



REFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Plannummer: 202507

Plannavn: Detaljregulering for bustader på gnr. 28 bnr. 150, Kvernaland

Dato: 24.11.2025

Plankonsulent: Arkitektkontoret Vest

Forslagsstiller: Haugtussa 13 AS

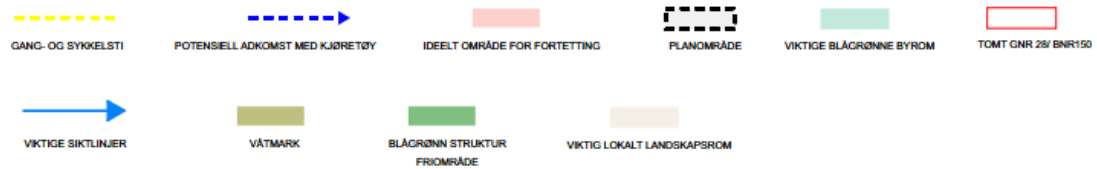
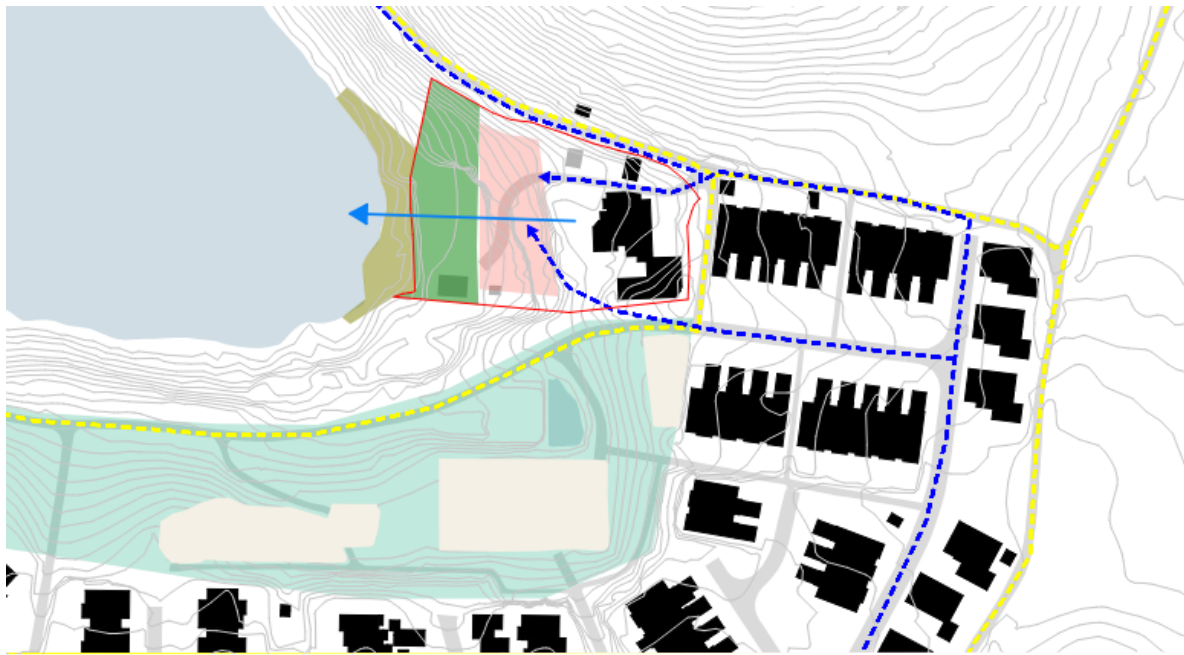
Til stede:

Thorbjørn Fuglestad	Arkitektkontoret Vest AS
Stig Traa Thorsen	TT Prosjektadministrasjon AS
Arild Refsnes	Haugtussa 13 AS
Olav Eltervåg	Haugtussa 13 AS
Hilde Tjemsland	Time kommune
Tore Ueland	Time kommune

1.Oppsummering av planidé

Møtet er forberedt med utgangspunkt i stedsanalyse datert 01.04.2025 og planinitiativ datert 31.03.2025.

- Avsatt til boligformål (ca. 2500 m2) og blågrønn struktur i KPA.
- Skissert eksisterende bolig + 2 nye eneboliger (200 m2 BRA + 50 m2 BRA garasje).
- Viktige siktlinjer, blågrønn struktur og friområde rundt Stemmen.



Anbefalingskart fra stedsanalyse



Skisse fra idefase

2. Aktuelle problemstillinger

- Avkjørselsforhold er utfordrende
- Store terrengforskjeller
- Nærhet til Stemmen – viktig fri- og naturområde med registreringer av trua og sårbar fugl.
- Deler av tomte avsatt til blågrønn struktur i KPA.
- Krever privatrettslige avklaringer av vegadkomst – ikke direkte forbindelse til offentlig veg.
- Blir lagt opp til en lav utnyttelse sammenlignet med dagens retningslinjer for utnyttelse.

3. Konsekvensutredning

Søkers vurderer at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Kommunens vurderer at tiltaket ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

4. Kommunens premisser for videre planarbeid



Forutsetninger som skal avklares i møtet er hjemlet i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §2.

Rammebetingelser

- KPA: Tomta avsatt til boligformål og blågrønn struktur. Krav til 50 m² uteoppholdsareal per boenhet som er sammenhengende på bakkeplan, orientert mot sør-vest med 8 meter hagedybde. Arealet skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn og sommersolverv. Parkering 1-2 for bil og 3 for sykkel.
- 70-200 %BRA i regionalplanen er retningsgivende (sentrumsnære områder i større tettsteder (befolkning >2000)). Det kan derimot argumenteres for at foreslått utbygging passer bedre som eplehagefortetting/innfill prosjekt i et etablert boligfelt.
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet legger bla. opp til at det bør velges arealeffektive løsninger/typologi og løsninger for bil- og sykkelparkering som fordrer en overgang til kollektiv, sykkel og gange. Det bør planlegges for et variert boligtilbud.

Estetikk, bygningsvolum og landskap

- Omkringliggende bebyggelse – nyere feltutbygging fra ca. 2010 med småhus (rekkehus, kjedehus og eneboliger. 2 etasjer med pulttak (rekke og kjede) og saltak (eneboliger). Eksisterende stor enebolig i planområdet med saltak.
- Ca. 2,5 mål av tomte er boligformål i KPA. Store terrengforskjeller ca. 8 meter fra vestre ende til østre ende som gjør tomte utfordrende.
- Leiligheter kunne vært positivt for boligmixen i området, men det kan være utfordrende å få til en god løsning med blokkbebyggelse/flermannsboliger på en enkelttomt som dette med utfordrende terreng. Større uteoppholdsareal tilhørende en f.eks. blokk ville krevd store terrenginngrep for å få det universelt utforma.
- Høyder, volum og terrengtilpasning må vurderes i planarbeidet med enkle 3D-illustrasjoner som viser maks utnyttelse og nytt terreng. Snitt av bygg og terreng før/etter anbefales.
- Krav til takform og materialvalg bør vurderes. Forslagsstiller spurte om flatt tak kan være aktuelt med tanke på å komme minst mulig i konflikt med utsikt. Kommunen tenkte at både flatt tak og saltak kan passe inn her - spørsmål om en vil tilpasse seg mer nærliggende rekke- og kjedehus med pulttak (lav takvinkel) eller nærliggende eneboliger og eksisterende enebolig i planområdet.
- Planlagt utbygging kan ha noe uklar plassering mtp. stedstype i Regionalplanen – det kan argumenteres for at denne faller under innfill-prosjekt/eplehagefortetting i et etablert småhusområde med lav tetthet. For ny boligbygging er det i utgangspunktet 70 – 200 %BRA som gjelder her jf. KPA bestemmelse 9.2.1 og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.
- Overordna planer og retningslinjer legger tydelige føringer for at kommunen må prioritere arealeffektivitet i planer (f.eks. Regionalplanen og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, samt nasjonal/regional jordvernstrategi).
- Stedstilpasning og for å sikre at bebyggelsen ikke blir for dominerende / reduserer utsikt til Stemmen, samt utfordrende adkomstforhold, kan tale for at en lavere utnyttelse kan aksepteres.



- Det er skissert eksisterende enebolig + 2 nye eneboliger. Basert på salgsannonse for denne samt 250 m² BRA for nye boliger vil en ligge på ca. 45 %BRA med grunnlag del av tomta avsatt til boligformål og med fratrekk for veg (om man ligger til grunn ca. tilsvarende eksisterende internveg).
- Kommunen kan akseptere at planforslaget har en lavere utnyttelse enn 70 %BRA her. Begrunnelsen for dette er at planforslaget dekker en enkelttomt med fysisk sammenheng til et etablert og allerede utbygd boligfelt. Det er store terrengforskjeller i planområdet, noe som kan gjøre terrengtilpasning av bebyggelse og veg utfordrende. Kommunen mener og bebyggelsen ikke bør være for dominerende ovenfor et viktig natur- og friområde og komme i vesentlig konflikt med utsikten til dette. Utfordrende vegadkomst kan og tale for at trafikkmengden bør holdes relativt lav.
- Kommunen vil likevel sterkt anbefale at en i planarbeidet vurderer muligheter for å øke utnyttelsen/antall boenheter. Planforslaget kan gjerne ha fleksibilitet med tanke på framtidig bebyggelse. Dette kan være f.eks. å åpne for framtidig tomannsbolig der eksisterende bolig står, eller hybelleilighet e.l. i nye eneboliger.

Naturmangfold og naturressurser

- Stemmen er et viktig område for fugl. I artskart og artsobservasjoner er det registrert bla. sivhøne (VU - sårbar), vannrikse (VU - sårbar), dvergdykker (EN - sterkt trua) og hettemåke (CR - kritisk trua).
- Naturmangfold må vurderes opp mot naturmangfoldsloven i planbeskrivelsen.
- Etter en nærmere vurdering mener kommunen av delen av tomta som er avsatt til blågrønn struktur i KPA ikke bør tilrettelegges for menneskelig aktivitet med tursti e.l. Området bør heller tilrettelegges for naturmangfold, særlig fugl, der tett vegetasjon kan vokse opp tilsvarende kommunal del av arealet langs vannkanten.
- Denne delen er i dag opparbeida som hage. Det kan være aktuelt med f.eks. krav om planting av stedsegen vegetasjon. Dette må vurderes i planarbeidet.
- Forslagsstiller lurte på om de må følge nøyaktig inndeling av blågrønn struktur/boligformål i KPA. Noe justeringer kan gjøre terrengtilpasning enklere. Kommunen sa at KPA er grovmaska, og at de i reguleringsplan kan foreslå noe justerte grenser mellom arealformålene, men at størrelsen på blågrønn struktur bør holdes tilsvarende.

Barn og unge

- Dersom en kommer på 4 eller flere boenheter utløser dette krav om nærlekeplass på 150 m². Dette kan bli aktuelt i senere fase (hvis en river eksisterende bolig for å føre opp en tomannsbolig, f.eks.).
- Dersom det ikke er mulig å løse nærlekeplass på en god måte innenfor planområdet, kan kommunen akseptere at LEIK6 (Plan 0262.04) utvides med min 150 m² som kompensasjon. Dersom dette blir løsningen må dette avklares med sameiet som allerede eier/drifter LEIK6 og det må avklares internt i kommunen om overdragelse av offentlig friområde til privat lek er ønskelig. Avtale om vedlikehold løses privatrettslig. Overtaking av areal avklares i utbyggingsavtale.



- Dersom en utvider LEIK6 mot vest er det terrengforskjeller i denne delen. Forslagsstiller uttalte at de sannsynligvis vil klare å få dette universelt utforma, noe som er positivt.

Levekår og folkehelse

- Krav til privat uteoppholdsareal er 50 m² per boenhet jf. KPA. Dette skal være mot sørvest, med 8 meter hagedybde og minst 50% sol ved vårjevndøgn og sommersolverv.
- Hvis utnyttelsen er lav, og på grunn av mulig bratt terreng, bør det vurderes å stille høyere krav enn 50 m² i reguleringsplanen for å gi kompensierende kvaliteter i planforslaget. Ev. krav til stigning på deler av privat uteoppholdsareal.
- Utleieleilighet e.l. kan være positivt for å et mer variert boligtilbud i området.
- Utleieleilighet/hybelleilighet/o.l. må ha en egen privat uteplass på min 6 m².
- Den juridiske definisjonen på en hybelleilighet ble diskutert noe. Dersom denne er seksjonert, vil det være en egen boenhet. Ikke-seksjonert hybelleilighet som har intern forbindelse til eneboligen regnes ikke som egen boenhet, men enebolig med hybelleilighet kan defineres som egen bygningstype i matrikkelen (kode 112). Forslagsstiller viste til Sandnes kommune sin KPA som stiller krav til slike leiligheter.

Trafikk og mobilitet

- Adkomst er utfordrende. 3 alternativ er vurdert jf. tidligere møter. Forslagsstiller opplyser om at de er i dialog med sameiet i øst om bruk av felles adkomstveg (VEG7). Dette vil kreve kryssing/omdisponering av deler av gangveg, men kommunen mener dette er en vesentlig bedre løsning en videreføring av eksisterende adkomst i vest som brukes som turveg. Ved endring av adkomst kan en stenge en lenger del av dette strekket for biltrafikk utenom nødvendig landbrukstrafikk, noe som er positivt.
- Kommunen vil ikke kreve mobilitetsplan for denne reguleringsplanen, men reguleringsplanen må skildre trafikkøkning (kan gjøres på enkel måte, se. V713) og hvilke tiltak som sikres for å fordre en mer miljøvennlig reisemiddelfordeling i planbeskrivelsen.
- Krav til parkering i KPA per boenhet: 1-2 for bil, 3 for sykkel. Regionalplanens faglige råd (bilparkering) sier maks 1,8 for småhus, 1,2 for leiligheter. Kommunen vil anbefale at krav til bilparkering er i den lavere enden av skalaen da planområdet er sentralt plassert (nært Kverneland sentrum). Kommunen mener det er mest hensiktsmessig å regulere maks bilparkering per boenhet som enten 1 eller 2. I planbeskrivelsen bør en regne ut totalen for å sammenligne det med overordna føringer.

Forurensing

- Overvann må renses for å sikre Stemmen for forurensning (finstoff).
- Særlig anleggsfasen er viktig her – det må anlegges sedimentasjonsbasseng i anleggsfasen.
- Planforslaget må skildre løsninger for dette og vurdere behov for å sikre tiltak i plankartet og bestemmelsene.
- Kommunen viste til en annen sak der overordna myndigheter ga faglig råd om at sedimentasjonsbasseng ble tegnet inn i plankartet (f.eks. bestemmelsesområde).

Kommunaltekniske løsninger



- Blågrønn faktor: krav om 0,8 BGF i klima- og miljøplanen. BGF må regnes ut med krav i bestemmelsene. Kravet til BGF er ganske ambisiøst, men bør tilstrebes så høyt som mulig. Forslagsstiller lurte på om de kunne inkludere arealet avsatt til blågrønn struktur i beregningene. Det kan være aktuelt, men da må en regne med adkomstveger og (hele planområdet). Kommunen pekte på at en med å inkludere dette vil få en del blågrønn faktor "gratis" og at det kan tale for høyere krav til BGF.
- Eksisterende bolig er ikke koblet på kommunalt VA-nett. Forslagsstiller har opplyst om at det er uproblematisk å koble eksisterende og nye boliger på dette. VA-rammeplan må skildre tenkt løsning for dette.
- Avløp må pumpes pga. terreng. Dette kan være et aktuelt tema å inkludere i ROS-analyse.
- Planforslaget må skildre hvordan renovasjon er tenkt løst i renovasjonsteknisk plan med sporing for renovasjonsbil.

Massedisponering og grunnforhold

- Dersom planforslaget genererer over 1000 m³ masser inkl. anbrakte masser må grunnforhold og massehåndtering skildres i planbeskrivelsen.
- Det vil være positivt om terrengendringer kan holdes til et minimum med tanke på massehåndtering og at ev. masser kan gjenbrukes internt i planområdet, men dette må ses opp mot nødvendig tilpasning for å gjøre uteområder, lek og adkomst brukbare for alle.

Universell tilgjengelighet

- 40% av småhus skal være tilgjengelige boenheter jf. KPA bestemmelse 7.3. Planforslaget må vurdere dette. Er det f.eks. mulig å utforme i hvertfall den ene boligen som tilgjengelig boenhet?
- Nivåforskjeller kan gjøre universell utforming utfordrende.
- Planforslaget må vise hva som er mulig å oppnå med tanke på UU – hva som er universell utformet (uteoppholdsareal, adkomst, renovasjon) og hva som ikke er det.

Klimatilpasning og bærekraft

- VA-rammeplan må bla. skildre overvannshåndtering og avrenning før/etter.
- Time kommune avviker noe fra tretrinnsstrategien der det er mer hensiktsmessig å lede overvann rett ut til resipient uten fordrøyning. Forslagsstiller var kjent med denne tilnærmingen fra andre steder. Se Fagnotat overvann ifm. revisjon av KPA med vedlegg.
- Kommunen kan vurdere å slippe rensed overvann rett ut til resipient (Stemmen) uten fordrøyning, men har ikke landet endelig på om det er mest hensiktsmessig med fordrøyning eller ikke her.
- Se KPA kapt. 4 om kommunens krav til vann og klimatilpasning, særlig 4.2.9 om hva som skal dokumenteres i VA-rammeplan.
- Det bør vurderes alternativ energiproduksjon (f.eks. solceller). Det er ikke vurdert om det er hensiktsmessig her (estetikk, refleksjon), men det kan stå litt om dette i planbeskrivelsen om det er aktuelt/ønskelig.

6. Risiko og sårbarhet, samfunnssikkerhet



- Det må utarbeides en ROS-analyse med innledende kartlegging av mulige risikoforhold.
- Kommunen mener at følgende tema kan være særlig relevant: forurensning av Stemmen (inkl. bortfall av strøm/funksjon for avløpspumpe), skade på naturmiljø (f.eks. hensyn til fugl i anleggsperioden).

7. Dokumentasjonskrav

Krav til utarbeiding av reguleringsplan er beskrevet på kommunens nettside. Her ligger også maler til plandokument.

I dette planarbeidet stilles det krav om:

Dokumentasjon	Særskilte krav/presiseringer til dokumentasjon
3D illustrasjoner	Kan være på lavt detaljeringsnivå
Illustrasjonsplan	Kan være på lavt detaljeringsnivå
VA-rammeplan	
Sol-skyggediagram	
Stedsanalyse (allerede laget)	
Beregning blågrønn faktor	
Sjekkliste kriminalitetsforebyggende tiltak	
ROS analyse	
Renovasjonsteknisk plan	
Brannteknisk plan	

Det er gjort et omfattende arbeid med overvannshåndtering og klimatilpasning ifm. KPA. Dette bør vurderes brukt som kunnskapsgrunnlag ifm. arbeid med VA-rammeplan.

[Wasserspiegellagenberechnung Fränkische Rezat, Planungszustand Wassermungenau](#)

Det er registrert usikre eiendomsgrenser for 28/150. Dette kan ha betydning for utforming av arealformål, plangrense, utnyttelse, hagedybde, m.m. Kommunen vil **sterkt anbefale** at det gjennomføres oppmålingsforretning for å fastsette nøyaktige eiendomsgrenser. Kommunen mener alle parter er tjent med å avklare eiendomsgrenser så tidlig som mulig. Forslagsstiller hadde ikke innvendinger mot å gjøre dette. Kommunen sender over litt mer informasjon om hvordan dette bestilles.

8. Rekkefølgekrav

- Aktuelle rekkefølgekrav: opparbeiding av parkering, adkomstveg, renovasjonsløsning, lek før MB/FA. Fjerning av bygg innenfor del av tomta avsatt til blågrønn struktur. Opparbeiding/tilbakeføring av området avsatt til blågrønn struktur til naturområde.
- F.o.m. 4 boenhet: utvidelse av lek.
- Det må utarbeides utbyggingsavtale. Denne vil bla. Inkludere tema som eiendomsovertakelse, endring av offentlig gangveg, gatelys, VA-infrastruktur.

9. Anbefaling/ konklusjon (jf. pbl. §3)



- Kommunen kan anbefale oppstart.
- Oppstartsvarelet må nevne at det samtidig startes forhandlinger om utbyggingsavtale. Oppstartsvarelet må be leietakere og andre rettighetshavere om å informeres om planarbeidet.
- Kommunen anbefaler at det planavgrensninga blir utvida noe der den er lagt i eiendomsgrensa pga. usikre grenser.
- Før varsling må kommunen ha tilsendt planavgrensning på SOSI-format.

10. Medvirkning

- Kommunen sender over varslingsliste med naboer og andre berørte parter/interessegrupper/offentlige myndigheter.

11. Videre samarbeid, prosess og fremdrift

- Utviding/oppgradering av lekeplass må avklares med sameiet som i dag er ansvarlig for denne. Reguleringsplanen sier denne er felles for B23-B26 og B8.
- Avkjøring må avklares med 28/1 dersom man forslår å benyttes eksisterende adkomst, selv med annet kjøremønster (gjennom sameiet).
- Kommunen oppfordrer til tidlig arbeidsmøter om utnyttelse og typologi. Dette kan være på grunnlag av enkle skisser.
- Kommunen er åpen for å fastsette en framdriftsplan dersom dette er ønskelig for forslagsstiller.

12. Gebyr

- Det tas gebyr for oppstartsmøte og behandling av planforslag. Gebyret regnes ut fra kommunens gjeldende gebyrregulativ: [Forskrift om gebyrregulativ](#)
- Faktura for oppstartsmøte sendes ut kort tid etter oppstartsmøtet. Faktura med beregning av gebyr for planarbeid sendes ut når komplett planforslag er innsendt for førstegangsbehandling av saken.
- Det er 12 ukers frist fra planforslaget er sendt inn til vedtak om høring og offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-11.
- Saksbehandlingstiden vil stoppe dersom planforslaget ikke regnes som komplett, og forslagsstiller vil få skriftlig tilbakemelding om dette. Med komplett menes kravene satt i pbl. § 12-1, kart- og planforskriften §§ 9 og 10, samt oppstartsmøtereferatet. Kommunen viser til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. §§ 6 og 7.

Vedlegg