



mottakerliste

Dykkar ref.

Vår ref.
24/2737 - 17

Journalpostid:
25/9942

Dato
31.03.2025

Endring i plan 0481.00 Detaljregulering for fortetting for Frøylandsbekken, Kvernaland Endring av parkeringsløsning

Delegert vedtak nr: 151/25

Vedtak:

Plan- og forvaltningssjef vedtar, etter delegert fullmakt, å godkjenne forslag til endring i plankart og bestemmelse plan 0481.00 - Detaljregulering for fortetting for Frøylandsbekken, Kvernaland. Endringen i plankart vertikalnivå 1 er datert 02.12.2004, plankart vertikalnivå 2 har revisjonsdato 04.12.2025, bestemmelsene er revidert 16.01.2025.

Vedtaket er gjort i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14, andre ledd, samt etter Kommunens gjeldende delegeringsreglement.

SAKEN GJELDER

Plankonsulent Asplan viak har på vegne av Øster Hus Invest As sendt inn et forslag til endring av Plan 0481.00 - Detaljregulering for fortetting for Frøylandsbekken, Kvernaland. Forslag til endring ble sendt på høring 15.01.2025. Planen ble opprinnelig godkjent 18.06.2019.

Formålet med foreslåtte endringer er å endre på parkeringsløsningen fra et automatisk P- anlegg til tradisjonell parkeringskjeller under bakken ved felt KS10. Dette frigjør arealer over bakken som gjøres om til uteoppholdsareal og boligformål. I tillegg foreslås det mindre justeringer i bestemmelsene for å rette opp i tabell som viser BRA. Endringsforslaget vil innebære endringer både i plankart og bestemmelser. Mindre justeringer av formålsgrenser mellom parkeringsareal, uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg, boligområder og kjørevei gjøres, for å kunne etablere parkeringshus/-anlegg under bakken og sikre en hensiktsmessig utnyttelse av arealet over.

Vedtatte endringer

Endringer i plankartet:

Endringene skjer i felt KS10, KS8 og f_PA3 og tilgrensende uteareal. Samt det blir lagt til et nytt plannivå under bakken, vertikalnivå 1 med parkeringskjeller. Øvrige planarealer endres ikke.

Det er foreslått følgende endringer i plankart, vertikalnivå 2:

- Legge til annen veggrunn – grøntareal f_AVG1 og f_AVG2.
- Legge til parkeringshus/-anlegg og arealpåskrift (regulert i vertikalnivå 1)

-

A map of the study area showing the location of the study site (shaded area) and the location of the study site (shaded area) relative to the surrounding landscape. The map includes a scale bar (0 to 1000 m) and a north arrow. The study site is labeled with the text "f_{PH}" and "A=1063 m²". A small inset map shows the location of the study area within the context of the surrounding landscape.

Side 2 av 7

parkering, utnyttelse, kjøreveg og renovasjon. Se vedlegg «Forslag om reguleringsendring for plan 0481.00» for en mer konkret beskrivelse.

SAKSOPPLYSNINGER

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på Kvernaland i Bergljot Kvernlands veg, mellom Frøylandsbekken og Åslandsvegen.



Figur 1: Planområdet markert i blått, avgrenset av reguleringsplan 0481.00

Endringen er foreslått i en mindre del av planområdet, i og ved delfelt BK10.



Figur 3: Gjeldende detaljreguleringsplan - detaljreguleringen for fortetting nord for Frøylandsbekken. Felt omfattet av søknaden er markert.

Føringer i overordnede planer og retningslinjer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke legger vekt på bruk av fellesanlegg for å utnytte mulighetene for effektiv utnyttelse og bruk av ny teknologi for mobilitet.

Gjeldende regulering

I godkjent plan er skal det etableres et parkeringshus, som skal være felles for flere ulike boligerfelt i området. I tillegg til parkeringshuset er det vist felles renovasjon og en felles parkeringsplass på bakkeplan.

Tidligere vedtak

Det er vedtatt to endringer i planen. I den ene er to boligfelt langs hovedvei som er trukket inn fra veien og gitt mer areal regulert til annen veigrunn. I tillegg er det gjort endring i krav til dekke på turvei og en endring i bredde på fortau. Ingen av endringene har betydning for dette vedtaket.

Beskrivelse av forslag til endring

Det foreslås å skifte parkeringsløsning for noen av boligene fra automatisk parkeringshus til garasjeanlegg under bakken. Dette medfører små arealmessige endringer for tilstøtende arealformål. Konsekvensene for tilstøtende arealformål er oppgitt i detalj under *Saken gjelder og vedtatte endringer*.

Endringene er nærmere beskrevet i vedlegget *Beskrivelse av forslag til endring*. Reviderte plankart og bestemmelser er vedlagt. Dokumentasjon rundt vann og avløp er omtalt i vedlegget Prosjekteringsnotat VA.

HØRING

Endringsforslaget ble sendt på høring 15.01.2025 med frist for merknader 14.02.2025. Det kom to merknader fra offentlige instanser og en merknad for Lnett.

Merknadene er summert opp og kommentert, av Asplan Viak, i et eget merknadsdokument som ligger som vedlegg til saka. Alle merknadene ligger også samlet i et eget vedlegg. Nedenfor er en kort oppsummering av relevante merknader.

Rogland fylkeskommune: Fylkesdirektøren legger vekt på kommunens avveinger av fordeler og ulemper til grunn, og har på den bakgrunn ikke merknader til endringen.

Statsforvalteren: Det mangler omtale og vurdering av overvann, spesielt med tanke på flomrisiko og nærhet til Kvernlandsbekken. Planen bør inkludere en grundig analyse av overvann, flomveier, flomområder, kapasitet og klimaendringer.

Lnett: ingen merknad.

Plan og forvaltningssjefens viser til plankonsulents kommentarer og har ingen ytterligere merknader.

Endring av plan etter høring

Ingen endringer er gjort i endringsforslaget.

SAKSUTGREIING OG VURDERING

Vurdering av krav om regulering

Etter Plan- og forvaltningssjefens vurdering vil endringene i liten grad påvirke gjennomføring av planen, hoveddrammene i planen, og heller ikke ha konsekvens for viktige natur- og friluftsområder, og endringen vil derfor kunne behandles administrativt jf. plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd og Time kommune sitt delegeringsreglement.

Barn og unge, trafikk og mobilitet

Området går fra én til to innkjørsler/avkjørsler. Avkjørselen knyttet til f_KV5 gir tilgang til gjesteparkeringsplass og en snuhammer på bakkeplan. Dette utløser krav til friskt 4x20. Ny innkjørsel/avkjørsel f_KV6 gir adkomst til nytt parkeringshus/-anlegg under bakken. Dette utløser krav til friskt 3x20, pga. lav hastighet, jevn trafikkflyt og mindre manøvrering enn f_KV5. Dette skaper to konfliktpunkter i kjøreveg, men bidrar til bedre utnyttelse av arealet og en enklere parkeringsløsning.

Automatisk p-anlegg i f_PA3 ville hatt flere porter, som sammen med gjesteparkering og snuhammer for renovasjon hadde medført en stor utflytende flate mot vei med ut- og innkjøring langs en lengre del av veien. Ved å endre til to avklarte avkjørsler/påkjørsler strammer man opp langs veien i nord, samtidig som at f_AVG1 og f_AVG2 gir området et grønnere preg.

Naturmangfold

Planområdet ligger på et myrområde som allerede er masseutskiftet. Vurdering etter naturmangfoldloven vurderes derfor ikke som aktuelt.

ROS

Det er vurdert at det ikke er behov for oppdatert ros-analyse i forbindelse med planendringen. I forbindelse med forslag til endring er overvann og flom delvis supplert, se vedlegg med merknader referert og kommentert og vedlegget prosjekteringsnotat VA.

Endringen har ikke betydning for tema: 1) prosess og samarbeid, 2) forhold til overordnede planer, 3) plangrep, 4) estetikk, bygningsvolum og landskap, 5) tilgjengelighet, 6) tekniske infrastruktur

SAMLET VURDERING

Planavdelingen stiller seg i utgangspunktet positiv til parkering under bakken. Dette frigjør arealer til andre formål. I dette tilfellet er det ikke så mye å hente arealmessig, da det automatiske parkeringsanlegget er mer arealeffektivt enn vanlig bakkeparkering. Det er likevel et par fordeler med endringsforslaget som gir en økning i uteareal og mindre biltrafikk på bakkenivå. Det er i tillegg gjort noen justeringer i BRA (bruksareal) på felt KS10 (senkes) og KS8 (økes) som totalt sett ikke gjør noen forskjell på totalutnyttelsen på feltet. Totalt sett vil nok dette øke bokvaliteten i området, noe som er positivt.

For klimaregnskapets del hadde det nok sett bedre ut om det automatiske parkeringsanlegget hadde fungert, da betong slår dårlig ut, men som endringsforslaget påpeker er det flere svakheter ved automatiske parkeringsanlegg. Da er dette forslaget et bra alternativ sammenlignet med gateplanparkering.

Med utgangspunkt i vurderingene over godkjenner Time kommune forslaget til endring av plan 0481.00 - Detaljregulering for fortetting for Frøylandsbekken, Kvernaland.

JURIDISKE DOKUMENTER

Det gjøres endringer i tittelfeltene til plankartene etter vedtak. Dette for å påføre vedtaksdato og tilpasninger til kommunens maler. Bestemmelsene får påført dato for siste vedtatt endring etter at endringen er vedtatt.

KLAGERETT

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Rogaland via Time kommune, postboks. 38, 4349 Bryne. Det er også mulig å sende eventuell klage via kommunens nettside. Gå til menyvalg Skjema og vel Klage på vedtak – skjema.

Klage må være sendt senest 3 uker etter vedtaksbrev er mottatt.

Krav om innløsning eller erstatning i medhold av planen, må være lagt fram senest 3 år fra i dag, jf. pbl. §§ 15-2 og 15-3.

Spørsmål

Kontaktperson for denne planen er: Hilde Tjemsland
E-post: hilde.tjemsland@time.kommune.no
Telefon: 51 77 61 29

Med hilsen

Martin Tengesdal Torstenbø
plan- og forvaltningssjef

Hilde Tjemsland
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Vedlegg:

0481.00 Godkjente bestemmelser

0481.00 Godkjent plankart VNIV1

0481.00 Godkjent plankart VNIV2.pdf

Beskrivelse av forslag til endring i plan 0481.00.pdf

Illustrasjonshefte reguleringsendring f_PA3 og KS10 (1).pdf

Merknader oppsummert og kommentert Plan 0481

Merknader.pdf

Prosjekteringsnotat VA

Kopi til:

Asplan Viak v/Angela

Kommedal

Asplan viak v/Einar Hallgren