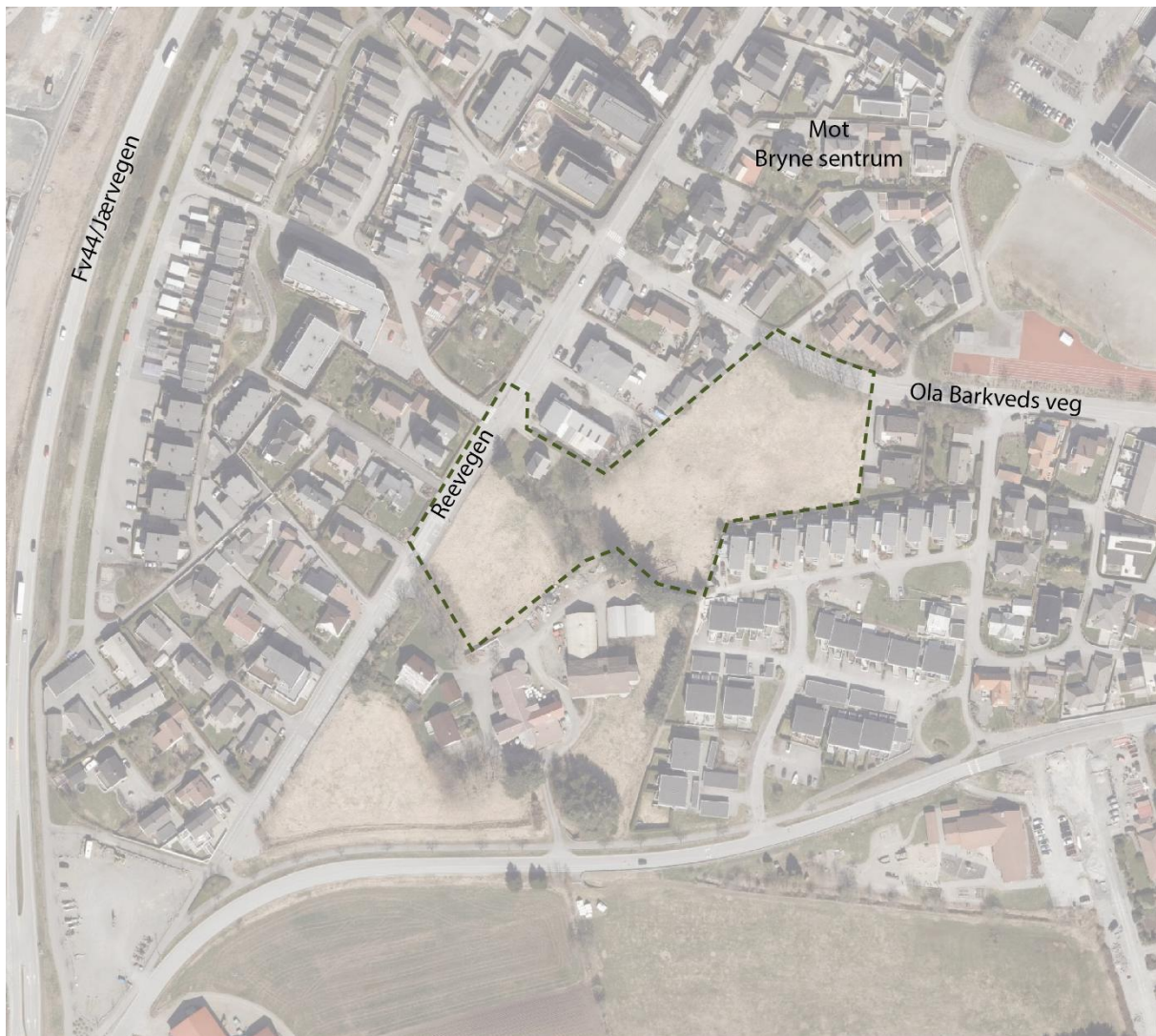


# Planinitiativ for Detaljregulering for bustader mellom Ola Barkvedsveg og Reevegen gnr. bnr. 3/825 og 3/208

PlanID: 202601

Time kommune

Datert: 05.05.2026





# Planinitiativ

(Jf. PBL § 12-8 forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

**Planinitiativ for** Felt BB5 - Gnr/bnr. 3/825, Time kommune

**Utarbeidet av** Prosjektil AS

**Datert** 05.05.2026

## Ansvarlig

Fagkyndig	Firma	Prosjektil AS
	Kontaktperson	Nora Dahl Krag
	E-post	<a href="mailto:nora.krag@prosjektil.no">nora.krag@prosjektil.no</a>
	Telefon	468 17 738
Forslagstiller	Firma	Stolt Bolig
	Kontaktperson	Ingvar Sikveland
	E-post	<a href="mailto:ingvar@stoltbolig.no">ingvar@stoltbolig.no</a>
	Telefon	906 71 533

## Innholdsfortegnelse

Ansvarlig .....	2
Innholdsfortegnelse .....	2
1. Formålet med planforslaget .....	3
2. Planområdet og virkningen utenfor planområdet.....	3
3. Forhold til kommuneplan, områdeplan og reguleringsplan .....	5
4. Volumstudie.....	6
5. Detaljer i planen .....	7
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser .....	9
7. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet .....	9
8. Risiko, sårbarhet og samfunnsikkerhet.....	10
9. Prosess for medvirkning, varsling og berørte offentlige organer.....	10
10. Vurdering i forhold til behov for konsekvensutredning .....	10



## 1. Formålet med planforslaget

Formålet med planforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer, herunder adkomstveger, lekeplasser og fellesarealer.

Det legges opp til felles parkeringsløsninger, slik at området i stor grad kan opparbeides som bilfritt. Det foreslås bebyggelse i 2–6 etasjer med en utnyttelsesgrad på ca. 100-110 % BRA eks. parkering (120-130% med parkering), i tråd med Regionalplanens anbefalte ramme mellom 70–200 %.

## 2. Planområdet og virkningen utenfor planområdet

### Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er lokalisert øst for Reevegen, om lag 500 meter i luftlinje fra Bryne sentrum og ca. 1 km fra Bryne togstasjon. Planområdet utgjør om lag 13,5 daa og omfatter eiendommene gnr./bnr. 3/208 og del av 3/825, med tilhørende veg.

Mot nord og øst grenser planområdet til eksisterende boligbebyggelse bestående av både eldre eneboliger og nyere rekkehusbebyggelse. Mot sør grenser området til landbruksarealer, mens det mot nordvest grenser til næringsbebyggelse i form av forretning.



Figur 1 Planområdet og omgivelsene.

Plangrensen følger i hovedsak eksisterende eiendomsgrenser og inkluderer deler av Ola Barkveds veg og Reevegen. Der det er behov for adkomstveier og gangforbindelser, er det inkludert tilstrekkelig areal for påkobling, siktsoner og lignende.



## Beskrivelse av planområdet

Største delen av planområdet ligger innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, men som per i dag benyttes til landbruksformål og fremstår som ubebygget. Arealet består av dyrket mark i sørvest og innmarksbeite på 7,8 daa i nord. Den nordvestlige delen av planområdet er avsatt til kombinert formål bolig/kontor/forretning. På denne tomten står det i dag en eksisterende, ubebodd enebolig som grenser mot forretningsareal.

Terrenget i planområdet er tilnærmet flatt, med et svakt fall fra sørvest mot nordøst. Ola Barkveds veg utgjør et tydelig landskaps- og terrengskille mellom den tette sentrumsbebyggelsen i vest og et mer åpent, landlig preg i øst.

Eksisterende steingarder i vest og øst, bidrar til å ramme inn planområdet og gir området en tydelig visuell og fysisk avgrensning.

Dagens kjøreatkomst til del av planområdet skjer via Reevegen i vest. Ola Barkveds veg ligger nord for området og har høy trafikkbelastning i dag. Fremtidig tilkobling for både kjøreatkomst og gangforbindelser skal utredes i planarbeidet.

Planområdet har kort avstand til offentlige og private tjenestetilbud. Bryne barne- og ungdomsskole samt Bryne videregående skole ligger om lag 300 meter fra området. Det er også god tilgjengelighet til kollektivtransport, med direkte adkomst til kollektivtrase i Arne Garborgs veg, cirka 600 meter unna via Reevegen. Bryne togstasjon ligger innenfor én kilometers avstand og kan nås via Ola Barkveds veg og Jernbanegata.

For en mer detaljert beskrivelse av stedets kvaliteter, struktur og sammenhenger vises det til vedlagt stedsanalyse.



Figur 2 Anbefalingskart fra stedsanalysen.



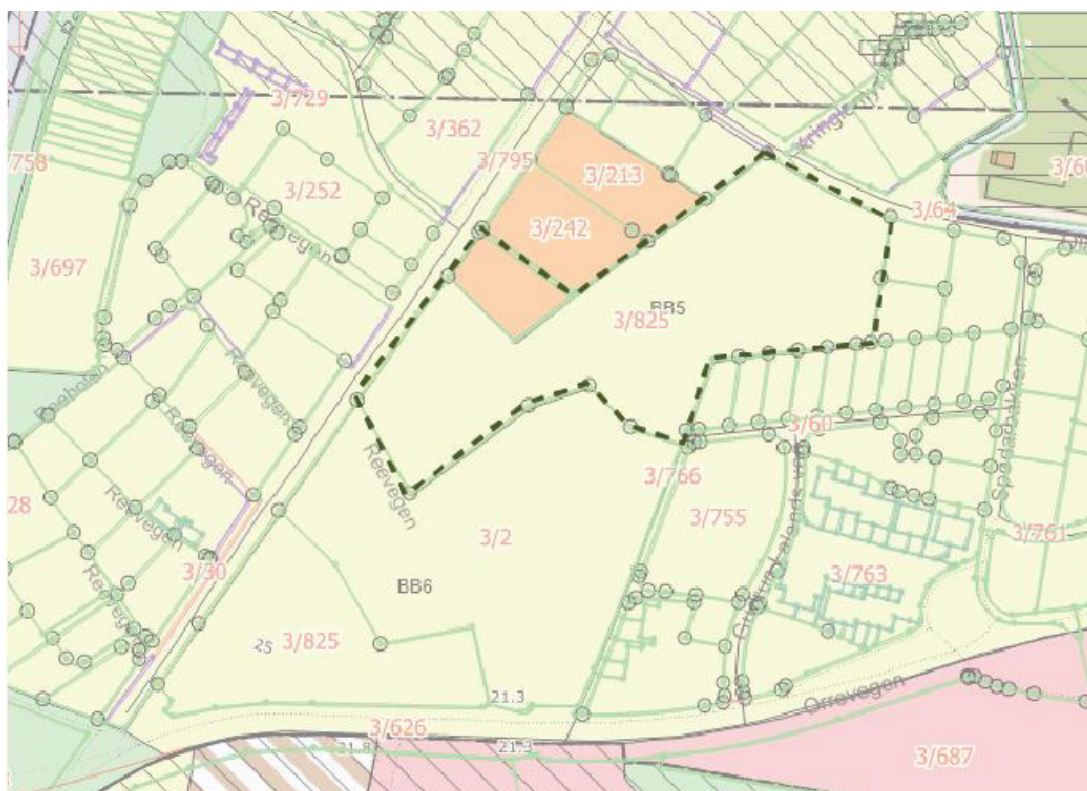
### 3. Forhold til kommuneplan, områdeplan og reguleringsplan

#### **Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050**

I regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke ligger planområdet innenfor det som defineres som «byutvidelsesområde». Byutvidelsesområder har større potensial for transformasjon, og utvikles på grunnlag av lokale og suburbane kvaliteter der det tas hensyn til behov for rekreasjonsarealer og varierte boligtyper. Anbefalt utnyttelse for området er på mellom 70–200% BRA. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes. Følgende retningslinjer er aktuelle for planområdet:

- Minste fellesuteoppholdsareal (MFUA) per boenhet 30 m<sup>2</sup>.
- Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.
- Lekeplasser:
  - o Møteplass for alle: 150 m<sup>2</sup>, 4–25 boliger.
  - o Områdelekeplass: 1 500 m<sup>2</sup>, 25–200 boliger.
- Parkering for bil bolig:
  - o 1,2 pr. boenhet v/blokkbebyggelse, 1,8 pr. boenhet v/småhus bebyggelse
- Parkering for sykkel: 3 pr. boenhet

#### **Kommuneplan for Time kommune**



Figur 3 Illustrasjon viser arealformål innenfor eiendommene.

I kommuneplan er planområdet benevnt BB5 og avsatt til boligbebyggelse med følgende føringer:

- Hovedformål: Bolig.
- Det er ikke tillatt med ensidig orienterte boenheter mot nord eller øst.
- Minimum 80 % av boenheter bør være større eller lik 65 m<sup>2</sup> BRA.
- Minste felles uteoppholdsareal: 30 m<sup>2</sup> per boenhet.
- Privat uteareal: min. 6 m<sup>2</sup> for leiligheter og min. 50 m<sup>2</sup> for rekkehus mot sørvest. Det kan vurderes mindre MUA ved særs høy kvalitet, men ikke mindre enn 30 m<sup>2</sup>.



- Blågrønn-faktor: 0,7
- Bilparkering: minimum 1 maks. 1,5 inkl. gjest.
- Sykkelparkering: 3 per bolig inkludert gjesteparkering

Bilparkering skal løses kompakt og arealeffektivt. Gjesteparkeringsdekning skal være tilstrekkelig for å unngå gateparkering. I alle parkeringsanlegg skal 5 % av parkeringsplassene være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede. Alle private parkeringsplasser skal tilrettelegges for ladbare kjøretøy.

I temakart *Ruter for myke trafikanter i Time kommune* er Ola Barkveds veg markert som skolevei og en viktig grønn akse til Bryne skole.

I tillegg er del av planområdet avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg, uten tilknyttede bestemmelser.

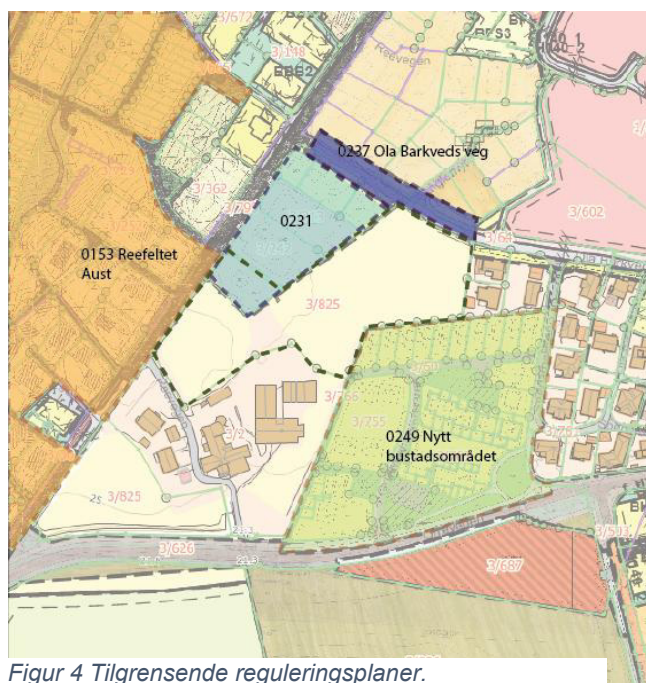
### Gjeldene reguleringsplaner

#### Plan 0231: Reguleringsplan for eit område ved Reevegen sør for Ola Barkveds veg.

Den nordvestlige delen av planområdet inngår i områdereguleringsplan 0231, vedtatt i 2002. Planen legger til rette for frittliggende boligbebyggelse og kombinert formål: bolig/ kontor/tjenesteyting.

Kombinert formål:  
bebyggelse/forretning/kontor:

- Byggehøyder: maks gesimshøyde 8 m, mønehøyde maks 9, malt relativt til Reevegen.
- Maks BYA= 40%
- Det må vises løsninger for adkomst/varelevering/parkering. Alt trafikk tilknyttet til næring skal skje via Orrevegen.
- Det er ikke tillat med dagligvarehandel eller forretning som generer tilsvarende med biltrafikk.
- Takform: flat, buet eller pulttak med takvinkel mellom 27° til 45°.



Figur 4 Tilgrensende reguleringsplaner.

## 4. Volumstudie

Det er utarbeidet en volumstudie for å vurdere muligheter og planområdets tålegrense for utnyttelse. Det er gjennomført et sonderingsmøte med Time kommune for gjennomgang av studien og for å avklare hoveddrømmer for videre arbeid. Volumstudien viste variasjoner med utnyttelse fra 86-135 %, ikke medregnet parkering.

For alternativet med 135% kom det frem at tomtens helning og utforming viste store utfordringer tilknyttet solforhold på felles og private uteoppholdsareal. I tillegg medførte alternativet høy bebyggelse tett opp mot enebolig- og rekkehusbebyggelse.

Volumstudien viste også forskjellige kombinasjoner av bebyggelse som samlet ga ca. 100-108% utnyttelse. En kombinasjon av to alternativer ble vurdert som det beste forslaget å gå videre med, og ble forankret i oppstartsmøte. Volumstudien og oppstartsmøtereferatet er vedlagt saken.



## 5. Detaljer i planen

Innenfor planområdet planlegges det omkring 90-110 boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg. Bebyggelsen planlegges i 2–6 etasjer, og det legges opp til en miks av rekkehus og leilighetsbygg. Det kan dermed sikres en god boligmiks som ivaretar en variert brukergruppe i forskjellige livsfaser. Det vil legges vekt på en variasjon i arkitektonisk utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse med farge og materialvalg.

Bebyggelsesstruktur og høyder vil utformes med fokus på tilpasning til stedets topografi og byggehøyder, noe som påvirker plassering og utforming av både leilighetsbebyggelse og rekkehus. Utnyttelsen planlegges i tråd med Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke, og vil ligge mellom 100–110%, ikke medregnet parkering. Boligfordeling og antall boliger vil bli avklart i den videre prosessen i forbindelse med detaljering og organisering av bebyggelsesstruktur i hver enkelt delfelt.

Illustrasjonen nedenfor viser foreløpig konsept for området og tidlig volumstudie. Løsningen bygger videre på anbefalingene i stedsanalysen. Foreløpig konsept har en utnyttelse på 98% uten parkeringskjeller og 122% medregnet parkeringskjeller.



Figur 5 Foreløpig skisse av konseptet.



Figur 6 Volumstudie av foreslått konsept.

### Trafikk og parkering

Adkomst til planområdet planlegges løst fra Ola Barkveds veg i nord og Reevegen i vest. Ola Barkveds veg er en belastet veg og trafikksikkerhet ifm. utbygging av planområdet vil vurderes i planarbeidet. Endelig adkomstløsning vil vurderes i samråd med Time kommune. Det overordnede grønndraget (kvartalslekeplass) deler planområdet i to i nord-sørgående retning, og det legges derfor ikke opp til gjennomgående eller kryssende biltrafikk internt i området. Framkommelighet for utrykningskjøretøy vil ivaretas.

Det legges opp til felles parkeringsløsninger i form av parkeringsanlegg under terreng, samt noe gjesteparkering på bakkeplan. Parkeringsdekning planlegges i tråd med gjeldende overordnede føringer og utformes slik at gateparkering unngås.

Det planlegges bilfrie gangforbindelser internt mellom delfeltene, som knytter boliger, lekeplasser og grøntarealer sammen i et helhetlig, trygt og universelt utformet nettverk. I tillegg legges det til rette for grønne forbindelser som kobler planområdet til omkringliggende grønnstruktur og eksisterende rekreasjonsområder.

### Uteområder

Det legges til rette for nye lekeplasser og grønne drag som knyttes naturlig til eksisterende grønnstruktur i og rundt planområdet, med mål om å styrke sammenhengen mellom grønne forbindelser. Det planlegges en nærlekeplass i sørøst, som via gangstier kobles til eksisterende lekeplass i sørvest. I tillegg etableres en større kvartalslekeplass med sandlekeplass sentralt i området. Plasseringen er bevisst valgt for å bevare eksisterende trær og samtidig muliggjøre gode forbindelser til gangstier i sør og øst.

Eksisterende kvaliteter, som større trær (som bjørk og platanlønn) og eventuelle steingarder, søkes bevart og integrert som en del av utearealene. Utforming og plassering av uteoppholdsarealer er basert på gode solforhold og ivaretagelse av tomtens siktlinjer.



Figur 7 Grønne kvaliteter i planområdet.

## 6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Planforslaget legger opp til en bebyggelsesstruktur med begrenset arealbruk til kjøreveger og parkering. Dette gir rom for sammenhengende felles grøntområder og korte avstander mellom boliger og uteoppholdsarealer. Det legges til rette for felles uteoppholdsarealer i tråd med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, med minimum 30 m<sup>2</sup> per boenhet.

Nærlekeplasser og områdelekeplasser fordeles innenfor planområdet. Offentlige lekeplasser prioriteres koblet til eksisterende lekeplasser og grøntstruktur for å sikre god tilgjengelighet, synlighet og sammenheng i leketilbudet. Endelig plassering og utforming av nær- og områdelekeplasser vil fastsettes i det videre planarbeidet.

Alle boenheter planlegges med privat uteoppholdsareal som er orientert og utformet for å oppnå gode solforhold, i tråd med overordnede krav til utearealer den 21. mars kl. 15 og den 21. juni kl. 18. Det vil bli utarbeidet sol- og skyggeanalyser som dokumenterer solforholdene både innenfor planområdet og for tilgrensende områder.

## 7. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Områdets karakter vil endres som følge av planforslaget. Planområdet transformeres fra et åpent landbruksområde til et boligområde med tettere tilknytning til omkringliggende boligbebyggelse.

Det er ikke registrert grønnstruktur av spesiell verdi innenfor planområdet i dag. Etablering av nye gangforbindelser, turveger og snarveger vil imidlertid bidra til bedre koblinger mellom planområdet og eksisterende idrettsanlegg, lekeplasser og grøntområder i nord, øst og vest. Dette vil styrke fremkommelighet og tilgjengelighet i og rundt området.

Det er ikke registrert verneverdige kulturminner eller bygninger innenfor planområdet i SEFRAK-registeret. Nordøst for planområdet ligger kulturmiljøet Gymnashøyda, som omfatter Rogalands offentlige landsgymnas (dagens Bryne skole), etablert i 1924.

Innenfor planområdet finnes elementer av kulturlandskap som vurderes å ha verdi og som det tilstrebes å bevare. Kulturminneplanen har som mål å sikre jærkulturlandskapets elementer og kulturmiljøer som har betydning for landskapsbilde, lokal historie og opplevelsesverdi. Historiske bilder fra området, datert før 1940, viser steingarder som deler området inn i mindre teiger. Som rester av et eldre kulturlandskap kan disse elementene ha potensial for både opplevelses- og identitetsverdi i planområdet.



Arealet består av dyrket mark i sørvest og innmarksbeite på 7,8 daa i nord. Arealet har vært disponert til boligformål siden 2015 i kommuneplanen. Planforslaget skal redegjøre for forholdet til jordvernstrategi for Rogaland, og håndtering av matjord skal inngå som en del av massehåndteringsplanen.

Ifølge miljostatus.no er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, rødlistede arter eller fremmede arter innenfor planområdet.

## 8. Risiko, sårbarhet og samfunnssikkerhet

Det er gjort en innledende vurdering av risiko og sårbarheter i området for å avklare om det er spesielle hensyn som må ivaretas i videre prosess. Det er avdekket seks forhold som må utredes i ROS-analyse til planforslaget; trafikkikkerhet, sikkerhet for myke trafikanter, overvann, spredning av fremmede arter, brannvannsdekning og forurensing i grunnen etter tidligere landbruk og verksted.

## 9. Prosess for medvirkning, varsling og berørte offentlige organer

Planforslaget vil bli varslet og hørt iht. prosedyrer etter plan- og bygningsloven.

Planarbeidet regnes å ha særskilt interesse for følgende parter:

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Statsforvalteren.
- Rogaland fylkeskommune.
- Rogaland brann og redning IKS.
- Statens vegvesen.
- IVAR
- Rogaland brann og redning
- NVE
- FAU Bryne skole

## 10. Vurdering i forhold til behov for konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til §8 og §10 i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes å ikke omfattes av forskriften. Tiltaket er i samsvar med overordnet plan og det vurderes å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn etter § 10 a-h.

Med vennlig hilsen

PROSJEKTIL AS

Nora Dahl Krag

468 17 738

[nora.krag@prosjektil.no](mailto:nora.krag@prosjektil.no)