbeidelse av uteoppholdsarealer innen planområdet. Ev. overskuddsmasse vil leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent iht. Plan- og bygningsloven.

6.10 Universell utforming

Universell utforming ivaretas gjennom byggeforskrifter. Alle leilighetene vil bli utarbeidet i forhold til TEK17 og kravene i forskriften til universell utforming. Heis vil gi universell atkomst til boenhetene og parkeringskjeller.

Det er i bestemmelsene til kommuneplanen stilt krav om at minst 40% av boligene i småhusbebyggelser skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og skal bygges som tilgjengelig boenhet, i tråd med kravene i TEK17. I planforslaget vil over 50% av boligene være tilgjengelige.

Uteområder vil bli opparbeidet i henhold til gjeldene regelverk for Universell utforming.

6.11 Uteoppholdsareal

6.11.1 Privat uteoppholdsareal

For rekkehusbebyggelse vil alle få en hagedybde på 8 meter, sør/sørvestvendt, og med et areal på min. 50 m². Hageareal har godt med sol og utsikt. Terrengform i området bidrar til å skjerme for innsyn fra tiliggende veg og parkeringsplass, da hagene ligger noe høyere i terrenget. Øvrig skjerming vil kunne sikres ved hekk og gjerder.

Rekkehusene planlegges i tillegg med balkong ut fra andre etasje, samt takterrasse over deler av andre etasje, begge sørvestvendte. Det ligger godt til rette for lune og gode balkonger/terrasser, da de avgrenses av bygningsdeler og rekkverk som sammen med ev. supplerende levegger kan gi skjerming for vind.

Boenheter i leilighetsbebyggelse vil få private uteoppholdsareal på min. 6 m² i form av vestvendte balkonger. Boenhetene på bakkeplan vil ha terrasse med 4 meters dybde, og planforslaget sikrer skjerming mellom privat og felles uteoppholdsareal gjennom krav til gjerde/hekk på tiliggende fellesarealer. Det legges ikke opp til høydeforskjell mellom privat og felles uteoppholdsareal. Selv om dette kan være et positivt grep mtp. innsyn, vurderes hensynet til bakenforliggende bebyggelses utsikt og solforhold å veie tyngre i dette området. Det er derfor fokusert på å holde maks gesims så lav som mulig.

Øverste etasje er tilbaketrukket fra vest og sørvestlig fasade, slik at det kan anlegges private terrasse over deler av tredje etasje. Også her ligger det godt til rette for å kunne skape lune og gode terrasser med flott utsikt.

Balkonger og terrasser i planområdet er vendt mot stadion og barnehage som ligger vest for planområdet. Dette bidrar til minimal sjenanse med tanke på mulig innsyn til omkringliggende private hagearealer. Mulig innsyn til barnehagen vurderes lite påvirket av planforslaget, da dagens bebyggelse i og ved planområdet, har balkonger/terrasser i første og andre etasje, som er vendt mot barnehagen.

6.11.2 Felles uteoppholdsareal

Det legges opp til solrikt felles uteoppholdsareal mot nord og vest i planområdet.

Kommuneplanen i Time tilsier et areal på 50 m² pr. boenhet. Det planlegges 10 boenheter i leilighetsbygg. Det vil si 500 m² felles uteoppholdsareal, som også skal oppfylle krav til sol og støy. Krav til lekeplass på minimum 150 m² inngår i dette. Regionalplanen angir 30 m² pr. boenhet. Planforslaget innfrir dermed krav til størrelse, sol og støy for uteoppholdsarealene, med til sammen 650 m² avsatt til felles uteoppholdsareal og lek. Arealene ligger skjermet til, og er tilgjengelig for alle boenheter innenfor hele planområdet. Deler av uteoppholdsarealet er lagt over parkeringsanlegg, og det skal tilrettelegges med tilstrekkelig jordtykkelse for planting av vegetasjon i form av gress, busker og trær.

6.11.3 Lekeplass

Det er avsatt lekeplass på 160 m² vest i planområdet. Lekeplassen har en skjermet og solrik plassering, og er tilgjengelig via felles gangveg i området.

Da lekeplassen er plassert over parkeringsanlegg til bebyggelse innen felt BBB1, er opparbeidelse av lekeplassen tilknyttet utbyggingen av dette feltet. Dersom rekkehusbebyggelsen i planområdet bygges ut før blokkbebyggelsen, vil det medføre at lekeplassen etableres i andre byggetrinn.

Kompenserende tiltak, som etablering av midlertidige lekearealer innenfor planområdet vurderes ikke som et reelt alternativ for en plan som denne, der både planområdets utstrekning og omfanget av planlagt tiltak, er av begrenset størrelse. Kostnader og praktisk

gjennomførbarhet forbundet med et slikt tiltak, både i anleggs- og driftsfase, legger tydelige begrensninger. Planen sikrer at det legges til rette for naturlige lekemiljøer med naturlig vegetasjon som gress og steiner innenfor felt BLK1, dersom felt BKS1 bygges ut før BBB1.

Det er ikke ønskelig å binde utbyggingsrekkefølge i planområdet til at utbygging av felt BBB1 skal skje først, for å sikre at lekeplass opparbeides i trinn 1. Bakgrunnen for dette er at en ønsker en robust plan. En bundet utbyggingsrekkefølge kan påvirke planens gjennomførbarhet, og være til hinder for at videre utvikling av området kan igangsettes raskt etter vedtatt plan.

Samtidig vurderes det at ulempen ved å etablere rekkehusbebyggelsen uten at det opparbeides ny lekeplass i samme trinn, er ubetydelig. Det er flere, lett tilgjengelige lekearealer og -miljø i umiddelbar nærhet, jf. kap 5.9. Barnehagens utearealer er tilgjengelige for nye beboere etter åpningstid og i helger. Det er også lekeområder sør for planområdet, ca. 80 meter i gangavstand. Her er det lekeapparater, sittegrupper og muligheter for ballspill på grus- og gressletter. I tillegg er omfanget av rekkehusbebyggelsen i et mulig byggetrinn 1 begrenset. Det vurderes derfor at eksisterende lekearealer har tilstrekkelig kapasitet til å kunne betjene et mulig byggetrinn 1, med 6 boenheter.



Figur 26 Planlagt lekeplass i planområdet

6.12 Naturmangfold

6.12.1 Planforslagets påvirkning

Det står et gammelt bøketre noe sør i planområdet, rett ved den interne vegen. Treet forutsettes fjernet i planforslaget, pga. en rekke hensyn.

Treet vil være til hinder for ny veg. I planforslaget utbedres og justeres vegen iht. dagens situasjon, for å legge til rette for økt trafiksikkerhet og en bedre utforming av barnehagens parkeringsplass. Treet vil være til hinder for tømning av renovasjon i området. Plassering av renovasjon i planområdet er vurdert i



renovasjonsteknisk plan. Treet vil også medføre at private hagearealer skyggelegges i stor grad. Etter en samlet vurdering legges det opp til at treet felles.

Flere trær som ligger opp mot O.G. Kvernlands veg tilstrebes bevart, og vil kunne inngå i felles uteoppholdsarealer.

6.12.2 Vurdering

Planområdet er vurdert iht. naturmangfoldloven, og må sikre bærekraftig bruk ved å følge prinsippene fra naturmangfoldlovens § 8-12:

Krav til kunnskapsgrunnlag

Kunnskap om plante- og dyreliv er basert på befaring i området, samt informasjon innhentet fra temakart-rogaland.no, miljøstatus.no, artsdatabanken.no, Urtekildens planteleksikon og fotografier fra planområdet. Denne kunnskapen om området og naturens mangfold anses å være tilstrekkelig i forhold til planforslagets karakter.

Føre-var-prinsippet

Prinsippet innebærer at manglende kunnskap ikke skal brukes som begrunnelse for å unnlate å treffe tiltak. Det skal tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap.

I dette tilfellet vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig.

Et bøketre planlegges fjernet som følge av planforslaget. Bøketrær kan bli store – opptil 25 meter. Bøk er utbredt over hele Mellom-Europa. I Norge finnes bøk viltvoksende på Østlandet og langs Sørlandskysten. Bøk er ellers plantet som hage- og parktre mange steder i Norge, og brukes ofte til klypte hekker. De får tett bladvekst, noe som gjør at bøketrær kaster en tett skygge, og nede på bakken under bøketrær trives bare ganske få planter.

Det aktuelle bøketreet er enkeltstående og lokalisert i et eksisterende boligfelt, og inngår ikke i et større naturmiljø. Planområdet rundt treet vil endres som følge av forslaget, uavhengig av om treet fjernes eller ikke. Planområdet er av begrenset størrelse, og det er ikke registrert fremmede, truede eller freda arter. Det vurderes at planforslaget ikke kan medføre vesentlig skade, grunnet stedlige forhold og planforslagets omfang og innhold.

Samlet belastning på økosystem

Menneskelig påvirkning må ikke redusere økosystemers evne til å bevare og opprettholde sin funksjon, produktivitet og det biologiske mangfoldet. Samlet belastning på økosystemer i området som følge av planforslaget skal derfor vurderes. Planområdet anses å ikke ha særegne eller spesielt sårbare økosystemer. Naturen innen planområdet går igjen i omkringliggende områder. Forslagets påvirkning på miljø og samfunn er utredet i vedlagte ROS-analyse. Den samlede belastning på økosystem vurderes å være akseptabel og håndterbar.

Kostnader ved miljøforringelse

Alle kostnader i forbindelse med arbeid for å sikre at realisering av planforslaget ikke medfører skader på naturmangfoldet, skal tas av tiltakshaver. Planens bestemmelser sikrer at tiltak innenfor planområdet ikke skal bidra til spredning av uønska plantearter, og at eksisterende vegetasjon og noen trær i området skal tilstrebes bevart.

Bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Driftsmetoder, teknikker og lokalisering skal sikre de beste samfunnsmessige resultater utfra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold.

Planområdet rommer eksisterende boligbebyggelse, og er disponert til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Lokalisering av planlagt tiltak vurderes å gi svært liten skade på natur og arter. Planforslaget sikrer tekniske løsninger bl.a. når det gjelder overvannshåndtering, som sikrer hensyn til nærliggende bekkedrag. Det er sikret avbøtende tiltak i planens bestemmelser og plankart, for å ivareta mulig avrenning med sedimenter i anleggsperioden, hensiktsmessig plassering av anleggsveg og dokumentasjon for sikkerhet for myke trafikanter, utførelse av grunnundersøkelser (forurenset grunn), og avbøtende tiltak mtp. støvforurensing.

Planforslaget bygger opp under en bærekraftig utvikling, og sikrer miljøforsvarlig anleggs- og driftsfaser. Forslaget vurderes å få svært begrenset påvirkning på naturmangfold.

6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

I henhold til kommuneplanen skal overvannet håndteres lokalt, og utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til eksisterende avløpssystem. Planområdet kobles til eksisterende VA-nett sørøst for planområdet i Theodor Dahls veg. Med utgangspunkt i minimum 90 cm ned fra laveste sluk skal det være tilstrekkelig fall for avløp for hele planområdet. Det anbefales etablering av IFS (Infiltrasjonssandfang) på tomter for infiltrasjon av overvann iht. overvannsberegninger. Ved utbygging, når overvannsberegning med høyere detaljnivå er utarbeidet, bør det vurderes om planområdet tillater nullutslipp ved bruk av IFS og andre infiltrasjonsmetoder, eller om fordrøyningsmagasin må etableres.

Overvannsberegninger viser at området krever et fordrøyningsvolum på minimum 15,6 m³ for det nordlige overvannsområdet og 8,2 m³ for det sørlige overvannsområdet.

For å hindre avrenning av partikkelforurenset overvann i anleggsperioden, må det sikres en form for sedimenteringsløsning før overvann ledes videre nedstrøms planområdet til Frøylandsbekken. Grov beregning, iht. Vegvesenet sin håndbok HB261 viser at det kreves ca. 12m² areal avsatt til sedimentering ved 20 års nedbør. Dette anbefales plassert på planområdets laveste punkt ved o_G. For å opprettholde de nødvendige kapasiteter under drift av anlegget blir det nødvendig med jevnlig vedlikehold i form av inspeksjon, prøvetaking og slamsuging.

Se vedlagte VA-rammeplan for mer informasjon.

6.14 Plan for avfallshenting

Renovasjonsløsningen er beskrevet under kapittel 6.2.4, og i vedlagte renovasjonstekniske plan, hvor det vises til at det er vurdert flere løsninger i planforslaget. Etter en samlet vurdering ble valgt løsning ansett som mest trafikksikker i forhold til barnehage og gående/syklende i planområdet.

6.15 Avbøtende tiltak ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet datert 13.06.2021. Delkapitlene under beskriver avbøtende tiltak for de tema der ROS-analyse avdekket behov for tiltak i plan:

6.15.1 Flom/overvann

Flomveger for hele området vil være mot sør, forbi Ådalen barnehage og ut i Frøylandsbekken. Videre følger vannet Frøylandsbekken og ut i resipient Frøylandsvatnet. Utbygging vil ikke endre flomveier verken oppstrøms eller nedstrøms.

VA-rammeplan viser til at for å hindre avrenning av partikkelforurensset overvann må det sikres en form for sedimenteringsløsning før overvann ledes videre nedstrøms planområdet til Frøylandsbekken. Dette anbefales plassert på planområdets laveste punkt ved o_G. For å opprettholde de nødvendige kapasiteter under drift av anlegget blir det nødvendig med jevnlig vedlikehold i form av inspeksjon, prøvetaking og slamsuging. Krav til tiltak for å hindre partikkelforurensing under anleggsperioden bør sikres i planens bestemmelser.

6.15.2 Forurensset grunn

Planområdet grenser til Frøyland Stadion hvor det er registrert forurensset grunn. Området er et tidligere deponi, og grunnforurensingen er klassifisert som akseptabel med dagens arealbruk. Nærheten til det tidligere deponiet gjør at det er mistanke om forurensede masser i planområdet. Det kan derfor være behov for en miljøteknisk grunnundersøkelse for å få kartlagt omfang og betydning av ev. forurensing i grunn. Før opparbeiding av planområdet kan igangsettes, bør en grunnundersøkelse være gjennomført. Dersom undersøkelsen finner utilfredsstillende grunnforhold, må det iverksettes passende tiltak.

6.15.3 Myke trafikanter - anleggstrafikk

Ådalen barnehage ligger i planområdet, og gjennomføring av planforslaget innebærer dermed anleggsarbeid i umiddelbar nærhet til denne. Det må gjøres sikringstiltak under anleggsperioden for å ivareta myke trafikanter, og trafikk til Ådalen barnehage. BKS1 er planlagt som byggetrinn 1, BBB1 planlegges som byggetrinn 2. Det foreslås at følgende tiltak innarbeides i planen:

- Veg o_SV1 bør ikke benyttes til anleggstrafikk. Det må sikres alternativ adkomstveg ved utbygging av BKS1 og BBB1
- Det må dokumenteres hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter ivaretas i anleggsperioden.
- Ådalen barnehage skal sikres parkeringsmuligheter gjennom anleggsperioden.

6.15.4 Støy

Området grenser til O.G. Kvernlands veg, og er utsatt for trafikkstøy. Støyrapport fra Brekke Strand, datert 17.02.2021, viser at deler av planområdet nærmest O.G. Kvernlands veg ligger i gul til rød støyzone. For uteplasser i gul støyzone nærmest veien kan det bli behov for skjermingstiltak. Støyreducerende fasadetiltak kan bli aktuelt på støyutsatte fasader, og det bør legges til rette for at boenheter her har gjennomgående oppholdsrom mot stille side, samt at halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom vender mot stille side. Det må gjøres skjermingstiltak ved uteoppholdsareal som vender mot O.G. Kvernlands veg i form av støyskjerm mot veg. Planforslaget må sikre nødvendige støyreducerende tiltak, og at støynivå iht. T-1442 må dokumenteres.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

6.16.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse innenfor planområdet må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Utomhusplan i målestokk 1:200 for all grønnstruktur som skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, skilting, vannavrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Utomhusplanen skal være basert på prinsippene om universell utforming.

6.16.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Tekniske planer for alle veganlegg.
- Dokumentasjon på avbøtende tiltak i forhold til støy både for bygg og i forhold til uteoppholdsarealer
- Undersøkelse av forurensning i grunn. anbefalte tiltak og planlagt oppfølging i forhold til eventuell forurensning i grunn skal dokumenteres.

6.16.3 Før brukstillatelse

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen planområdet må følgende være etablert/ferdig opparbeidet:

- Felt o_SV1; offentlig veg
- Felt f_SV3; felles veg
- Felt o_SGS; offentlig gang- og sykkelveg
- Felt f_SGG; felles gangveg
- Felt o_SPA; parkering
- Felt o_BRE; renovasjon
- Felt o_SVG1-2; offentlig annen veggrunn, grønt
- Felt o_SVT; offentlig annen veggrunn, teknisk
- Felt o_G; offentlig grønnstruktur
- Fordrøyningsanlegg og flomveier i samsvar med VA-rammeplan

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BBB1 må følgende være etablert/ferdig opparbeidet:

- Felt f_SV2; innkjøring til parkeringskjeller
- Felt f_SPA; parkeringsanlegg under bakken
- Felt f_BUT1-2; felles uteoppholdsareal
- Felt f_BLK; felles lekeplass

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BKS1 skal det dersom felt BLK1 ikke er opparbeidet, være tilrettelagt for naturlige lekemiljøer innenfor BLK1 og deler av BBB1 med naturlig vegetasjon som gress og steiner.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget vurderes å ivareta intensjoner og føringer i overordnede planer, og i stor grad være i tråd med retningslinjer og bestemmelser nedsatt i regional- og kommuneplan.

Planforslaget utfordrer Kommunedelplanens formulering om at lavblokker ikke skal etableres i eneboligfelt. Eksisterende bebyggelse i området er preget av eneboligbebyggelse, samtidig som det på nordsiden av O.G Kvernlandsvei er et større terrassert leilighetskompleks i randsonen av eneboligbebyggelse. Lenger sør i Theodor Dahl veg er det også en lavblokk i fire etasjer.

Det ligger godt til rette for en blandet fortetting i planområdet. Planlagt leilighetsbebyggelse i 3 til 4 etasjer tar opp i seg høydeforskjellene fra Fylkesvei og ned mot barnehagen/idrettsplass, og planlagt rekkehusbebyggelse blir en naturlig overgang til resten av områdets småhusbebyggelse. Leilighetsbygget vil gi et variert botilbud i området med leiligheter som er godt tilpasset både eldre og unge. Bygget plasseres slik at ligger ned i terrenget sett fra Fylkesvei og har god avstand til naboer bak. Sol og skyggediagram viser at naboer ikke berøres med skyggekast på dimensjonerende tidspunkt.

7.2 Landskap

Eksisterende landskapsform bevares i stor grad. Det vil bli noe høydeforskjell fra planlagt uteoppholdsarealer og lekeplass og ned til stadion og barnehagens parkeringsplass. Dette vurderes som et godt grep mtp. innsynsproblematikk, da det blir en naturlig avstand mellom oppholdsarealer i planen og aktivitet på stadion, og mtp. trafiksikkerhet, da lek og opphold holdes separat og ledes bort fra parkerings- og trafikkarealer.

7.3 Stedets karakter

Dagens bruk er lik planlagt bruk, og stedets typologi vil være preget av tettbygd men stedstilpaset boligbebyggelse. Planforslaget vil endre stedets hovedkarakter noe med en oppjustering av dagens byggehøyder. Trær opp mot Fylkesvei tilstrebes bevart.

7.4 Byform og estetikk

De planlagte rekkehusene vil danne en stedegen fortsettelse av eksisterende bebyggelse i området og bidra til å styrke relasjonen mellom gammelt og nytt. Leilighetsbygget vil videreføre opptrapping av bebyggelse mot fylkesveien, og stå i dialog med øvrig leilighetsbygg i O.G. Kvernlands veg. Leilighetsbygget er trukket tilbake fra gatelivet i Theodor Dahls veg, for å minimere påvirkning på småhusskalaen her. Det er i planforslaget lagt vekt på god arkitektur og materialbruk for å sikre god kvalitet.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø.

Planforslaget vurderes ikke å få konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens §8 til 12. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for å fatte beslutning (jf. §8). Det er ikke registrert truede arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Planen vurderes å ha kun begrensede, lokale konsekvenser for naturmangfoldet (jf. §§9 og 10). Ingen spesielle tiltak er nødvendige innenfor planområdet for å ivareta naturmangfold, utover det som er sikret i planens bestemmelser.

7.7 Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk

Planforslaget vurderes å ha små konsekvenser i forhold til dette.

7.8 Uteområder

Private uteoppholdsarealer er sikret til hver enkelt boenhet enten som balkong eller hage/terrasse/balkong. Fellesarealene framstår attraktive og lite privatisert. Felles uteoppholdsarealer ligger i tilknytning til leilighetsbygg og er sørvest- og nordvestvendt. Det er gode solforhold i området gjennom hele dagen hele året.

7.9 Trafikkforhold

Selv om planforslaget isolert sett vil gi en økning i antall biler, vil en ny organisering av parkeringsplass og renovasjon for barnehagen i kombinasjon med innkjøring til parkeringskjeller gi en samlet sett bedre trafikkavvikling. Spesielt mtp. barn og unges interesser i forbindelse med levering/henting barnehage, samt adkomst til idrettsflaten. Planforslaget legger opp til trafikksikre løsninger med gode forbindelser for gående og syklende.

7.10 Barns interesser

I sum anses planforslaget å forbedre barns interesser. Det legges opp til etablering av ny lekeplass, og adkomst til barnehage og idrettsflate forbedres.

Opparbeidelse av lekeplass er sikret i forbindelse med opparbeidelse av felt for blokkbebyggelse. Det åpnes for at rekkehusbebyggelsen kan etableres i første byggetrinn, med begrunnelse i at det er lett tilgjengelige lekearealer i umiddelbar nærhet som har tilstrekkelig kapasitet.

Planforslaget er utformet i tråd med føringene i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Det er sikret at det i og nær planområdet finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Herunder er det sikret at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Det er sikret at lekeområder skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Planforslaget forutsetter ikke omdisponering av arealer som i dag er i bruk av barn og unge, og det er derfor ikke nødvendig å finne erstatningsarealer.

7.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget får begrenset innvirkning på eksisterende-, og skaper ikke behov for ny sosial infrastruktur.

7.12 Universell tilgjengelighet

Planforslaget legger opp til økt tilgjengelighet i planområdet. Felles uteoppholdsareal med lekeplass vil tilrettelegges, alle leiligheter blir tilgjengelige og 40% av rekkehusene. Mennesker med ulike hemninger sikres framkommelighet ved å velge materialer, farger og overflater som fremmer bruk og tilgjengelighet.

7.13 ROS

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste for planområdet. Det ble avdekket 10 forhold som er utredet videre. Disse temaene er utredet i vedlagt ROS-analyse, og avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget. Etter avbøtende tiltak har alle de avdekkede forholdene akseptabel risiko.

7.14 Teknisk infrastruktur

Etablering av ny TRAFO-stasjon er vurdert som ikke nødvendig. For annen teknisk infrastruktur henvises det til VA-rammeplan.

7.15 Jordressurser/landbruk

Planforslaget får ingen konsekvens for landbruk og jordressurser.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil medføre noen meget begrensede økonomiske konsekvenser for kommunen i form av vedlikehold og drift av offentlig renovasjonsanlegg.

Tiltaket vurderes å potensielt gi positive økonomiske konsekvenser i form av økt bosetting i kommunen.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget har ingen konsekvenser for næringsinteressene i området utover at det vil kunne gi økt kundegrunnlag.

7.18 Interessemotsetninger

Fra overordna myndigheter påpekes det viktigheten av det skal fortettes i tettbygde strøk for å ikke legge press på jordbruksareal. Naboer har merknader knyttet til utbyggingen og kommenterer at leilighetsbygg vil ta utsikt og forverre solforhold.

Planforslaget legger opp til bebyggelse med fire etasjer. Dette står i kontrast til nærliggende boligområder som for det meste består av eneboliger med to etasjer. Planlagt bebyggelse får likevel liten innvirkning på solforhold på tilgrensende områder, da skygger i stor grad

sammenfaller med omkringliggende veier. Behovet for fortetting i tråd med overordnede føringer, kan stå i motsetning til naboers ønsker og forventninger for planområdet.

7.19 Avveining av virkninger

Detaljplanforslaget vurderes i stor grad å være i tråd med overordnede planer, og bygger opp om føringene om fortetting. Planforslaget gjør grep for å redusere klimapåvirkningen, og å bygge opp om nullvekstmålet ved å prioritere av myke trafikanter og ved å legge opp til fortetting nært kollektivtilbud og sentrumsområder.

Planforslaget representerer få konflikter i forhold til natur, kultur og hensyn til barn- og unge. I sum vurderes derfor planforslaget å ha få negative konsekvenser.