

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Områdeplan for BL2 og BLF1, Lye	
Plannummer	0541.00	
Saksnr	21/436	
Møtested	Teams	
Møtedato	09.03.2021	
Møtetidspunkt	Kl. 09.30-10.30	
Deltakere		
Fagkyndig/ Fagansvarlig	Firma	Asplan Viak
	Kontaktperson	Trygve Valen Monica Reinertsen
	Org. nummer	910 209 205
	Telefon	979 78 717
	E-post	trygve.valen@asplanviak.no monica.reinertsen@asplanviak.no
Forslagsstiller (på vegne av Time kommune)	Firma	Jæren Tomteutvikling Holding AS
	Kontaktperson	Tommy Kvia Ole Kristian Ingebretsen
	Org. nummer	814 149 692
	Telefon	930 38 180 934 11 725
	E-post	tommy@planum.no oki@sibbygg.no
	Firma	Planum AS
	Kontaktperson	Harald Gudmestad
	Org. nummer	914 551 560
	Telefon	991 61 305
	E-post	harald@planum.no
Eier(e)	Gnr/bnr	22/26
	Navn	Jæren Tomteutvikling Holding AS c/o Planum AS
	Postadresse	Postboks 177 4349 Bryne
	Gnr/bnr	22/17
	Navn	Reidar Lende (deltok ikke) Time kommune
	Postadresse	Ålgårdsvegen 348 Postboks 38 4347 Lye 4349 Bryne
Time kommune	Fagleder Plan	Wibecke Natås
	E-post	wibecke.natas@time.kommune.no
	Plan og utbygging	Ole Bjørn Maråk
	E-post	ole.bjorn.mararak@time.kommune.no

Beskrivelse av planomfang til områdeplan

Et planinitiativ omtaler premissene for det videre planarbeidet og redegjør hvordan det er tatt stilling til punktene a-i i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*.

Her er punktene brukt veiledende, siden det ikke dreier seg om et privat forslag til detaljregulering, men en områdeplan.

a) Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en god stedsutvikling på Lye gjennom å utvikle Larheia og deler av sentrumsområdet. Utviklingen av Larheia skal bidra til å styrke Lye som et godt sted å bo og leve. Lye har i dag flere kvaliteter som gir et godt utgangspunkt for å styrke attraktiviteten til Lye som bosted. Utviklingen skal støtte opp under en bærekraftig utvikling der mennesker og miljø er i fokus.

En god stedsutvikling krever fokus på trygghet, tilhørighet, tilgjengelighet og trivsel i hverdagen til nåværende og fremtidige innbyggere og besøkende på Lye. Analysen av Lye som vist i dette dokumentet viser at Lye i dag har flere viktige kvaliteter som må tas vare på og styrkes i den videre utviklingen av Larheia.

Prosjektet består naturlig av tre deler; sentrum, boligområde og grønnstruktur. Grønnstrukturen knytter sentrum og boligområde sammen med eksisterende kvaliteter.

Tettstedet Lye mangler et tydelig sentrum, en urban møteplass/samlingsplass. Etablering av et sentrumsområde bygger opp under kommunens og innbyggernes ønsker for videre utvikling av Lye.

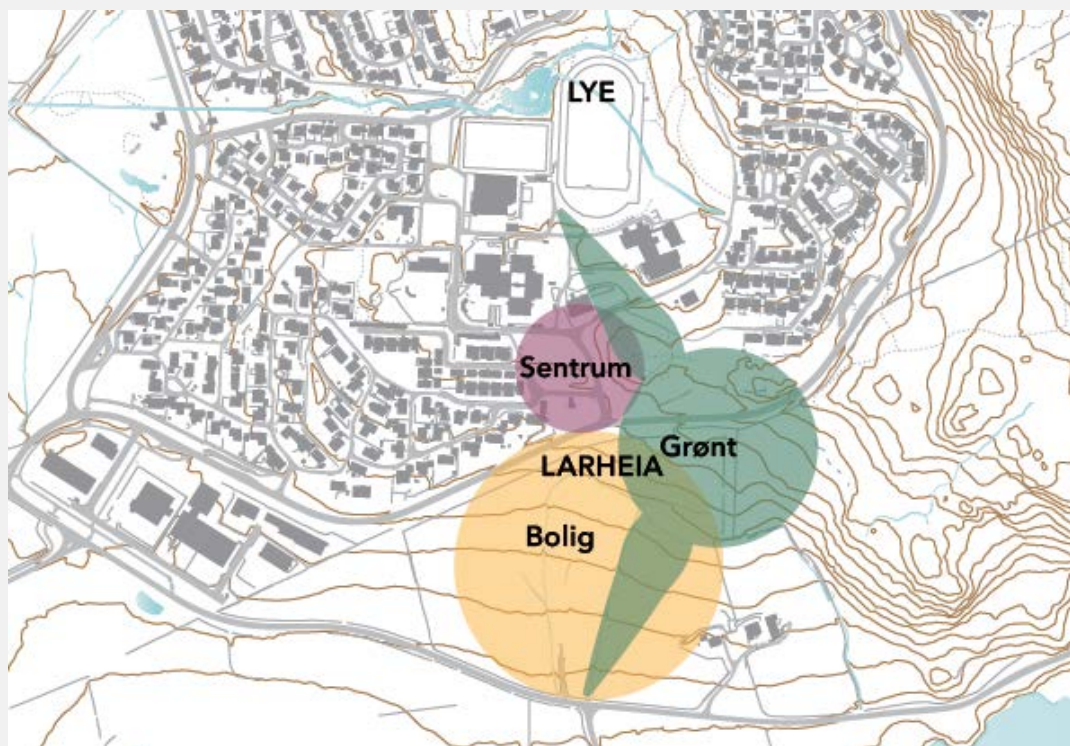
Den demografiske utviklingen på Lyefjell er ikke sosialt bærekraftig. Det gjør det vanskelig å opprettholde den sosiale infrastrukturen. Andelen eldre innbyggere øker, mens skolene og barnehagene er halvfulle og får mer og mer overkapasitet.

Kommunen ønsker å snu denne negative trenden. Kommunen ønsker å konsentrere boligbyggingen på Bryne, men av hensyn til landbruk er Lyefjell en viktig del av løsningen på lengre sikt. For å beholde denne muligheten, må det sørges for at Lyefjell utvikler seg til et bærekraftig tettsted, med en sunn demografisk utvikling.

Skolebruksplanen og barnehageplanen viser at det er overkapasitet på stort sett alle trinn på Lye og i barnehagene.

Det er meldt inn ønsker om å øke kapasiteten på flerbrukshallen på Lye.

En ny utbygging på Lye bør vurdere å tilby gode familieboliger for å øke andelen barn på Lye. Et annet boligmarked er gode boliger for eldre, slik at de kan bli værende på Lye og frigi eneboliger til familier.



b) Redegjørelse for planområdet:

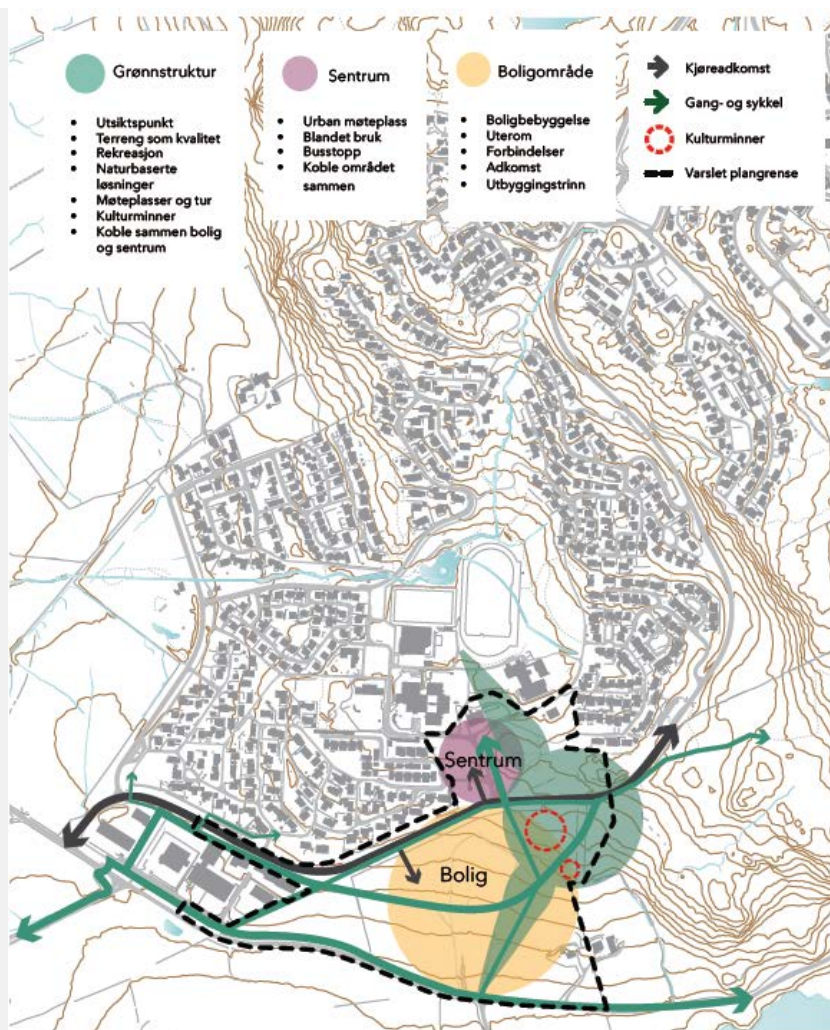
Lyefjell eller bare Lye er et tettsted i Time kommune i Rogaland. Tettstedet ligger opp mot ei fjellside omtrent 5 km øst for kommunesenteret Bryne. Jernbanen krysser gjennom Bryne og togstasjonen ligger sentralt plassert i sentrum. Fra Bryne til Stavanger sentrum tar det omtrent 30 min med tog. Omtrent 10 km øst for Lye ligger Ålgård og E39 i Gjesdal kommune.



Planseksjonens merknad:

Det er utført et analysearbeid før oppstart, hvor det er sett på historisk utviklig, landskap, bebyggelse, mobilitet og bomiljø.

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.



Planseksjonens merknad:

Prinsippene som legges til grunn viser hvordan planarbeidet vil påvirke områder utenfor planområdet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Grønnstruktur

Kulturminnene ivaretas og blir en naturlig del av grønnstrukturen. Kulturminnene ligger plassert på toppen av "bakken" i planområdet hvor det er et flott utsiktspunkt i dag. Det er planlagt å ivareta dette som en kvalitet ved å integrere det i grønnstrukturen. Her kobles også planområdet på eksisterende turvei med den historiske forbindelsen Prestevegen. På andre siden av Lyevegen ligger et eksisterende rekreasjonsområde i skogen. Her er det i dag en gapahuk, grillplass, benker og hiderløype. Dette vil også bli ivaretatt og styrket som en del av grønnstrukturen. En grønnstruktur sammen med forbindelser for gående og syklende vil koble sammen eksisterende strukturer og de nye utviklingsområdene. Grønnstrukturen skal trekkes inn i ny boligstruktur og sikre god tilgang på grønt arealer til alle boligene. Overvannshåndtering vil også benyttes som en kvalitet med blågrønne løsninger i grønnstrukturen.

Boligbebyggelse

En variasjon i boligbebyggelsen på Larheia kan bidra til en sunnere demografisk utvikling på Lye, og større måloppnåelse knyttet til sosial bærekraft. Utbyggingen vil skje over tid, og en viktig del av planarbeidet er utbyggingstrinn. Det skal sikres gode bomiljø for alle uavhengig av utbyggingstrinn. Det er også sentralt i videre planarbeid å få til en bebyggelse som har god terrengtilpasning.

Sentrumsbebyggelse

Det er foreløpig planlagt å se på muligheten for at området tilrettelegges for kombinert bebyggelse, en urban møteplass og bygge opp et samlende møtepunkt for innbyggerne på Lye. Arealet skal koble seg godt på eksisterende skole og idrettsanlegg, boligbebyggelse, grønnstruktur og den nye utviklingen av Larheia.

Kjøreadkomst

Lyevegen er samleveien og eneste adkomsten til tettstedet Lye i dag. Denne anses å være en viktig del av stedsidentiteten til Lye. Det er derfor ønskelig at utbyggingen på Larheia også får en kjøreadkomst fra denne

veien. Sentrumsområdet har i dag en egen kjøreadkomst fra Lyevegen. Det skal vurderes om denne opprettholdes eller eventuelt flyttes noe innenfor planområdet dersom det kan gi positive virkninger. Bussen benytter denne forbindelsen og må ivaretas. Det er også ønskelig å få til et nytt busstopp her.

Gang- og sykkelforbindelser

I kommuneplanen er det lagt opp til en gang- og sykkelvei langs Ålgårdsvegen sør i planområdet som kobler seg på eksisterende tilbud langs næringsarealene i sørvest og undergang til Vestlyvegen. Dette er er hovedadkomst for gange- og sykkel til/fra Lye. Å utvikle et godt nettverk for gående og syklendesom kobler seg på eksisterende forbindelser er sentralt i videre planarbeid. Gang- og sykkelforbindelser kobler Larheia til Lye og styrker tilbudet for gående og syklende. Spesielt er det viktig å få til en trygg kryssing av Lyevegen ved sentrumsområdet (trolig via en undergang) og etablering av en universell gangforbindelser gjennom området. Dette kan danne grunnlag for en universelt tilrettelagt turløype på Lye og gjør opplevelsen av kulturminnene og utsiktspunktet på Larheia tilgjengelig for alle.

Plangrense

Plangrensa er satt noe romsligere enn arealene vist til utbygging og grøntstruktur i kommuneplanen. Dette er gjort for å få bedre stedstilpasning av utbygging og grønnstruktur. Det skal ikke reguleres mer areal til bolig enn det som er vist i kommuneplanen. Planområdet kan bli redusert i løpet av planarbeidet.

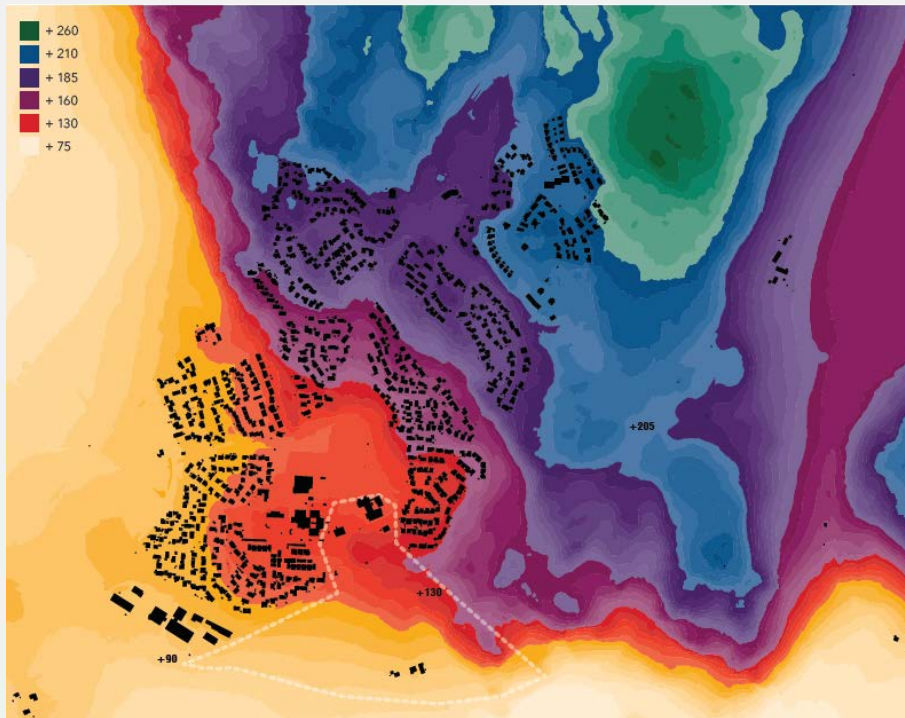
Viktige prinsipper:

- terrengtilpasning
- gang- og sykkelforbindelser
- trafiksikkerhet
- variasjon i boligtypologi
- gode uterom og møteplasser
- sentrum som urban møteplass
- nytt busstopp
- utbyggingstrinn
- universell utforming
- naturbaserte løsninger
- stedsutvikling og medvirkning

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser



Bebyggelsen følger terrenget og legger seg på ulike platå opp over fjellsiden på Lye. Dette gir noen utfordringer i forbindelse universell utforming. Samtidig gir det flott utsikt.

Topografien gir også prosjektområdet gode solforhold spesielt fra sør og sørvest.

Skolen og idrettshallen ligger sentralt plassert på et eget platå. Det høyeste punktet på Lye er på Varden (274 moh.).

Terrenget er et viktig premis for utformingen av Larheia, og god terrengtilpasning er et viktig suksesskriterie for å få til en god stedsutvikling.

Larheia deler seg naturlig i tre områder; markert med #1, #2 og #3 i figuren under.

#1: Sentrumsarealet ved skolen

#2: Bakken som heller gradvis nedover mot Ålgårdsveien fra sentrum.

#3: Kupert terreng som strekker seg oppover langs Presteveien fra sentrum.

Prosjektområdet består hovedsakelig av sentrumsarealet #1 og deler av bakken i området #2.



Planseksjonens merknad:

Utvikling av området skal følge etablerte strukturer som følger topografien.

g)	Forholdet til kommuneplan Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer Forholdet til pågående planarbeid
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>I kommuneplanen er det avsatt områder til utbygging på Larheia i felt BL1 (boligbebyggelse), BFL1 (kombinert bebyggelse) og GL2 (grønnstruktur). Det er i kommuneplanen også omtalt en ønsket utviklingsretning mot øst fra disse utbyggingsområdene. Kommunen jobber også med etablering av langsiktig grense landbruk rundt Lye.</p> <p>Utnyttelsesgraden på Lye er satt til 3,5 boliger per dekar. Det er også kav om 50 m² MFUA per bolig mot sørvest. Det skal være minimum 1 og maks 2,3 parkeringsplasser per bolig (inkl. gjesteparkering). Leiligheter skal være større enn 50 m².</p> <p>I felt BFL1 (kombinert) kan det etableres bolig, arbeids- og besøksintensive næringsvirksomhet, offentlig eller privat tjenesteyting, nærbutikk med et bruksareal på inntil 1250 m² BRA og nærservice med et bruksareal på 750 m² BRA.</p> </div> <div style="width: 48%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>I felt GL2 (grønnstruktur) ligger det to hensynsoner for kulturminner. Det er også en hensynszone knyttet til Ålgårdsveien for gang- og sykkelveger. Innenfor sonen kan det ikke tillates arealbruk eller tiltak som kan komme i konflikt med etablering av gang- og sykkelveger i området.</p> <p>Kommuneplanen har også en rekke bestemmelser for ulike temaer som vil være relevant i et videre planarbeid: VA-rammeplan, overvannshåndtering, folkehelse, universell utforming, barn og unge, trafiksikkerhet, solforhold, variasjon i boligtilbud, massehåndtering mm.</p> </div> </div> <p><u>Planseksjonens merknad:</u> Det er viktig at planen også følger regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, samt statlige retningslinjer.</p>
h)	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
i)	Ivaretagning av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet Det skal utarbeides ROS-analyse.
j)	Varsel om planoppstart Berørte offentlige organer Andre interesserte Planoppstart varsles i henhold til kommunens nabo- og interesseliste.
k)	Prosesser for samarbeid med og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte <p>Kommunen har et samskapsprosjekt på Lye, og arbeider med stedsutvikling sammen med innbyggerne på Lye. Kommunen har møte med en referansegruppe 2 ganger i året. Det er etablert et stort engasjement, og det er flere pågående prosesser med turstier, kafe osv. De har også vært med for å få på plass det behovstilpassede busstilbudet. De har startet en kafe i fritidsklubben, etablert benker ved Tjoråtjørn og gruset turstien, bygget en hinderløype osv.</p> <p>Her oppsummeres noen relevante innspill fra prosessen:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>Kvaliteter med Lye Trygge grøntdrag som fungerer som trygge skoleveger og forbinder rolige boligområder med kort avstand til det som oppfattes som sentrum. Tydelig at området rundt skolen oppfattes som sentrum. Andre kvaliteter ved Lye er naturen, friluftsområder, oppleves trygt, gode naboer, lite trafikk, godt bomiljø, mange gode lekeplasser, flott utsikt, idrettsanlegget og at det oppleves fredlig.</p> </div> <div style="width: 48%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Utfordringer med Lye Lekeareal er ikke tilpasset dagens standard (mangler en stor lekeplass som også kan fungere som en møteplass i sentrum). Etter at daligvarebutikken flyttet til nåværende plass, har sentrum mistet en av sine viktigste funksjoner. Mangler lekeplasser som retter seg mot eldre barn.</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>Ønsker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bensinstasjon, outlett, blomster, frisør og klær • Oppgraderte skoleplass og lek • Leiligheter med utsikt for eldre/Seniorboliger med miljø • Boliger for yngre og eldre og større variasjon i boligtyper og boformer • Tannlege, bibliotek/kultur • Pub/kafe/restaurant/bakeri • Møteplass/samlingsplass og flere turstier med bedre tilrettelegging </div> <div style="margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> • Finere inngang til Lye, en inngangsportal • Ballbinge, crossbane, akebakke, sandvolley, tarzanløype • Hundeløype (prøver å etablere nå) • En til butikk (den eksisterende trenger konkurranse) <p>Flere av innspillene kan forstås som et ønske om et tydelig sentrum, en grad av urbanitet og flere funksjoner. Ved å inkludere et areal tett opp mot skolen som har utviklingspotensial, kan det her tilrettelegges for en urban møteplass med blandet bruk. En ny boligutvikling på Lye kan også gi økt variasjon i boligtilbudet på Lye. Dette gjør at utviklingen på Larheia kan bidra til å styrke Lye som tettsted og bygge opp under en bærekraftig utvikling.</p> </div>
l)	Forskrift om konsekvensutredninger: Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene? <u>Planseksjonens merknad:</u> Planen er ikke omfattet av forskriften.