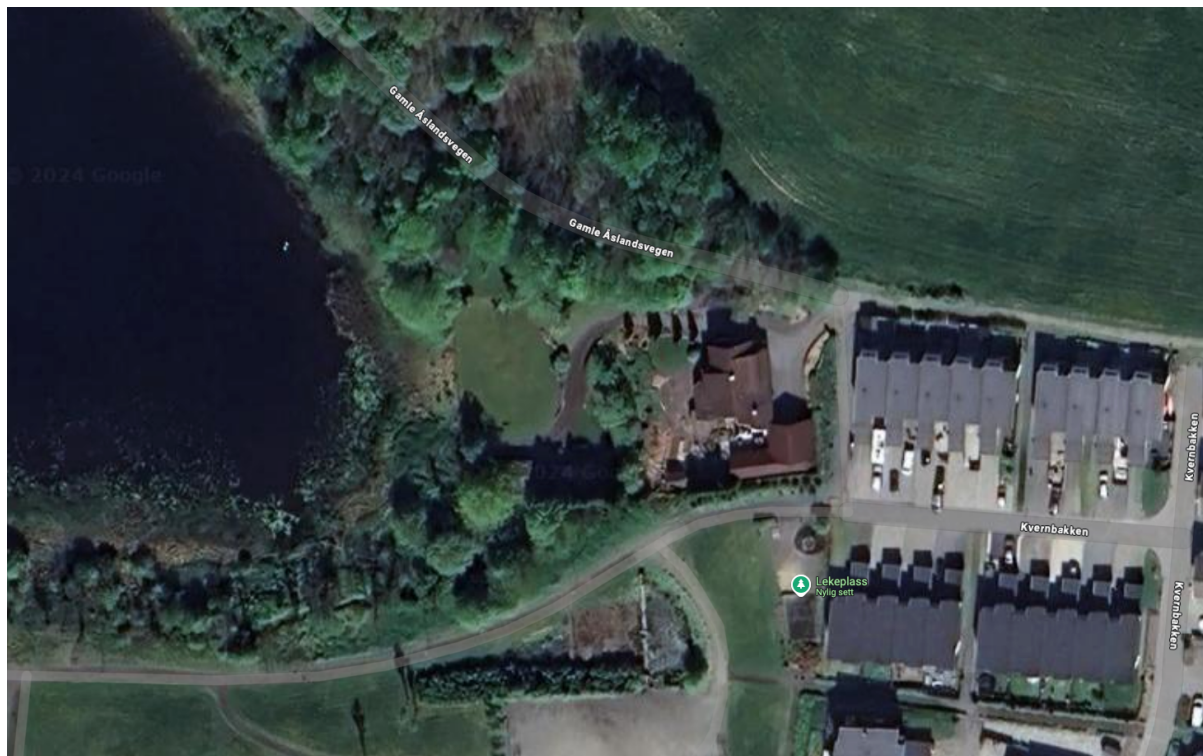




PLANINITIATIV



1. Generell informasjon

- Forslagsstiller / oppdragsgiver:
Haugtussa 13 AS, Rosselandsvegen 2C, 4344 Bryne.

Kontaktperson: Arild Refsnes
Mobil: 450 34 942
Epost: arild@teamrefsnes.no
- Konsulent:
Arkitektkontoret Vest AS, Langgata 3, 4306 Sandnes.

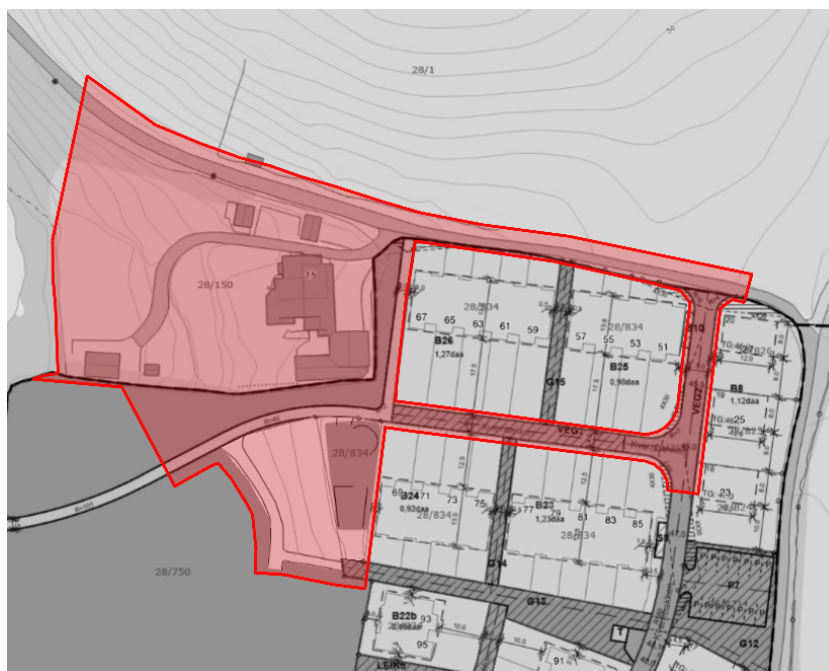
Kontaktperson: Thorbjørn Fuglestad
Mobil: 916 25 815
Epost: thorbjorn.fuglestad@arkvest.no
- Forslag til plannavn: Boliger Gamle Åslandsvegen 15
- Bydel: Kverneland - Riset
- Eiendom Gnr.28 - Bnr.150

2. Formål med planen, jf. §1 a)

- Formålet med planen er å detaljregulere eiendom gnr. 28 / bnr. 150. Det er ønskelig å fortette på tomten med 2 eneboliger med tilhørende frittliggende garasjer. Det vurderes også 2 eneboliger / 1 tomannsbolig der hvor eksisterende bolig ligger i dag.
- Den eksisterende boligen inngår i planen. Eksisterende bebyggelse på tomten består av en enebolig og garasje sammenbygget med boligen. Ellers på tomten er det 3 boder og et pumpehus. Pumpehuset er plassert i den delen av eiendommen som er regulert til grønnstruktur i kommuneplanen.
- Ny tilkomst til planområdet skal vurderes i planprosessen. Innkjøringen til tomten går i dag via Gamle Åslandsvegen nordvest for tomten.
- Eiendommen inngår i eldre reguleringsplan planID: 0048.00 Reguleringsplan for Frøyland – Kverneland, Nordre del i Time kommune, og et areal (idrettsanlegg) i Klepp Kommune. Eiendommen er ikke detaljregulert.

3. Planområdet og virkningen utenfor planområdet, jf. § 1b)

- Planavgrensningen foreslås å følge eiendomsgrensen mot vest, nordsiden av Gamle Åslandsvegen og gårdsveien nordøst for planområdet til kryss ved Kvernbakken. Den skal inkludere gang- og sykkelsti øst for eiendommen og turstien sør for planområdet, samt tilgrensende veiareal sørøst for tomten til Kvernbakken, som er en del av tilgrensende plan 0262.04 Reguleringsplan for boligområde Stemmen, Frøyland. Planavgrensning tar høyde for ulike alternativer for tilkomst til eiendommen.



Foreslått planavgrensning

- Andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagstiller innenfor foreslått planavgrensning:

Gnr. 28 / bnr. 1	Landbrukseiendom
Gnr. 28 / bnr. 750	Kommunalt friområde
Gnr. 28 / bnr. 834	Boligfelt

- Fortetting vil medføre noe økt biltrafikk. Dersom ny tilkomst legges til Kvernbakken sørøst for planområdet, vil det medføre noe økt trafikk i dette gatetunet. Dersom ny tilkomst blir lagt til gårdsveien nordøst for eiendommen, må gårdsveien utvides noe i bredden.

4. Detaljer i planen, jf. § 1 c-f)

Det planlegges å fortette på eiendom gnr. 28 / bnr. 150. Det er ønskelig å bygge to eneboliger med frittliggende garasjer vest på tomten. Boligene vil ha to etasjer og tilpasses det eksisterende terrenget. Eiendommen består av ulike planerte nivåer. Underetasjen vil være integrert i terrenget med utgang til hagenivå. 1. etasje vil være hovedinngangsplanet med garasje på samme nivå.

Boligene vil ha en størrelse på ca. 200 m² + garasje og bod.

I tillegg vurderes det to eneboliger / 1 tomannsbolig der hvor eksisterende bolig ligger i dag.

Utnyttelse:

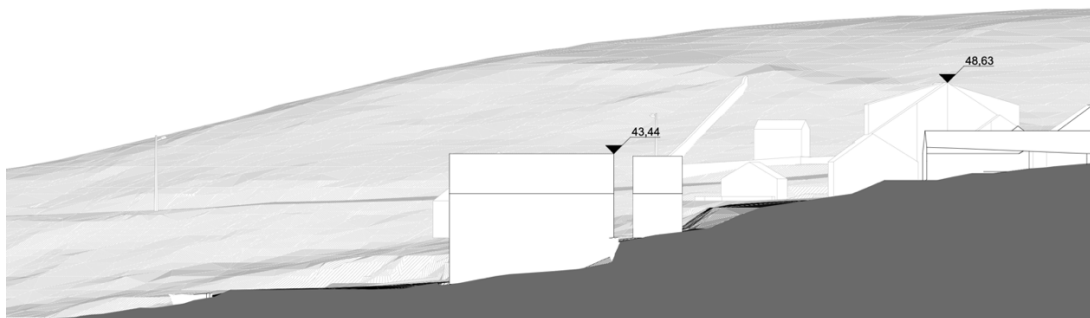
Basert på estimert BRA på 4 stk nye eneboliger inkludert garasje og bod. Veg er ikke trukket fra.

Tomtestørrelse avsatt til boligformål: 2483 m²

BRA boliger ca 1100 m² = 44,3 %BRA



Foreløpig forslag til fortetting med 2 eneboliger med tilhørende garasjer.



Lengdesnitt

Den delen av eiendommen som er avsatt til grønnstruktur har vært opparbeidet som hage med plen siden 1950-tallet og før det som dyrket mark siden før 1930-tallet. Dette vil være i strid med formålet i kommuneplanen. Våtmarksområdet mellom planområdet og Stemmen vil ikke bli berørt av utbyggingen.



Flyfoto 1953



Flyfoto 1937

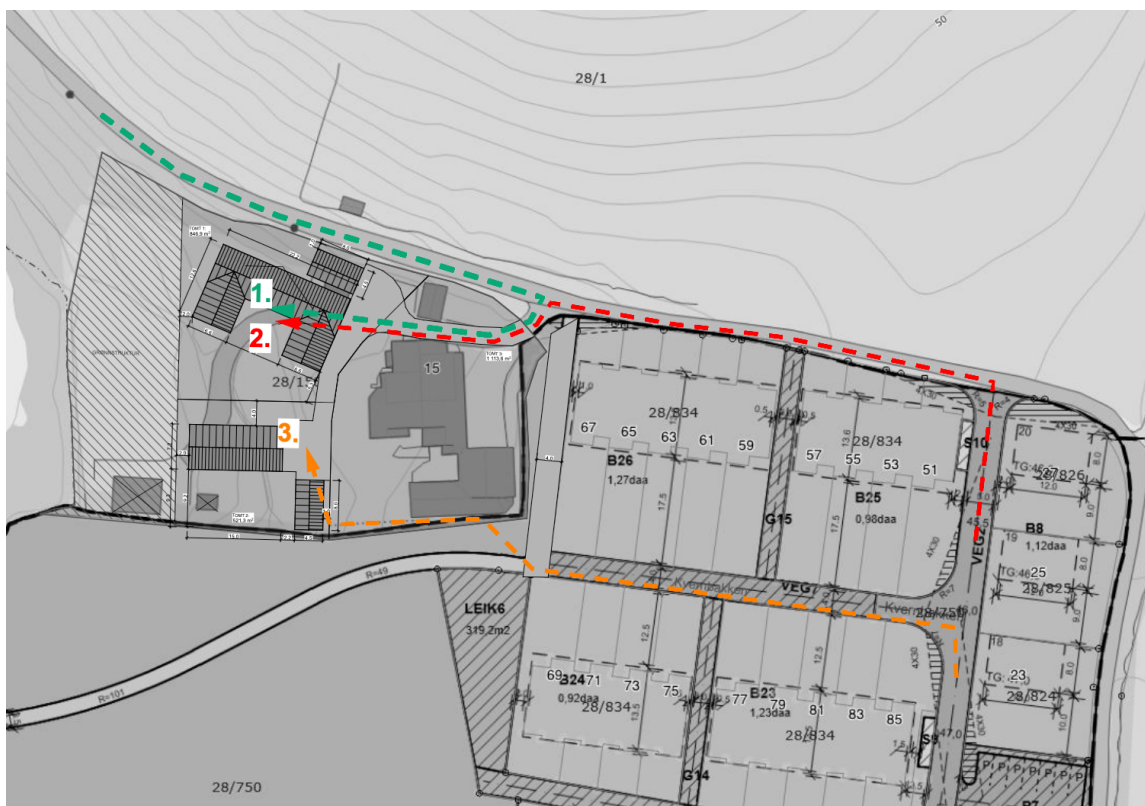
For områder av en viss størrelse vil de til enhver tid gjeldende retningslinjer om arealutnyttelse, jf. Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, gjelde (KPA 9.2.1). Eneboliger skal ha minimum 50m² MUA sammenhengende på bakkenivå, og med 8 meter fra boligen til eiendomsgrensen, mot sørvest. Foreslått tomteinndeling oppfyller krav til uteoppholdsareal.

Hovedstrategien i regionalplanen for å møte fremtidige boligbehov er å bidra til utnyttelse av eksisterende boligmasse og fortette i bybåndet og eksisterende tettsteder, jf. strategien om utvikling «innenfra og ut» i kapittel 5.2. Eksempler på dette er «eplehagefortetting» og innfasing av ubebygde områder i utkanten av byer og tettsteder. Planforslaget er i tråd med hovedstrategien og utbyggingen vil ikke komme i konflikt med hensyn som jordvern, naturmangfold og samordnet areal- og transportplanlegging.

Det vil bli vurdert ulike adkomster i planprosessen:

- 1) Eksisterende adkomst kan benyttes fra nordvestsiden.
- 2) Gårdsveien på nordsiden kan utvides. Krysset i Kvernbakken er dimensjonert for økt trafikk i plan 0262.04.

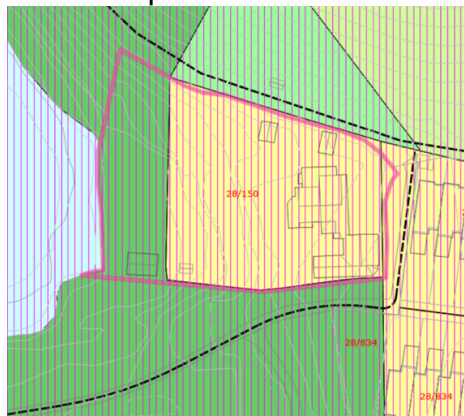
- 3) Kvernbakken sørøst for planområdet med internvei til nye boliger innenfor eiendomsgrensen på tomtens sørside. Eksisterende garasje rives og erstattes.



Alternative adkomstveier

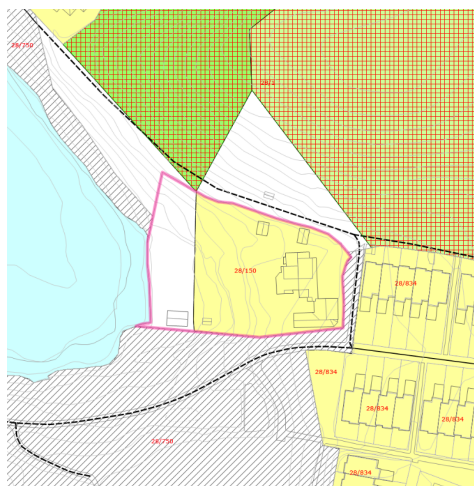
5. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk, jf. § 1g)

- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke:
I planen regnes Kverneland som et *lokalsenter* og er et Regionalt *prioritert* utviklingsområde.
- Kommuneplanens arealdel:
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og grønnsstruktur i kommuneplanens arealdel.



Kommuneplanens arealdel

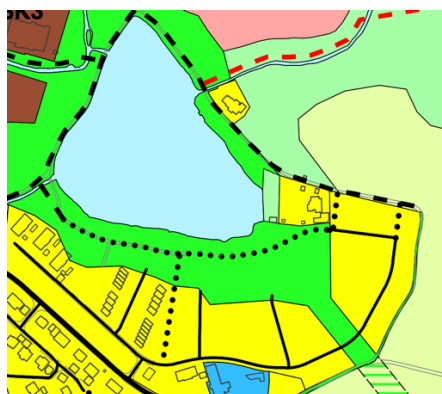
Arealene øst, sør og vest for tomten er i kommuneplanen regulert til hensyn friluftsliv.



 Hensyn friluftsliv	 Båndlegging for regulering etter PBL	 Boligbebyggelse
 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Kommunedelplaner:**

Eiendommen er avsatt til boligområde og friområde. I Nord grenser eiendommen til fremtidig friområde og i sør mot nåværende friområde. I øst grenser planområdet mot nåværende boligområde.



Kommunedelplan

BYGGJEOMRÅDE (pbl § 20-4, 1. ledd nr. 1)

	Bymessig utbygging - Framtidig
	Bustadmråde - Nåverande
	Bustadmråde - Framtidig
	Senterområde - Framtidig
	Erverv - Nåverande
	Industri - Nåverande
	Offentleg bygning - Nåverande
	Offentleg bygning - Framtidig
	Friområde - Framtidig
	Friområde - Nåverande

Tegnforklaring

- Kommunale føringer, strategier og relevante politiske vedtak**

Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel slår fast at Kvernaland skal ha et variert bostedstilbud med eneboliger, rekkehus og lavblokk. Selv om det skal være et betydelig fokus på å konsentrere boligbyggingen på Bryne, og i noe mindre grad på Kvernaland slik Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke legger opp til, skal tettstedene som Kvernaland ha mulighet for noe utvikling.

- Verneplaner**

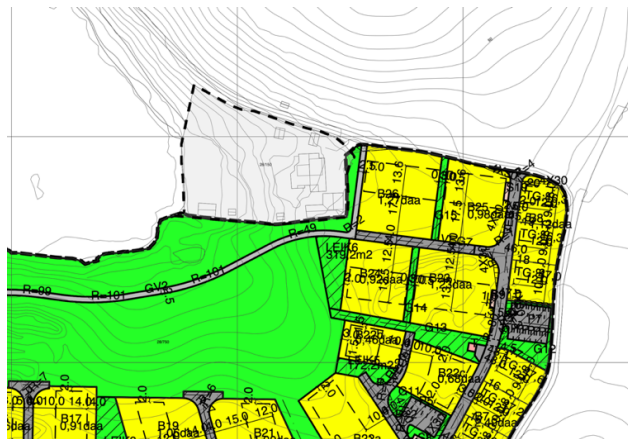
Planområdet inngår ikke landskapsvernområde eller naturreservat.

- Gjeldende regulering:**

Eiendommen inngår i en eldre reguleringsplan planID 0048.00 Reguleringsplan for Frøyland – Kvernaland, nordre del i Time kommune, og et areal (idrettsanlegg) i Klepp kommune. Eiendommen er ikke detaljregulert.

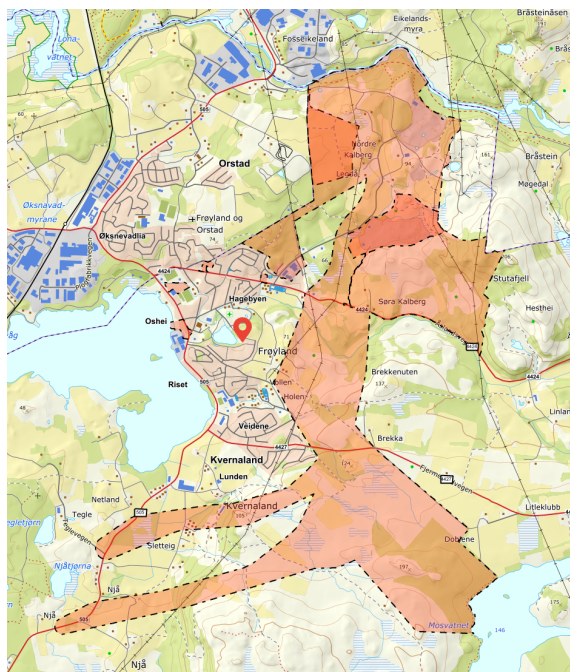
Tilgrensende plan:

PlanID 0262.04 Reguleringsplan for boligområde Stemmen, Frøyland. Området er regulert til boligformål, bolig / bevertning og friområde.



Utsnitt av Plan 0262.04

- Tilgrensende planer under arbeid:
Plan 0548.00 – Time kommune og Plan 2022003 Klepp kommune - Områdeplan for området Orstad nord, Kalberg, Frøyland og Kvernaland.



Utsnitt av områdeplan under arbeid

6. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, jf. § 1h)

Eksempler på vesentlig interesser som kan bli påvirket i og utenfor planområde:

- Landskap, omgivelser og strøkskarakter:
I henhold til Miljødirektoratets naturbasekart består området av grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tettsted og høyt jordbrukspreg. Områder nord og vest for planområdet er definert som naturskog etablert før 1940. Naturkvaliteter utenfor planområdet vil ikke bli negativt berørt av planen.



Naturskoq markert på kart

Området rundt Stemmen er de siste årene er bebygget med tett lav boligbebyggelse i form av rekkehus og eneboliger. Nordvest for Stemmen og planområdet har Time kommune bygget bofellesskap og dagsenter. Tilgrensende boligområde fremstår som svært nedbygd, med store asfalterte flater. Planen vil legge opp til grønne uteoppholdsarealer som vil gi en naturlig overgang til grønnstrukturen langs vannet.

- Fjernvirkning:
Nye boliger vil ligge lavt i terrenget sammenlignet med eksisterende bolig i planområdet og rekkehusene øst for planområdet. Fjernvirkning er begrenset til turveien rundt Stemmen.
- Økt trafikk og støy:
Eiendom ligger i et allerede utbygd boligområde, og fortettingen vil ikke føre til økt trafikk og støy av betydning. Det er foreslått 3 ulike adkomstveier i planen.
- Blågrønne strukturer og naturmangfold
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse observert i Stemmen, tilgrensende vann:

Nær trua arter, fugl, taksvale, antall observasjoner 1.
Nær trua arter, fugl, stær, antall observasjoner 2.
Nær trua arter, fugl, tårnseiler, antall observasjoner 2.
Nær trua arter, fugl, tjeld, antall observasjoner 3.
Nær trua arter, fugl, gråspurv, antall observasjoner 7.

Trua arter, fugl, sårbar, fiskemåke, antall observasjoner 12.
Trua arter, fugl, sårbar, gråmåke, antall observasjoner 5.
Trua arter, fugl, sårbar, sothøne, antall observasjoner 11.
Trua arter, fugl, sårbar, sivhøne, antall observasjoner 1.
Trua arter, fugl, sårbar, sandsvale, antall observasjoner 1.
Trua arter, fugl, kritisk truet, hettemåke, antall observasjoner 3.
Trua arter, fugl, sterkt truet, dvergdykker, antall observasjoner 1.

Området som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen er i dag opparbeidet grøntområde / uteoppholdsareal. I planforslaget er det ønskelig at hele dette området tilrettelegges for naturmangfold, ikke menneskelig aktivitet.

Våtmarksområdet mellom eiendommen og Stemmen vil ikke bli berørt av utbyggingen.



Våtmark mellom planområdet og Stemmen



Opparbeidet grøntområde i grønnstruktur

- Friluftsliv
Stemmen leke- og rekreasjonsområde blir regnet som et svært viktig friluftsområde. Prosjektet vil ikke hindre registrert aktivitet i forbindelse med Stemmen.
- Kulturverdier
Ingen kulturminner i planområdet.
- Barn og unges interesser:
Realisering av prosjektet vil ikke ha negative konsekvenser for barn og unges interesser. Eiendommen er i dag bebygget og uteområdet privatisert. Turveien nord, øst og sør for eiendommen vil bli ivaretatt. Våtmarksområdet mellom eiendommen og Stemmen vil ikke bli berørt av utbyggingen.
- Folkehelse
Planområdet ligger i et etablert turområde. Stemmen benyttes som badeplass om sommeren og som skøyteis om vinteren. Det er flere lekeplasser og ballbane i umiddelbar nærhet.
- Mobilitetssystemet
Planområdet ligger i kort avstand til Kvernaland sentrum og kollektivtrafikk. Planområdet ligger 350 meter i luftlinje fra dagligvarebutikk og postkontor, og 450 meter i luftlinje fra Frøyland



skule. Det er tursti og gang- og sykkelsti separat fra kjørevei helt fra planområdet til skolen, som gir trygg skolevei i kort gangavstand.

- Samfunnsikkerhet

Planområdet grenser mot landbruksområde med gårdsvei som benyttes til gårdsdriften. Bruk av landbruksmaskiner og kjøring med traktor innebærer en risiko ved uoppmerksomhet. Stemmen benyttes som badevann om sommeren og skøyteis om vinteren. Det knyttes noe risiko til bruk og opphold nært vann. Disse forholdene vil bli belyst i en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som en del av planarbeidet.

- Samarbeid og medvirkning

Dersom ny adkomst legges til Kvernbakken, må det etableres dialog med sameie for veien. Veien er privat, og foreløpig dialog viser at sameiet ønsker at veien gjøres kommunal.

Dersom gårdsveien nordøst for planområdet velges som ny adkomstvei, kan en utvidelse av veibredden berøre landbruksområdet. Dette må planlegges i samråd med kommunens landbruksavdeling.

Eksisterende bolig er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp. Kommunens VA-avdeling (kommunalteknikk) må involveres i prosjektering av tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett.

- Konsekvensutredning

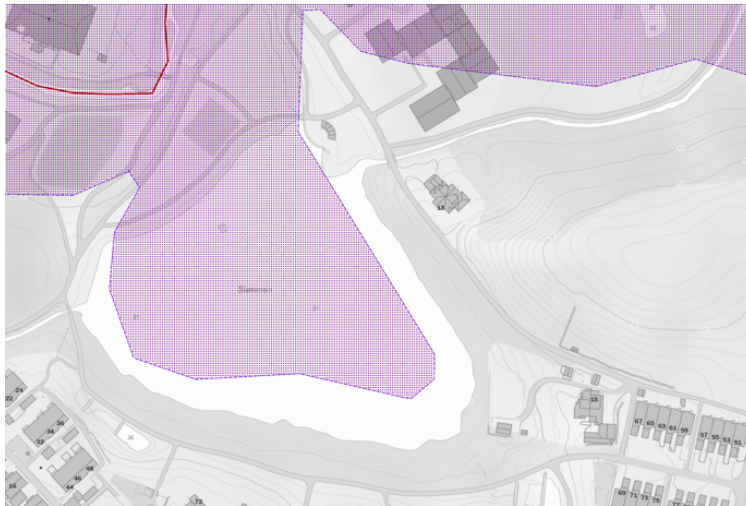
Tiltaket er i tråd med formålene i kommuneplanen hvor det planlagte utbyggingsarealet er avsatt til boligformål. Området avsatt til blågrønn struktur skal i planforslaget tilrettelegges for naturmangfold. Miljøverdier som våtmarksområdet mellom planområdet og Stemmen vil ikke bli berørt av utbyggingen. Tiltaket vil ikke føre til utslipp eller produksjon av avfall. Reguleringsplanen omfatter ingen tiltak som fanges opp av forskrift om konsekvensutredning, vedlegg I eller II. Planen skal ikke konsekvensutredes.

7. Varsel om oppstart, jf. § 1j

Vurdering av hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved planoppstart, vil være tema under oppstartsmøte. Sjekkliste vil bli gjennomgått.

8. Særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget

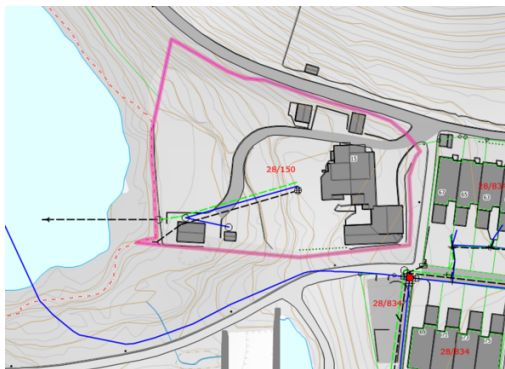
Planområdet er ikke utsatt for flom, i henhold til NVE sitt flomaktsomhetskart.



NVE flomaktsomhetskart

Planområdet er heller ikke støyutsatt. Planområdet er opparbeidet og vil ikke påvirke naturmangfoldet i verneområdet omkring Stemmen. Dersom gårdsveien nordøst for planområdet blir valgt som tilkomstvei (alt. 2) vil en utvidelse av veibredden blir vurdert opp mot jordvernet.

Eksisterende bolig er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp. I forbindelse med utbygging vil en koble ny og eksisterende bebyggelse til det offentlige vann- og avløpsnett.



Ledningskart

Tegnforklaring		
Matrikelnummer	Matrikelnummer med Snr	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Brannventil	Kum
+ Påkoplingspunkt	Sandfangskum	Sluk
Stengeventil	Utslipp	Overvannsledning
Spilvannsledning	Vannledning	Hekk
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrense generert
Steingjerde	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Manellinje	Takkant	Takoverbyggkant
Takprang	Trapp innstill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Demning
Trapp	Elendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Elv og bekk	Innsjøkant
Innsjø	Forsenkingskurve	Høydekurve