

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for bustader i Blåberget II,
Kvernaland.
Time Kommune
PlanID 0551.00



Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av
01	11.10.23	Justeringer etter innspill fra kommunen, nye illustrasjoner	NOSIGR	GHO
02	29.02.24	Oppdateringer etter justert planforslag	NOSIGR	

Prosjekt:

Prosjektnummer:

Kunde:

Rev:

Dato:

Opprettet av:

Kontrollert av

Dokumentreferanse

Reguleringsplan O.G Kvernelandsveg

10231547

SRK Eiendom AS

02

29.02.2024

Sigrid Salicath

Innholdsfortegnelse

1.	Nøkkelopplysninger	6
2.	Bakgrunn	7
2.1	Hensikten med planen	7
2.2	Beliggenhet	7
2.3	Forslagsstiller og plankonsulent	7
2.3.1	Generell info	8
2.4	Utbyggingsavtaler	8
2.5	Vurdering av behov for konsekvensutredning	8
3.	Planprosess og medvirkning	9
3.1	Medvirkningsprosess og saksbehandling	9
3.2	Varsling av planoppstart – innkomne merknader	9
3.2.1	Varslet plangrense	9
4.	Planstatus og rammebetingelser	11
4.1	Overordnede planer	11
4.1.1	Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke	11
4.1.2	Kommuneplan	11
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	13
4.2.1	Kalbergskogen Vest, plan nr. 0077.00	13
4.2.2	Tilgrensende planer	14
4.3	Andre planer	14
5.	Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold	15
5.1	Beliggenhet og avgrensning	15
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	16
5.3	Stedets karakter	18
5.4	Eiendomsforhold	18
5.5	Landskap	18
5.5.1	Topografi og landskap	18
5.5.2	Solforhold	19
5.5.3	Lokalklima	20
5.6	Kulturminner og kulturmiljø	20
5.7	Naturmangfold og naturmiljø	20
5.8	Friluftsliv og rekreasjon	21
5.9	Sosial infrastruktur	22
5.10	Universell utforming	23
5.11	Barn og unges interesser	23
5.12	Trafikk	23
5.13	Teknisk infrastruktur	25
5.14	Forurensning	26

5.15	Støy	27
5.16	Grunnforhold.....	27
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	28
6.	Beskrivelse av planforslaget.....	29
6.1	Formål	29
6.2	Reguleringsformål/arealregnskap	29
6.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	30
6.4	Bebyggelsens plassering og utforming	31
6.4.1	Byggehøyder	31
6.4.2	Grad av utnytting	31
6.4.3	Byggegrenser	32
6.5	Boligmiljø/bokvalitet.....	32
6.6	Parkering	32
6.6.1	Bil.....	32
6.6.2	Sykkel	33
6.7	Tilknytning til infrastruktur	33
6.8	Trafikkløsning	33
6.8.1	Kjøreadkomst	33
6.8.2	Utforming av veg	34
6.8.3	Adkomst for myke trafikanter.....	34
6.9	Universell utforming.....	35
6.10	Uteoppholdsareal	35
6.10.1	Privat uteoppholdsareal.....	35
6.10.2	Lekeplasser og felles friområde	36
6.11	Sosial infrastruktur	37
6.12	Plan for vann og avløp	37
6.13	Renovasjon.....	37
6.14	Avbøtende tiltak / løsninger for ROS.....	38
6.15	Rekkefølgebestemmelser.....	39
7.	Virkning av planforslaget	40
7.1	Overordnede planer.....	40
7.2	Landskap og massehåndtering	40
7.3	Stedets karakter	40
7.4	Byform og estetikk	40
7.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	40
7.6	Naturmiljø	40
7.7	Friluftsliv og rekreasjon	41
7.8	Uteområder.....	41
7.9	Trafikkforhold.....	41
7.9.1	Vegforhold	41
7.9.2	Trafikkmengde	41
7.9.3	Kollektivtilbud	41
7.10	Barns interesser	41
7.11	Energibehov – energiforbruk	42
7.12	ROS	42
7.13	Teknisk infrastruktur	42
7.14	Økonomiske konsekvenser for kommune	42
7.15	Interessemotsetninger	42
7.16	Avveininger av virkninger	43

Sammendrag

På vegne av Srk Eiendom AS har Sweco Norge AS utarbeidet planbeskrivelse av forslag til detaljregulering av boliger i Blåberget (del 2), Kvernaland. Planområdet er ca. 3 dekar, og legger opp til 8 boenheter i form av rekkehus og eneboliger. Planforslaget regnes å få en utnyttelse på maks 82%BRA.

Planen legger opp til en fortetting av boliger på en eksisterende boligeiendom, og ivaretar høy bokvalitet med gode private uteoppholdsarealer og felles friområde. Planen er utviklet til å samspille med etablerte omgivelser og tilgrensende reguleringsplan 0533.00, Detaljregulering av bustader i Blåberget (del 1).

Planområdet ligger i et etablert boligområde med villabebyggelse og grenser til fylkesveg 4424 i sør, O.G. Kvernlands veg. Eksisterende vegforbindelser sikrer god tilgjengelighet til bussholdeplasser og lekeplasser i nærheten.

Vedlegg

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Illustrasjonshefte
4. VA-rammeplan
5. ROS-analyse
6. Notat om naturmangfold
7. Blågrønnfaktor
8. Støyrapport (plan 0533)
9. Merknader til varsel om planoppstart
10. Notat oppsummering av innkomne merknader
11. Renovasjonsteknisk plan

1. Nøkkelopplysninger

Nøkkelopplysninger		
Gnr/bnr.	28/187	
Tiltakshaver	Srk Eiendom AS	
Planen fremmes av	Prosjektil	
Planbeskrivelsen er utarbeidet av	Sweco Norge AS	
Arkitekt	Skårland bygg AS	
Planområdets størrelse	Ca. 3 daa	
Areal til bebyggelse og anlegg	2400 m2	
Hovedformål	Bolig	
Antall boenheter	8	
Utnyttelse	1960 m ² BRA Ca. 82%BRA	
Krav om KU	Nei	
Kunngjøringer	Varsel om planoppstart	03.02.2023

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting av småhusbebyggelse på eiendom 28/187 i form av 5 eneboliger og 3 rekkehus. Regulering til bolig og tilhørende funksjoner er i tråd med overordnet plan.

2.2 Beliggenhet

Planområdet ligger langs O.G. Kvernlands veg (FV4424) og Blåberget på Kvernaland i Time kommune. Området ligger på nordsiden av fylkesvegen i et etablert boligområde, i underkant av 1 km fra Kvernaland sentrum.



Figur 2-1 Illustrasjon som viser planområdets beliggenhet. Planområdet er markert med rødt.

2.3 Forslagsstiller og plankonsulent

Prosjekttil fremmer på vegne av Srk Eiendom AS, forslag til detaljregulering av boligområde ved Blåberget på Kvernaland.

2.3.1 Generell info

- Forslagsstiller/oppdragsgiver: SRK Eiendom AS v/ Roy Kato Torland
- Plankonsulent: Prosjektil v/ Janne Torkildsen
Sweco Norge AS v/ Sigrid Salicath
- Grunneier: SRK Eiendom AS
- Bydel, gårds- og bruksnummer: Kvernaland, gnr./bnr. 28/187

2.4 Utbyggingsavtaler

Iht. plan- og bygningsloven § 17-4 er det samtidig med varsel om planoppstart gitt melding om at det vil bli forhandlet fram utbyggingsavtale.

2.5 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2 bestemmer hvilke planer som skal utarbeides med planprogram og konsekvensutredes.

Konsekvensutredningsplikten er vurdert ut fra kravene i kapittel 2 og 3 i KU-forskriften, samt forskriftens vedlegg 1. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, og det vurderes at tiltaket ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

3. Planprosess og medvirkning

3.1 Medvirkningsprosess og saksbehandling

Oppstartsmøte	17.01.23
Varsling av planoppstart	03.02.23
1.gangsbehandling	
Høring og offentlig ettersyn	
2.gangsbehandling	
Sluttbehandling	

3.2 Varsling av planoppstart – innkomne merknader

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Jærbladet, på Time kommune og Sweco sine hjemmesider, og med brev til berørte høringsinstanser og grunneiere den 03.02.23.

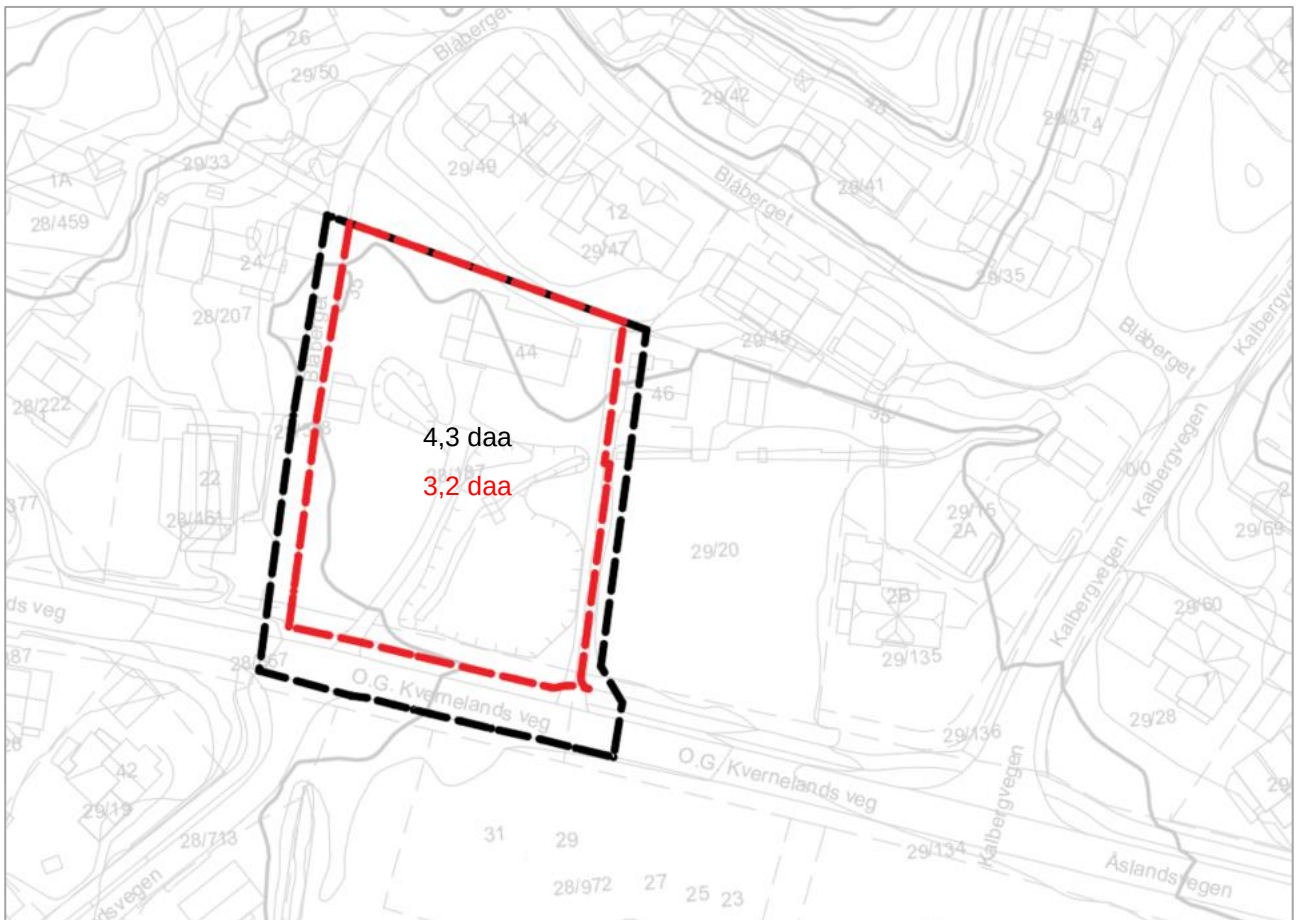
Ved utløpt merknadsfrist (15.03.2023) var det mottatt 9 uttalelser, disse er kommentert i eget vedlegg. Det var 7 merknader fra offentlige høringsparter og 2 merknader fra naboer.

I merknadene har forhold til bekk, fylkesveg, lekeplass, infrastruktur, nabohensyn og andre aktuelle ROS-tema slik som trafiksikkerhet vært hovedtema.

Lnett og IVAR har eksisterende infrastruktur i området som må tas hensyn til ved bygging og gravearbeider i nærheten. Fylkeskommunen gir innspill om at direkteavkjørsel fra fylkesveg må stenges og adkomst til planområdet må legges fra Blåberget eller regulert veg over eiendom 29/20. Byggegrensen må settes 17,5 meter fra midtlinje til fylkesvegen. Fylkeskommunen, Statsforvalter og kommuneoverlegen peker på støyforurensing langs fylkesvegen som må håndteres i tråd med føringer i T-1442/21. Trafiksikkerheten må vurderes med vekt på myke trafikanter og skoleveg. På grunn av områdets plassering med kort avstand til lokalsenter og sentralt i tettstedet Kvernaland/Øksnevad/Orstad, mener Statsforvalteren i Rogaland at utnyttelse mellom 70-200%BRA kan være aktuell. Statsforvalter har også sagt at det må gjøres en utredning av artsmangfoldet i og ved bekken i planområdet. Tiltak i kantvegetasjonen krever en avklaring etter vannressursloven. På grunn av registrert elvemusling lengre sør i vassdraget er det særlig viktig at tiltaket ikke medfører partikkelavrenning til vassdrag. Kommunalteknikk i Time kommune ber om kommunikasjon med nabotomt om sammenkobling av vannledning. Videre melder de behov for snuhammer ved oppstilling av renovasjonsdunker. Naboer peker på behov for hensyn til eksisterende omgivelser, trafikkbelastning, støy og veiløsninger. De foreslår blant annet at nye boliger etableres i to istedenfor tre etasjer og at adkomstveg tilknyttes veg regulert over eiendom 29/20 for å begrense trafikkbelastning i Blåberget.

3.2.1 Varslet plangrense

Illustrasjonen under viser varslet plangrense med sorte linjer. Etter utarbeiding av planforslaget er planområdet innsnevret og vist med rødt.



Figur 3-1 Varslet planavgrensning vist med sort. Planområdet er innsnevret etter varsling og vist med rødt.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Under er det listet opp et utdrag av relevante retningslinjer for planområdet fra overordnede planer.

4.1.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

I Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er Kvernaland merket som et regionalt prioritert utviklingsområde. Planområdet ligger innenfor stedstypen *etablerte boligområder*. På grunn av kort avstand til lokalsenter har Statsforvalteren i Rogaland uttalt i forbindelse med varsel om planoppstart at man kan se til stedstypen *Kommunesenter og større tettsteder*.

Utnyttelse

Regionalplanen setter ingen konkrete tall for tetthet, men i *etablerte boligområder* med lav tetthet er det et mål å «Utvikle infill-prosjekter som kompletterer boligområdet eksisterende form og strukturer». For *kommunesenter og større tettsteder* gir Regionalplanenføring om utnyttning mellom 70-200%BRA.

Parkering

Prosjektområdet ligger i regionalplanens parkeringssone 4. Det er faglig råd om 1,8 biloppstillingsplasser pr boenhet for småhusbebyggelse.

Parkeringsnorm for sykkel er minst 3 pr boenhet.

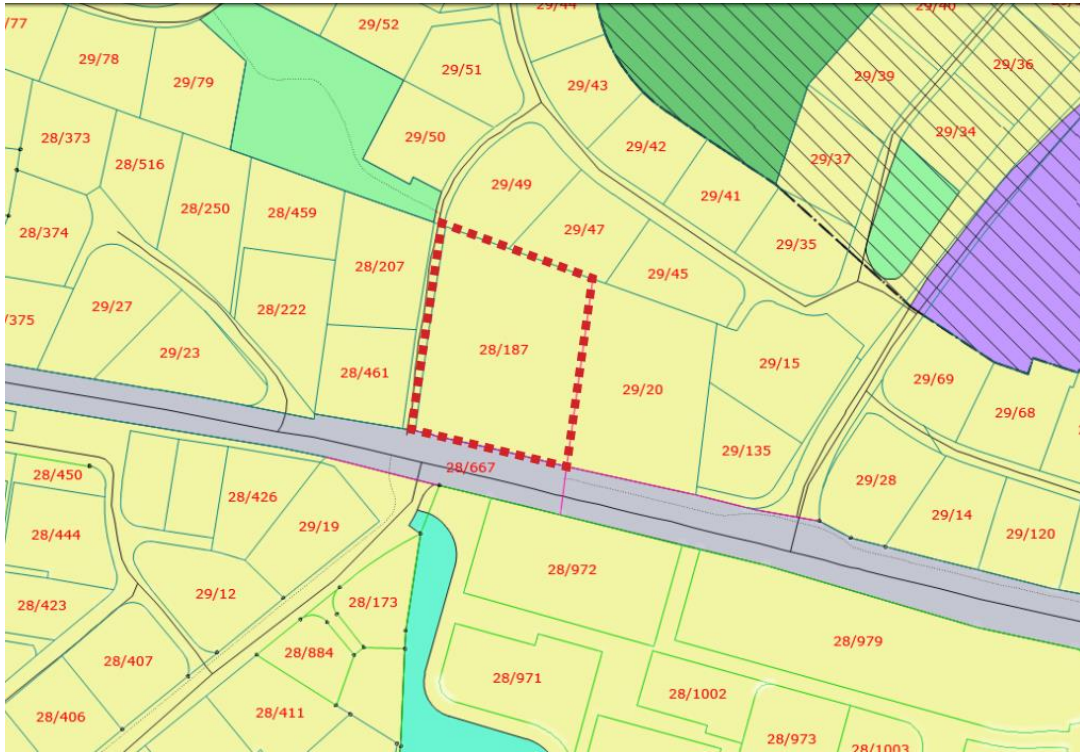
Utforming av uteoppholdsareal

Type	Utløses av	Dekker inntil	Min. størrelse	Anbefalt maks avstand
Sandlek	4 boliger	25 boliger*	150m ²	50-70m
Områdelek	25 boliger	200 boliger	1500m ²	150-200m

*Dersom det er mer enn 25 boliger som skal bruke lekeplassen, må størrelsen øke med 6m² pr bolig.

4.1.2 Kommuneplan

Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan for Time kommune 2018-2030 (vedtatt 21.05.2021).



Figur 4-1 Utklipp av kommunekart for Time kommune 2018-2030. Rød ramme indikerer planområdet.

Arealutnyttelse

Kommuneplanen viser til Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke for utnyttelsesgrad.

Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha minimum 50 m2 minste uteoppholdsareal mot sørvest. Eneboliger og rekkehus skal ha dette arealet sammenhengende på bakkeplan, og 8m hagedybde.

Lek

Nye boligprosjekt kan ved etablering av nye funksjoner for lek og opphold vurderes opp mot eksisterende større og mindre plasser for lek og opphold i nærheten.

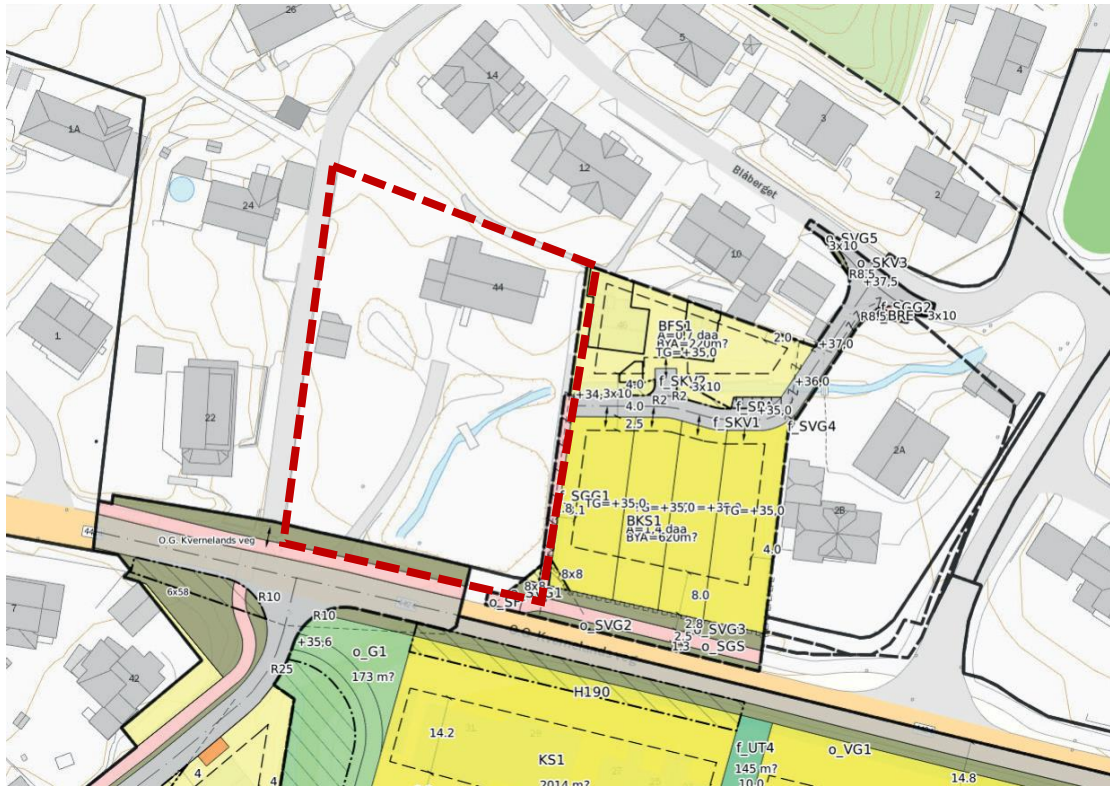
Dersom mer enn 25 boenheter skal bruke «møteplass for alle» (sandlekeplass), bør størrelsen øke med 6m² pr boenhet. Ved nye boliger/fortetting med 3-6 boliger bør det være lekeplass på minimum 50m².

Parkering, Kvernaland

Bil: minst 1 og maks 2 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering.

Sykkel: minst 3 parkeringsplasser pr boenhet.

4.2.2 Tilgrensende planer



Figur 4-3 Tilgrensende gjeldende reguleringsplaner. Planområdet vist med rød linje.

I øst grenser prosjektorrådet til "Detaljregulering for bustader i Blåberget" med planID 0533.00, som ble vedtatt 14.12.2021. Planen tilrettelegger for fortetting av eksisterende boligeiendom gnr. 29 bnr. 20 med 4 nye boenheter i form av eneboliger. Planen har regulert adkomstveg fra Blåberget (f_SKV i utsnitt over). Det er også regulert inn en gangveg i eiendomsgrensen mellom eiendommene. Deler av planen er under oppføring.

Mot sør grenser prosjektorrådet til plan 0465.00 «Detaljregulering for bustader på gnr. 28 bnr. 173, Kvernaland», med regulering av et kryss i O.G Kvernlands veg med fortau og annen veggrunn grønt mot planområdet.

Mindre deler av plan 0533.00 og plan 0465.00 inngår i forslaget til ny reguleringsplan.

På andre siden av O.G. Kvernlands veg ligger plan nr. 0481.00 «Detaljregulering for fortetting nord for Frøylandsbekken, Kvernaland» (vedtatt 18.06.2019). Planen tilrettelegger for en kombinasjon av konsentrert og frittliggende boliger med tilhørende funksjoner. Deler av området er under oppføring.

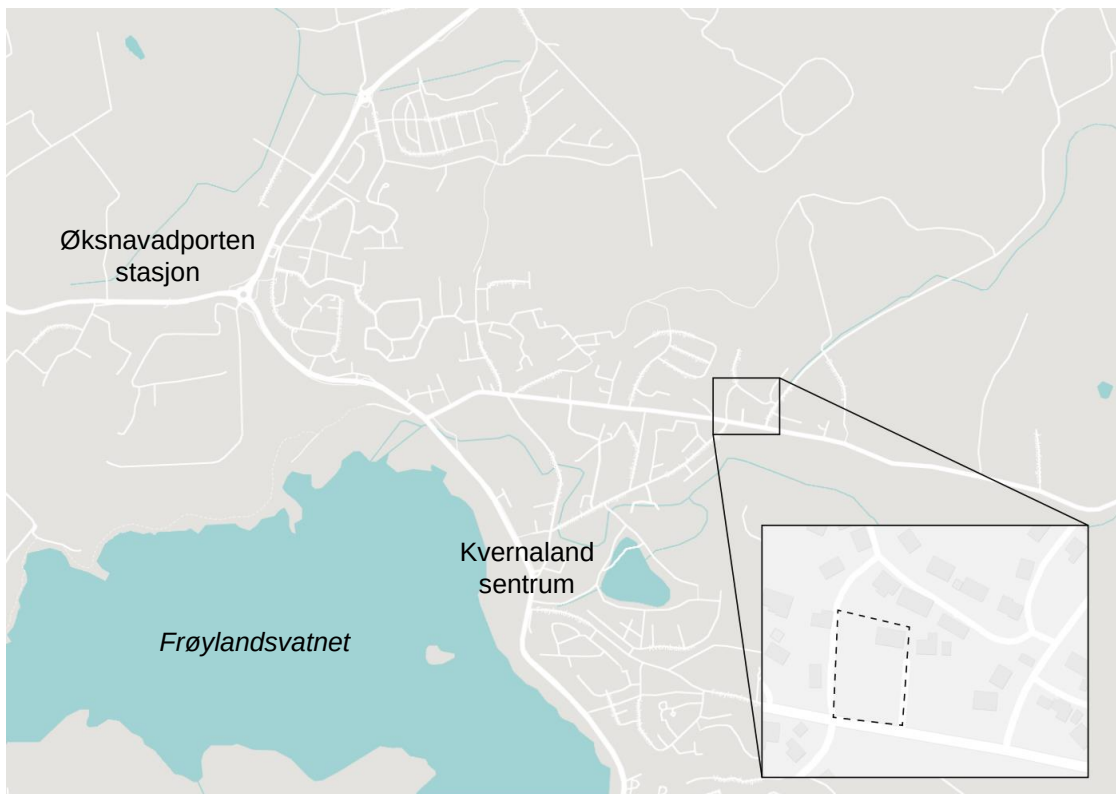
4.3 Andre planer

Planområdet ligger innenfor verneplan for Orreelva som er vernet mot utbygging av vannkraft. Dette er ikke i konflikt med planlagt tiltak.

5. Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold

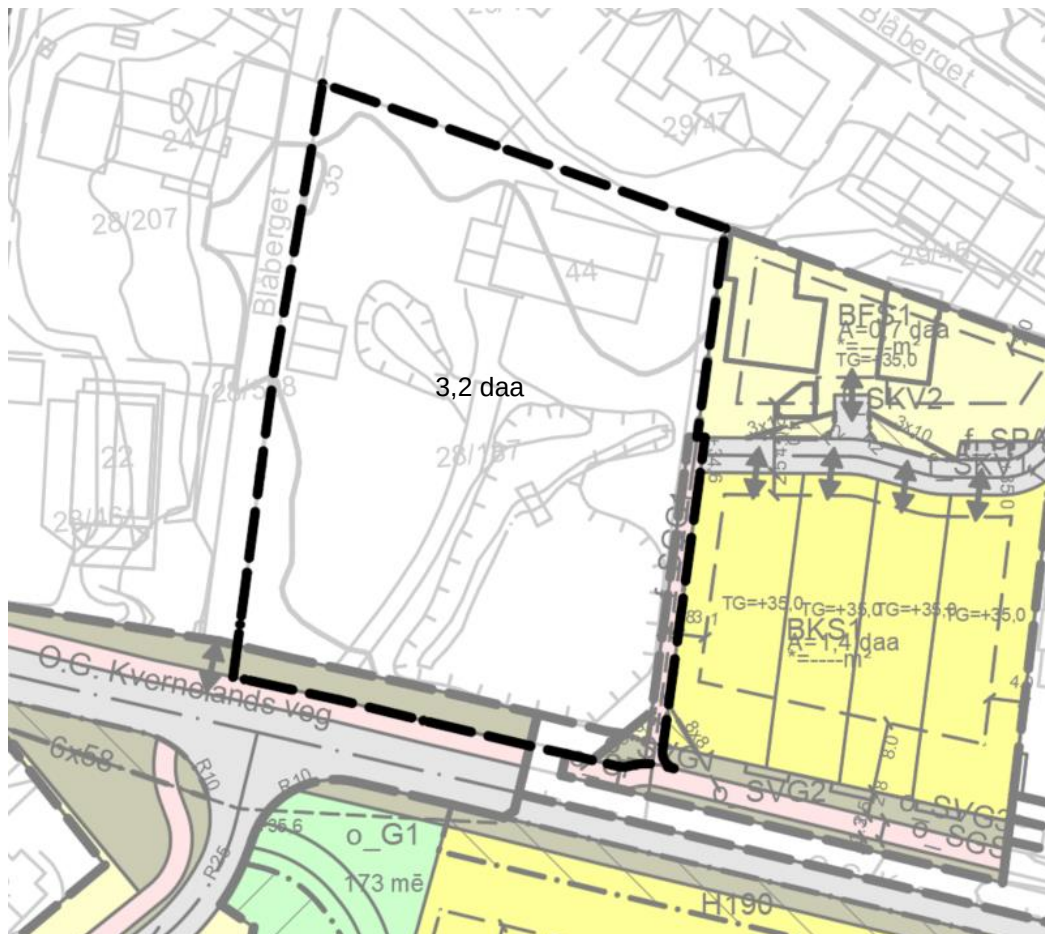
5.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er ca. 3 dekar og ligger langs O.G. Kvernlands veg, fylkesveg 4424, på Kvernaland i Time kommune. Planområdet består i hovedsak av eiendom gnr. 28 bnr. 187, med adresse O.G. Kvernlands veg 44.



Figur 5-1 Lokasjon av planområdet

Plangrensen følger eiendomsgrensen til eiendom 28/187 i vest og i nord, og delvis mot øst. I øst er i tillegg areal avsatt til gangveg i plan 0533 tatt med i planen. Mot sør følger planavgrensningen regulert fortau i plan 0465.



Figur 5-2 Planens forhold til tilgrensende planer.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger i eksisterende boligområde omgitt av frittliggende eneboligbebyggelse. Det grenser til kommunal veg, Blåberget, i vest og fylkesveg O.G. Kvernlands veg i sør. I dag er det en enebolig med et tilhørende anneks innenfor planområdet. Boligeiendommen har egen kjøreadkomst direkte fra O.G. Kvernlands veg. En åpen bekk renner gjennom planområdet.



Figur 5-3 Situasjons- og eiendomskart. Planområdet er vist med rødstiplet linje.



Figur 5-4 Bekk i planområdet



Figur 5-5 Anneks



Figur 5-6 Eksisterende enebolig innenfor planområdet.

5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i et etablert villaområde med hovedvekt av frittliggende eneboliger bygget på 70-80-tallet med store tomter. Eneboligbebyggelsen er i hovedsak oppført med saltak i 1,5-2,5 etasje.

Øst for planområdet er tettstilte eneboliger under oppføring (plan 0533.00).

5.4 Eiendomsforhold

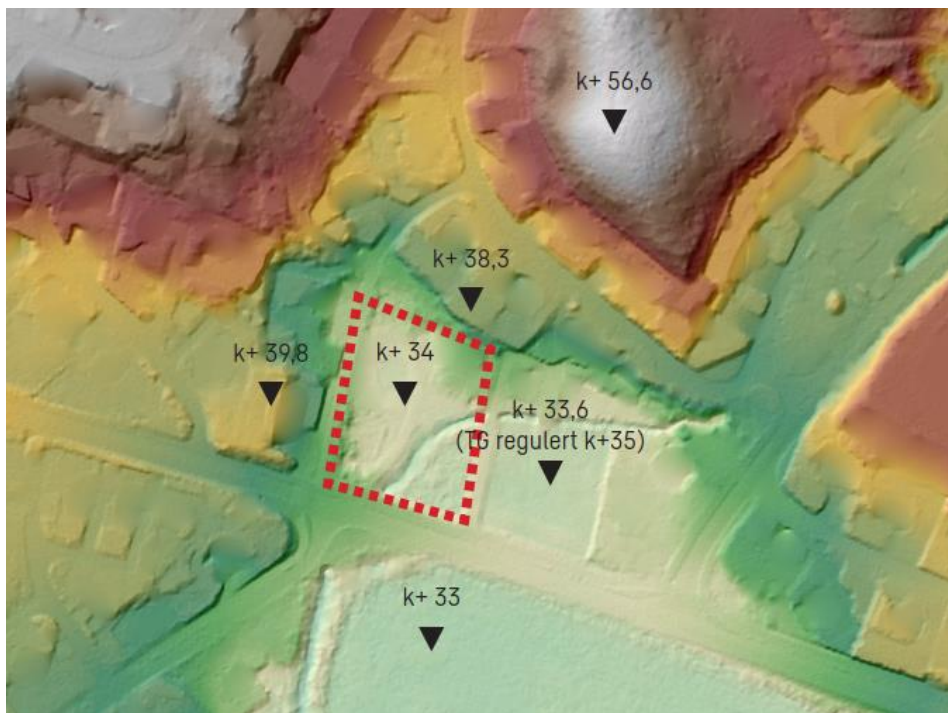
Følgende eiendommer blir direkte berørt av planen:

Gnr/bnr (vegnavn)	Eier (registrert august 2022)
28/187	SRK Eiendom AS
29/20	Idar Mæland Cecilie Dahle Mæland
28/667 (O.G. Kvernelands veg) 29/134 (O.G. Kvernelands veg)	Rogaland Fylkeskommune

5.5 Landskap

5.5.1 Topografi og landskap

Planområdet ligger i en forsenkning i landskapet, og ligger omtrent på kote +34. Terrenget heller slakt mot sørøst. Høyden (+56,6) nord for planområdet er en del av Kalbergskogen.



Figur 5-7 Topografi. Planområdet vist med rød ramme.

5.5.2 Solforhold

Planområdet har god plassering med tanke på solforhold, da det er åpent og flatt landskap mot sør. Illustrasjonen under viser sol/skygge for dagens situasjon. Det kan være fordel at planområdet ligger i en forsenkning med tanke på skyggevirkning.

Vårjevndøgn 21. mars kl 15:00



Solsommerverv 21. juni kl 18:00



5.5.3 Lokalklima

Regionen generelt er utsatt for vind og nedbør. Planområdet er ikke spesielt utsatt sammenlignet med andre områder i regionen.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Iht. kulturminnesøk er det ingen registrerte kulturminner i eller ved planområdet, og iht. Temakart-Rogaland er det ingen SEFRAK-registrerte bygg i eller ved planområdet.

5.7 Naturmangfold og naturmiljø

Det er utarbeidet et eget notat om naturmangfold som er vedlagt saken. Notatet har mer utfyllende informasjon om temaet. Under er en kort gjengivelse av de viktigste punktene i notatet.

For å styrke kunnskapsgrunnlaget rundt naturmangfoldet ble hentet informasjon fra offentlig tilgjengelige databaser, og gjennomført befarings av biolog den 24.03.2023. Bekken ble befart og det ble gjort en kartlegging av elvemusling, fremmede arter og rødlistearter. Kartlegging av vegetasjonen ble gjort innenfor hele planområdet, men med hovedfokus langs vassdraget.

I innsynsløsningen artskart er det gjort registreringer av flere rødlistede fuglearter sør for planområdet. Flere av spurvefuglene og finkene kan bruke planområdet som tilholdssted, men området er ikke et viktig habitat for fuglene. Det var ikke registrert fremmede arter eller rødlistede planter i offentlige databaser.

Planområdet er en hage som består av gress med innslag av busker og hageplanter. I hele planområdet var det ett stort innslag av fremmede arter der flere var i kategorien *svært høy risiko*-SE. Deriblant skogskjegg og alaskakornell. De øvrige artene som ble funnet var stort sett livskraftige arter.

I bekken som går gjennom planområdet er det trolig ørret da den kan vandre fritt opp fra Frøylandsvatnet. Planområdet er ikke anadromt, den anadrome sonen slutter ved Bryne sentrum. Bekkeløp i planområdet er ikke egnet til gyting for ørret da substratet består av mudder og sand. Deler av bekken gjennom planområdet er steinsatt. Kantvegetasjonen består i all hovedsak av fremmede arter med innslag av partier med gress.

I Frøylandsbekken, like oppstrøms samløpet mellom den aktuelle sidebekken, er det registrert enkelte individer av elvemusling (ecofact, 2016). Tettheten til elvemuslingbestanden i Frøylandsbekken er sporadisk, og bestandens tilstand er dårlig med høy dødelighet og lav rekruttering. På befarings ble det ikke gjort funn av elvemusling på den kartlagte bekkestrekningen.



Figur 5-8 Planområdet er markert med svart stiplet linje. Frøylandsbekken som er et viktig bekke/drag er markert med grønn stiplet polygon. Kartlagt elvestrekke er markert med blå linje.

5.8 Friluftsliv og rekreasjon

Det er etablert flere lekeplasser i nærområdet jf. Figur 5-9. Det ligger 3 nærlekeplasser innenfor 100 meter fra planområdet, og nærmeste grøntområde med mulighet for frilek er kun 10 meter fra planområdet.

Nærmeste nærlekeplass ligger i Blåberget ca. 75 meter fra planområdet i luftlinje. Dette er like i overkant av anbefalt maks avstand til sandlek jf. regionalplanen (50-70 meter). I kommuneplanen står det at kommunen kan fravike avstandskravene der grøntområder og lekeplasser har god og trafiksikker tilkomst og høy kvalitet.

Det to nærmeste lekeplassene ligger i boligater som er blindveger. Basert på lekeplassenes størrelser og retningslinjer i regionalplanen har lekeplassene kapasitet til å dekke behovet for flere boenheter enn det de gjør i dag. Lekeplassen i Einervegen (øst for planområdet, Figur 5-10) dekker i teorien behov for sandlek til 90 boenheter, lekeplassen i Blåberget (nord for planområdet, Figur 5-11) dekker behovet for 30 boenheter. Lekeplassen i Blåberget er i dårlig stand og er møblert med en gammel huske og gjengrodd sandkasse.

Ballfeltet nordvest for planen fungerer som kvartalslekeplass.

Frømrådet i Kalbergskogen ligger kun 60 meter i luftlinje fra planområdet og har gode leke- og turmuligheter.



Figur 5-9 Oversikt over lekeplasser i nærområdet.



Figur 5-10 Lekeplass i Einervegen øst for planområdet.



Figur 5-11 Lekeplass i Blåberget nord for planområdet.

5.9 Sosial infrastruktur

Frøyland skule (barneskole) og Frøyland ungdomsskule ligger ca. 1,7 km i gangavstand (1km i luftlinje) fra planområdet. Iht. Skolebruksplan for Time kommune 2020-2028 har Frøyland skule god kapasitet ut over planperioden. Iht. framskrivinger vil Frøyland ungdomsskule ha kapasitet frem til 2022. Videre vekst vil løses gjennom sambruk med barneskolen.

Iht. Barnehagebruksplan 2016-2024 (rev. juni 2020) er det ledig barnehagekapasitet i kommunen ut planperioden.

Det er flere barnehager og dagligvarebutikker i nærområdet.



Figur 17: Avstander til barnehager, skoler, dagligvarebutikk og friområde ift planområdet. (mål i luftlinje)

5.10 Universell utforming

Eksisterende GS-veg langs O.G. Kvernlands veg er etablert med en stigning som er iht. krav for universell tilgjengelighet.

5.11 Barn og unges interesser

I kommunens barnetråkk registreringer er Kalbergskogen markert som et viktig friområde.

5.12 Trafikk

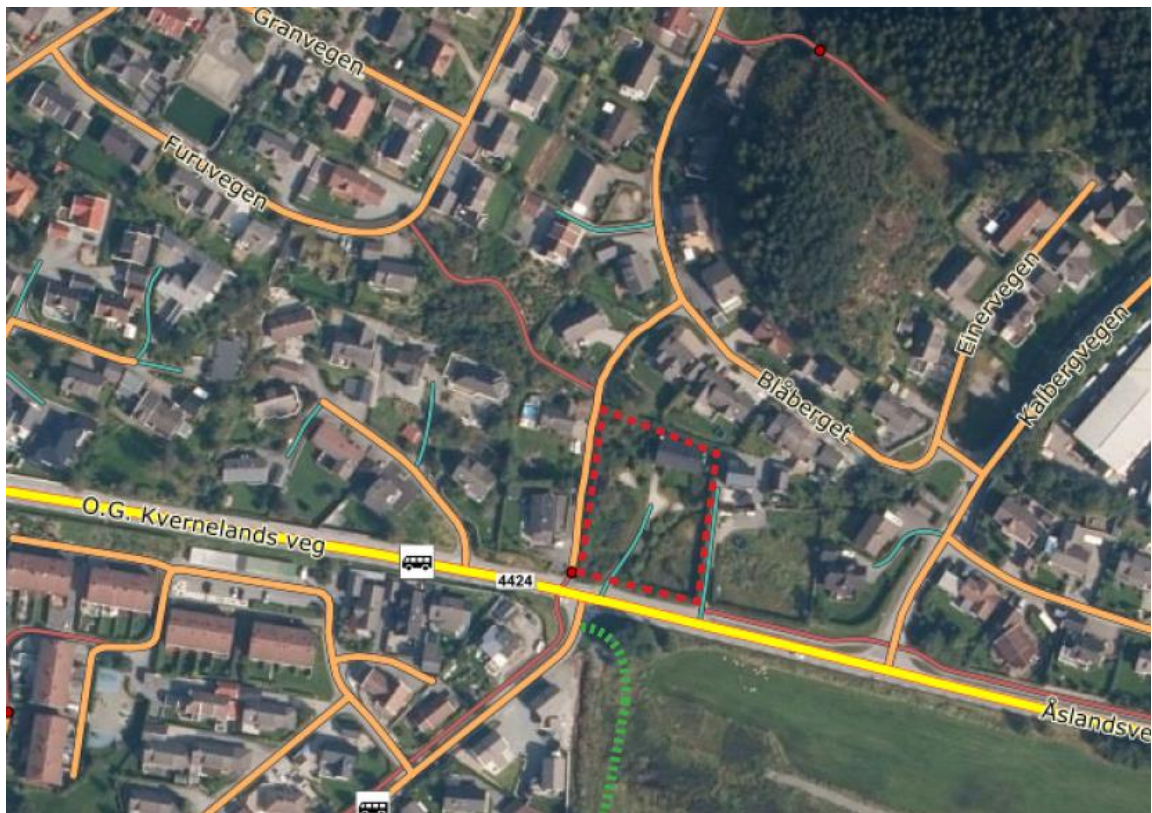
Planområdet ligger i et eksisterende eneboligområde, med gangavstand til skog, barnehage, matbutikk, kirke, skole og idrettsplass. De grønne pilene i kartet under viser viktige koblinger fra planområdet til disse kvalitetene. Området er perforert av smale forbindelser som gir gode passasjer og snarveier for gående og syklende.



Figur 5-12 Viktige gangforbindelser i nærområdet.

Eiendommen i planområdet har privat kjøreadkomst direkte fra fylkesvegen O.G. Kvernlands veg. Det er fortau langs hele nordsiden av fylkesvegen. Rett ved sørøstlige hjørne av eiendommen er det en fotgjengerovergang som gjør det mulig å krysse fylkesvegen for fotgjengere. Det er gangforbindelser til de nærmeste bussholdeplassene. Nærmeste bussholdeplass "Knausen" er 60 meter fra eiendommen. Holdeplassen blir betjent av bussrute 22, 53 og SK2100.

Rute	Fra	Til	Via	Hyppighet
22	Kvernaland/Håholen	Sandnes	Knatten	30 min - 1 time
53	Bryne stasjon	Øksnavadporten	Kvernaland	2 ganger om dagen i hver retning (kun hverdager)
SK2100	Figgjohallen	Bryne stasjon	Kvernaland	1 gang om dagen i hver retning (kun skoledager)



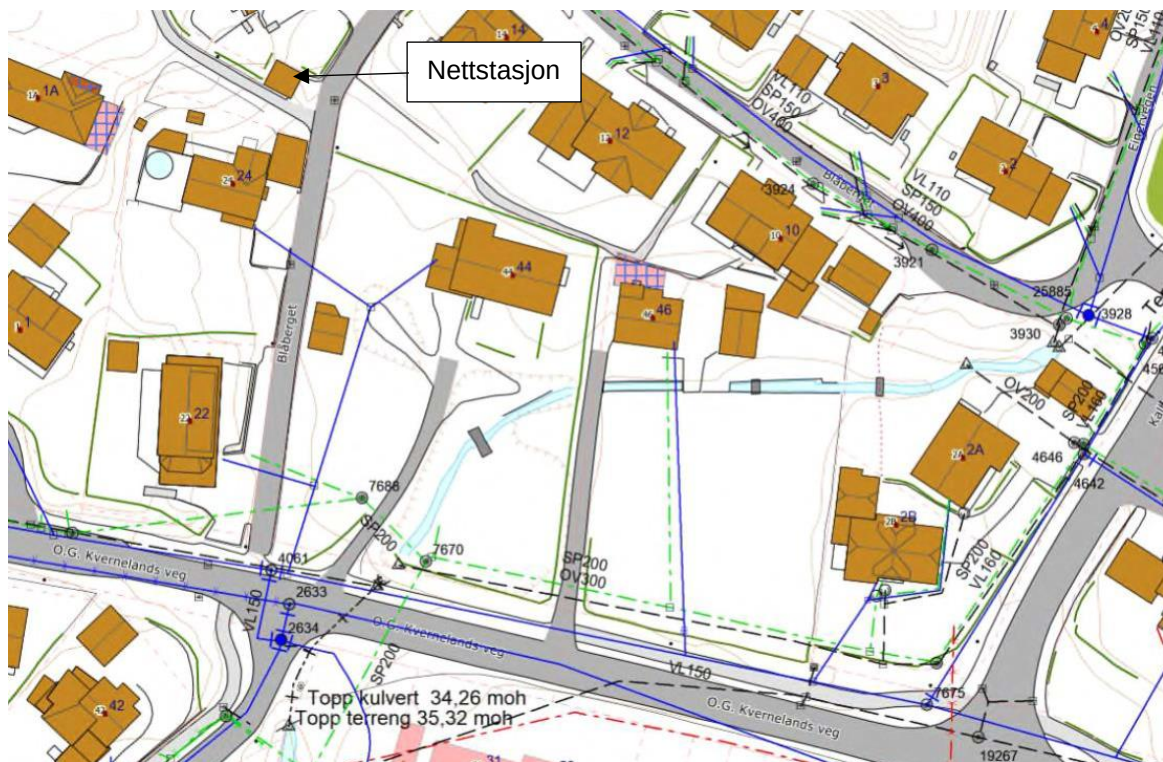
Figur 5-13 Vegnett og bussholdeplasser

O.G. Kvernlands veg har registrert trafikkmengde på 3300 ÅDT ved planområdet, og fartsgrense 40 km/t. Blåberget ligger innenfor 30-sone. Det er ikke registrert ÅDT langs Blåberget, men dersom man regner 3,5 bilturer pr bolig og 19 boliger i vegen, kan man anta at dagens ÅDT i Blåberget er ca. 67 kjt./døgn. Det forventes en økning på ca. 20 ÅDT etter realisering av tilgrensende plan 0533.00. Siden Blåberget er en blindveg forventes lavere trafikkmengde lengre inn i vegen.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vedlagt er VA rammeplan for planforslaget. Det ligger spillvannledninger på den sørlige delen av eiendommen. IVAR har en hovedvannledning som ligger midt i fylkesvegen utenfor planområdet. Det er en eksisterende vannkum med brannventil i O.G. Kvernlands veg, som gir brannvannsdekning til deler av planområdet. I forbindelse med utbygging av naboeiendommen, plan 0533.00, pågår prosjektering og etablering av nye VA-ledninger.

Lnett har infrastruktur for lavspent og høyspent i ytterkant av planområdet. Like nordvest for planområdet ligger det en nettstasjon. Lnett opplyser om at denne må oppgraderes med hensyn til effektbehov.



Figur 5-14 Nettstasjon og eksisterende ledningsnett for VA.

5.14 Forurensning

Det er ikke kjent forurensning i grunnen og historisk bruk av eiendommen gir ikke grunn til mistanke om forurensning i grunnen. Iht. Miljødirektoratets Luftsonekart er ikke området utsatt for luftforurensning.

5.15 Støy

Deler av planområdet ligger i gul støyzone. Støyen er vegstøy fra O.G. Kvernlands veg og trekker ca. 16 meter inn på eiendommen.



Figur 5-15 Støykartlegging veg etter T-1442 (temakart-Rogaland)

5.16 Grunnforhold

I følge Løsmassekart fra NGU ligger planområdet for det meste på torv og myr. Løsmassekartet er grovt fremstilt. På befaring fremstår ikke området som myr, men som hageareal.



Figur 5-16 Løsmassekart fra NGU.



Figur 5-17 Bilde fra hagen/eiendommen



Figur 5-18 Bilde fra hagen med bekk

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det utføres ordinær ROS-analyse som en del av planprosessen, ROS analysen er vedlagt.
Aktuelle tema i ROS analyse er:

- Vannføring i bekken og eventuelle farer knyttet til denne
- Støy fra O.G. Kvernelands veg
- Flomfare
- Barn og unges trafiksikkerhet

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting av småhusbebyggelse på eiendom 28/187 i form av 5 eneboliger og 3 rekkehus. Eksisterende bekk som renner gjennom planområdet videreføres og inngår i felles friområde som skal fremstå med et naturlig og grønt preg. Planområdet blir delt inn i tre felt av adkomstveg og grøntområdet/bekken.

Illustrasjonsplanen under er vist i sammenheng med tilgrensende plan 0533.



Figur 6-1 illustrasjonsplan

6.2 Reguleringsformål/arealregnskap

Tabellen nedenfor gir oversikt og reguleringsformålene som inngår i planforslaget iht. pbl. § 12-5 og § 12-6.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (2)	1.8
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	0.6
1550 - Renovasjonsanlegg	0.0
Sum areal denne kategori:	2.4
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg	0.2
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	0.1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	0.2
Sum areal denne kategori:	0.5
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde	0.4
Sum areal denne kategori:	0.4
Totalt alle kategorier:	3.2

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Planområdet reguleres til:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- **Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse**
 - BF1 – Område for etablering av 1 enebolig.
 - BF2 – Område for etablering av 4 eneboliger, med minimum 2 meters avstand.
- **Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse**
 - BK1 – Område for etablering rekkehus med 3 boenheter.
- **Renovasjonsanlegg**
 - F_RA1 – oppstilling for søppeldunker. Innenfor feltet er det tillatt mur eller annen skjerming mot boliger.
- **Friområde**
 - Det reguleres et felles friområde langs bekken som renner gjennom området. Fellesarealet skal fremstå som et naturlig friområde i grønt preg med stedsne arter. Bekken skal

videreføres med dagens steinsetting så langt det lar seg gjøre. Eksisterende terreng mot bekken bevares og evt. reetableres med slak skråning. Eventuelle skråninger og tiltak ned i bekken skal etableres erosjonssikkert og i tråd med Vannressursloven.

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **Kjøreveg**
 - F_KV1 – felles adkomstveg for boligene i planområdet. Vegen er dimensjonert slik at renovasjonsbil har mulighet til å snu ved renovasjonen.
- **Annen veggrunn grøntareal**
 - O_AVG1 er vegetasjonsbelte langs fortau på fylkesveg O.G. Kvernelands veg og skal ha et grønt preg.
- **Gangveg/gangareal/gågate**
 - f_GG1 er felles gangveg for BK1, BK2 og BF1, samt alle boliger i reguleringsplan 0533.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

6.4.1 Byggehøyder

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal etableres med saltak. Bebyggelsen i BF2 planlegges med 3 etasjer. For de to boligene lengst øst i BF2 er 1. etasjen sokkeletasje. Byggehøyden vil være maks 10 meter fra topp gulv på nederste plan.

Bebyggelsen i BF1 og BK1 er planlagt med 2 etasjer.

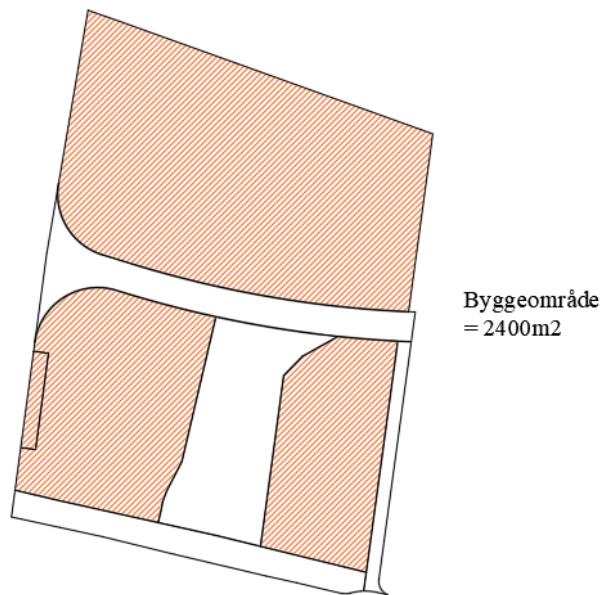
Maks byggehøyde for alle felt er sikret i plankartet.

Det er utarbeidet snitt for boliger i delfelt BK1, BF1 og BF2. Tegningene følger i vedlagt illustrasjonshefte.

6.4.2 Grad av utnyttning

Iht. veileder «grad av utnyttning» skal areal avsatt til bebyggelse og anlegg ligge til grunn ved beregning av utnyttelsesgrad. Samferdselsanlegg og annet formål, slik som grønnstruktur, medregnes ikke. Iht. arealregnskap er byggeområde på ca. 2400 m².

Planen tilrettelegger for utbygging på inntil 1960² BRA samlet for alle delfelt. Utnyttelsesgraden på området blir dermed 82%-BRA.



Figur 6-2 Beregningsgrunnlag utnyttelsesgrad. Grønnstruktur og samferdselsformål medregnes ikke.

6.4.3 Byggegrenser

Byggegrensene sikrer minimum 8 m hagedybde mot sør – sørvest, og hensyntar friskt samt avstandskrav fra vei og VA.

6.5 Boligmiljø/bokvalitet

Planforslaget er tilpasset områdets karakter med frittliggende eneboliger. Planen følger samtidig overordnede føringer om høyere tetthet og kvalitetskrav. Det tilrettelegges for boliger som passer som familieboliger, og bidrar til en fortetting av området. Det legges til rette for en enebolig i sørøst, fire tettstilte eneboliger på nordre del av planområdet og tre boenheter i rekkehus i sørvest. Det er sikret store hager og gode solforhold for alle boenhetene. Det grønne friområdet med bekken vurderes som en viktig kvalitet i planen og bidrar til god bokvalitet.

6.6 Parkering

6.6.1 Bil

Parkeringsdekning for planområdet vil i snitt være 1,6 parkeringsplasser pr boenhet. Det vil si totalt 13 p-plasser for bil.

Boligen innenfor BF1 skal ha maks 2 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering på egen tomt. 1 av plassene skal være i garasje. Det samme gjelder for boliger i BF2, men det er i tillegg stilt krav om at garasjene skal være inntrukket i bygningsmassen for å begrense synlig parkering.

For rekkehusene i BK1 skal det etableres 1 biloppstillingsplass pr boenhet på egen tomt.

Parkeringsdekningen er i tråd med gjeldende kommuneplan og regionalplan.

Felles parkeringsarealer har vært vurdert i planprosessen, i forbindelse med utforming av konsept. Felles parkering ville gitt dårligere utnyttelse av eiendommen. En mindre del av den tilgjengelige

eiendommen ville blitt gitt boligformål, noe som ville gått på bekostning av antall boenheter med den valgte boligtypen. Utnyttelse og antall boenheter har vært viktig tema i planprosessen. Isteden har det vært fokus på å begrense antall biler i dagen og å trekke flere p-plasser inn i bebyggelsen.

6.6.2 Sykkel

Planen sikrer minimum 3 sykkeloppstillingsplasser pr boenhet iht. krav i kommuneplan og regionalplan.

6.7 Tilknytning til infrastruktur

Løsninger for VA er beskrevet i VA-rammeplan som er vedlagt plansaken.

Overvann fordrøyes lokalt for å ikke belaste nedenforliggende infrastruktur med større vannmengder enn det som er situasjonen i dag. Området må planeres slik at vannet følger flomveger foreslått i VA-rammeplan.

6.8 Trafikkløsning

6.8.1 Kjøreadkomst

Eksisterende bolig har i dag en egen adkomstveg direkte fra O.G. Kvernlands veg. Den adkomsten vil saneres og ny adkomst anlegges fra Blåberget. Adkomstvegen forlenger privat adkomstveg regulert i plan 0533, og kobles på Blåberget i vest. Denne løsningen er valgt for at personbiler raskt kan kjøre av Blåberget og inn på privat veg. Da atkomstvegen i plan 0533 ikke er dimensjonert for lastebil etableres kjøreadkomst i vest for å sikre adkomst for renovasjonsbil og brannbil. Adkomstvegen i plan 0533 er ikke dimensjonert for lastebil. Siden det er mulighet for gjennomkjøring, er det ikke behov for snuhammer for personbiler inne på området.



Figur 6-3 Prinsipp for kjøreadkomst for personbil.



Figur 6-4 Prinsipp for adkomst og snumulighet for store kjøretøy.

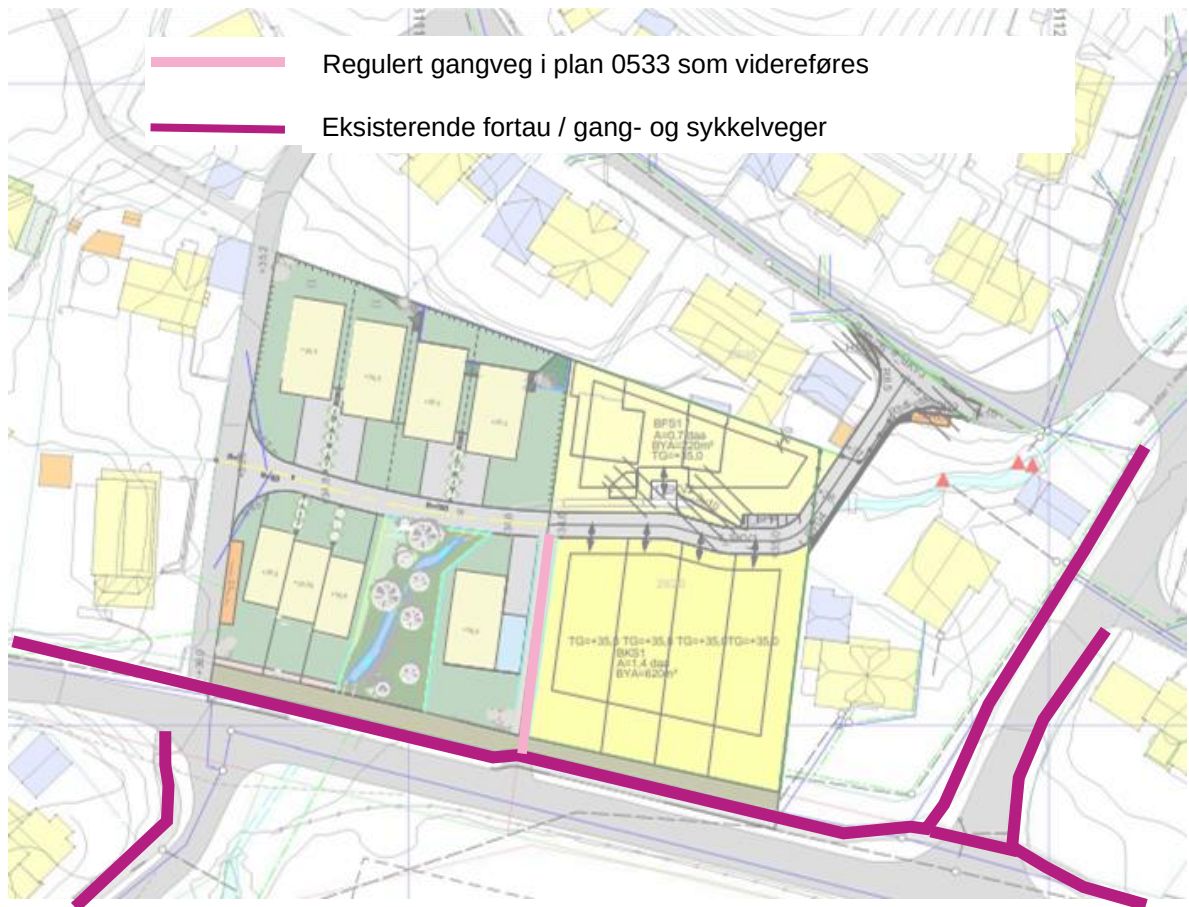
6.8.2 Utforming av veg

Kjørevegen reguleres med 4 meter bredde. Samme bredde som regulert veg i plan 0533. Mot Blåberget i vest er det sikret frisisiktsoner og radius 8,5 som er dimensjonerende for lastebil iht. håndbok N100.

6.8.3 Adkomst for myke trafikanter

Eksisterende fortau langs O.G. Kvernelands veg påvirkes ikke av planen. Adkomsten for gående regulert i plan 0533 mellom eiendom 28/187 og 29/20 videreføres.

I Blåberget og på intern adkomstveg deler myke trafikanter og bilister vegarealet.



Figur 6-5 Illustrasjon gangveier

6.9 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt og det vurderes ikke å være utfordringer med å etablere adkomstveger iht. krav til universell utforming. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming så langt det lar seg gjøre.

6.10 Uteoppholdsareal

6.10.1 Privat uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal er orientert mot sør og vil ha gode solforhold. Det er sikret i bestemmelsene at boliger skal ha minimum 50m² sammenhengende privat uteoppholdsareal på bakkeplan, som er i tråd med kommuneplanen. Det er sikret at minimum 50% av minste private uteoppholdsareal skal være solfylt ved vårjevndøgn kl 15 og sommersolverv kl 18. Sol/skygge analyser viser at det er mulig å oppnå dette. Hagedybden er sikret minimum 8 meter i plankart.

I BK1 er det sikret i bestemmelsene at det skal være en åpning for ferdsel mellom hager på minimum 2 meter fra støyskjerm. Det betyr at man ikke kan etablere leegger, hekker eller andre fysiske tiltak som hindrer adkomst i en bredde på 2 meter fra støyskjerm. Denne bredden regnes som en del av hagedybden. Bestemmelsen er satt av praktiske hensyn, slik at alle private hager er tilgjengelig med utendørs adkomst. Dette har størst betydning for midterste boenhet i rekkehus.

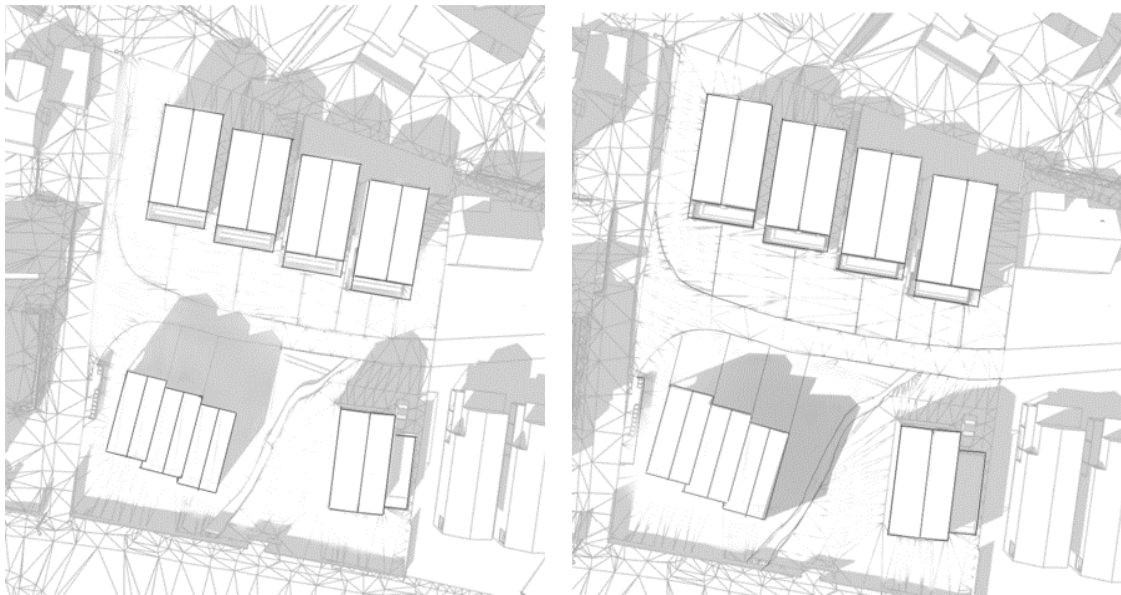
6.10.2 Lekeplasser og felles friområde

Lekeplasskravet anses som oppfylt ved at det ligger flere etablerte lekeplasser i nærområdet. Lekeplassen i Blåberget er nærmest, ca. 185 m² stor og i dårlig stand. Det stilles krav i planen om at lekeplassen i Blåberget skal rustes opp før det kan gis brukstillatelse for mer enn fire boliger i planen.

Sol/skygge diagrammet under viser at det er mulig å oppnå gode solforhold på private hager i planområdet, selv med etablering av støyskjem i sør.

21. mars kl 15

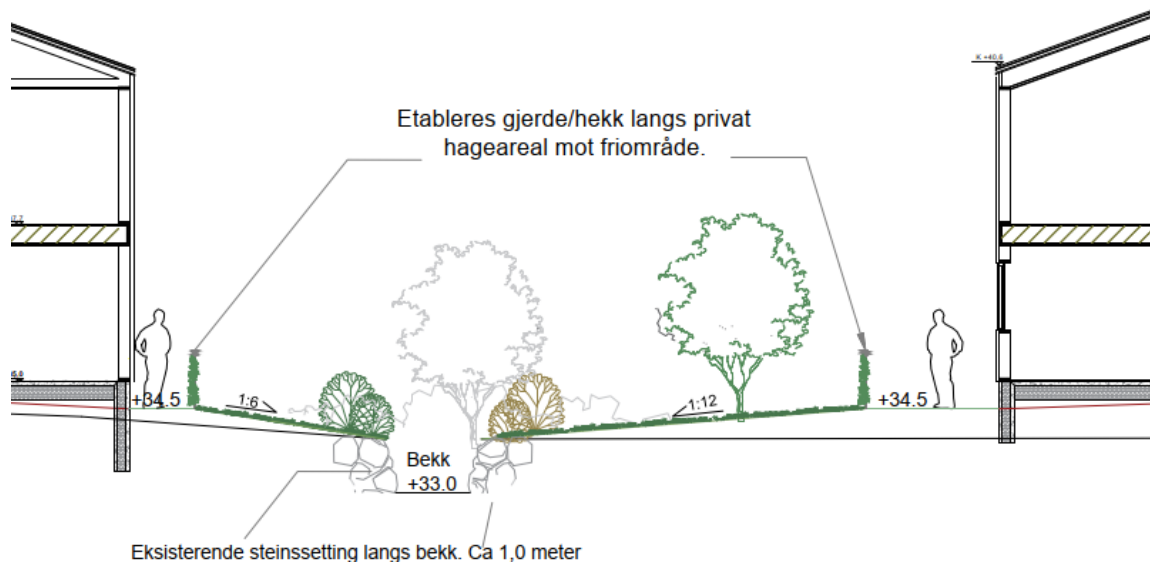
21. juni kl 18



Figur 6-6 Sol-/skyggediagram inkl. støyskjem

Planen tilrettelegger for felles friområde på 337 m², hvor dagens bekkeløp skal beholdes med eksisterende steinsetting, og evt. reetablere beplantning med stedegne arter. Det er utarbeidet tegning for hvordan delfelt f_FRI1 kan utformes hvor sikkerhet mot bekk er ivaretatt. Tegningene er i illustrasjonsheftet vedlagt planen.

På grunn av terrengforskjeller mellom nivå på bekk og ny veg, er det tillatt mur og sikringsgjerde i bestemmelsene for å ivareta sikkerhet på veg mot elvekryssing.



Figur 6-7 Snitt-tegning AA i illustrasjonsheftet viser delfelt f_FRI1.

6.11 Sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur er allerede etablert, og iht. barnehage- og skolebruksplaner for Time kommune er det tilstrekkelig kapasitet i barnehage- og skoleplasser i området.

6.12 Plan for vann og avløp

Det er utarbeidet VA-rammeplan som beskriver løsninger for VA og håndtering av overvann. Overvann håndteres innenfor planområdet. Bekken vil bli benyttet som en del av løsning for åpen fordrøyning. Det tillates ikke forurensningstilførsler (inkludert partikler) til vassdraget.

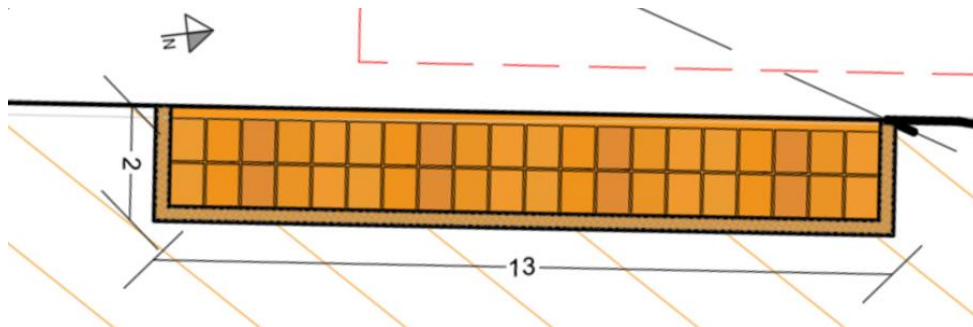
Det er vist at det er mulig å oppnå blågrønnfaktor på 0,7 på området. Dette forutsetter utvendige taknedløp.

6.13 Renovasjon

Hentested for renovasjon reguleres langs Blåberget. Det legges opp til at hver boenhet har separate renovasjonsdunker på egen tomt og triller til oppstillingsplass for renovasjon på tømmedagene. Renovasjonsdunker som trilles til vegen er et etablert system i området (3/4-beholdersystemet).

Planen legger opp til inntil 5 dunker pr boenhet. I dag er det henteordning for papir, våtorganisk avfall og restavfall. I tillegg er dunk for hageavfall en valgfri ordning. Time kommune har også meldt ifra om at glassinnsamling snart kan bli innført, og da vil det bli behov for ytterligere en dunk.

Renovasjonsteknisk plan er vedlagt plansaken og viser kjørerute og oppstilling for renovasjonsbil. Figuren under viser at det er plass til alle renovasjonsdunkene samtidig i tillegg til en skjerm innenfor f_RA1. Det er tatt utgangspunkt i dunker på 240 liter. Trolig vil ikke alle boenhetene benytte seg av valgfri ordning og noen dunker vil være mindre.



Figur 6-8 Oppstilling av renovasjonsdunker innenfor delfelt f_RA1.

6.14 Avbøtende tiltak / løsninger for ROS

På bakgrunn av utført ROS-analyse er det sikret avbøtende tiltak i planen. Tabellen nedenfor oppsummerer forslag til tiltak og mulig oppfølging i videre prosess:

Hendelse	Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy eller annet	Risikobilde etter tiltak
Flom i bekk	Sannsynlighet og risiko er lav. Ikke aktuelle tiltak.	-	Uendret risikobilde
Drukningssulykke knyttet til bekk	Krav om tiltak ved bekk, f.eks. gjerde, slak skråning eller tett hekk/vegetasjon.	Sikres i bestemmelsene. Utforming som skal ivareta sikkerhet er sikret gjennom TEK og utomhusnormen.	Risikoen for drukningssulykke knyttet til bekk vurderes å øke som følge av utbygging, men gjennomføring av risikoreduserende tiltak veier opp for økt risiko.
Trafikkulykke med myke trafikanter involvert	Sannsynlighet og risiko er lav. Ikke aktuelle tiltak.	-	Uendret risikobilde
Støy	Boliger skal ha tilgang til privat uteområde med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Dette sikres ved hjelp av støyskjerm. Boliger skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side (støynivå under gul sone).	Sikres i plankart og bestemmelsene.	Risikoen for skade som følge av støy, vurderes å være redusert etter gjennomføring av tiltak.

6.15 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser er tatt inn i planforslaget:

Før igangsettingstillatelse

- Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming så langt det lar seg gjøre.
- Plan for opprusting av lekeplass i Blåberget skal utarbeides i samråd med kommunen. Teknisk plan skal godkjennes før igangsettelsestillatelse kan gis.
- Tekniske tegninger for tiltak på og langs veg skal godkjennes av vegeier.
- Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for håndtering av masser. Det skal angi håndteringen av stedlige masser innenfor planområdet, og masser som skal transporteres ut av området.

Før bebyggelse tas i bruk

- Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for boliger i BK1, BF1 og BF2 skal følgende være ferdig opparbeidet.
 - F_RA1
 - F_FRI1
 - F_KV1
 - Eksisterende avkjørsel fra Fv. 4424 O.G. Kvernelands veg til eiendom gnr./bnr. 28/187 saneres.
- Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for boliger i BK1 og BF1 skal støyskjerm være etablert.
- Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for mer enn fire boenheter skal eksisterende lekeplass i Båberget rustes opp iht. Teknisk plan godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse.

7. Virkning av planforslaget

Planen anses som et innfill-prosjekt / eplehagefortetting og har følgelig begrensede konsekvenser for nærmiljøet.

7.1 Overordnede planer

Planen tilrettelegger for boliger i tråd med overordnede planer. Kommuneplanen viser til regionalplanen som setter mål om å komplettere boligområdenes eksisterende form og strukturer ved innfill-prosjekter. Ved utbygging i større tettsteder gir regionalplanen føringer om utnytting mellom 70-200%BRA. Planen ligger i grenseland mellom stedstypen etablert boligområde og større tettsted. Planen legger til rette for 82%BRA.

7.2 Landskap og massehåndtering

Planforslaget gir ingen store landskapsmessige endringer. Terrenget i planområdet vil heves noe i forhold til eksisterende nivå, men endringer vil være i begrenset omfang. På grunn av begrenset omfang er det ikke krav om massedisponeringsplan som en del av reguleringsplanen. Det er imidlertid stilt krav om at det skal redegjøres for håndtering av masser sammen med søknad om igangsettelses tillatelse. Redegjøreslen skal angi håndteringen av stedlige masser innenfor planområdet, og masser som skal transporteres ut av området.

7.3 Stedets karakter

Planforslaget forholder seg til stedets karakter med tanke på volum og typologi. De nye boligene får saltak som er typisk for området. Nye boliger vil bli en naturlig del av omkringliggende bebyggelse og er særlig sett i sammenheng med planlagt bebyggelse øst for planområdet. Planen er tilpasset og utformet med hensyn til eksisterende bekkeløp. Siden bekken får en sentral plassering i felles friområde i boligfeltet, vil det være med på å styrke stedets karakter.

7.4 Byform og estetikk

Nærmiljøet består i hovedsak av hus fra 70-80-tallet med romslige tomter. Tiltaket er en fortetting som spiller på lag med den etablerte bebyggelsen. Ny bebyggelse vil få romslige hager, men samtidig er det jobbet med å imøtekomme overordnede føringer om høyere utnyttelsesgrad. Dette medfører at boligene vil fremstå mer konsentrert enn omkringliggende bygg og får en litt annen og mer moderne karakter enn boligene fra 70-80 tallet. Dette vil i hovedsak merkes på avstanden mellom boenhetene.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kulturminner eller kulturmiljø som har betydning for planforslaget.

7.6 Naturmiljø

Planen kan bidra til å fjerne fremmedarter langs bekkeløpet, og kantsonen kan reetableres med stedegne arter. Vedlagt Notat om naturmangfold beskriver nærmere anbefalinger knyttet til gjennomføring av tiltak i og ved bekkeløpet. Ved tiltak i kantvegetasjonen må det søkes dispensasjon fra vannressursloven.

Bestemmelsene sikrer at det ikke blir forurensningstilførsler/partikkelavrenning til bekken. Planen vil derfor ikke gi konsekvenser for bekkeløpet nedstrøms.

7.7 Friluftsliv og rekreasjon

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet med Kalbergskogen hvor det er gode turmuligheter med tilrettelagte stier. Kalbergskogen er lett tilgjengelig via Blåberget.

7.8 Uteområder

Boligene sikres private utearealer iht. krav i kommuneplanen. Krav til lekeplass ivaretas gjennom opprustning av eksisterende lekeplass i Blåberget nord for planområdet. I tillegg tilrettelegges det for felles friområde innenfor planområdet.

7.9 Trafikkforhold

7.9.1 Vegforhold

Veg- og adkomstforhold blir bedre som følge av planforslaget gjennom sanering av eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen. Det anses som en vesentlig forbedring i trafiksikkerheten at renovasjonsbil slipper å rygge inn vegstrekingen i Blåberget som grenser til planområdet.

7.9.2 Trafikkmengde

Etter utbygging av plan 0533 antas trafikkmengden å være rundt 88 ÅDT i Blåberget. Dersom man bruker samme beregningsmetode for planlagt utbygging vil tiltaket innebære en trafikkøkning på ca. 28 kjt./døgn. Siden det legges til rette for noe lavere parkeringsdekning i planforslaget kan en anta at økningen i trafikkmengde vil være noe lavere. Uavhengig denne antagelsen anses trafikkøkningen å være begrenset og dagens vegstandard i Blåberget og ny adkomstveg vurderes tilstrekkelig for å håndtere beregnet trafikkbelastning. Ny adkomst foreslås gjennomgående og trafikk kan tidlig ledes inn på privat veg. På denne måten begrenses økt trafikkbelastning i Blåberget.

Ved bruk av lekeplass vil barn i de fleste tilfeller benytte ny adkomsveg eller Blåberget som er uten fortau. Siden Blåberget er en blindveg, vil trafikkmengden avta lengre inn i vegen. Andelen tunge kjøretøy antas også lav i området pga. vegene kun betjener boliger. Det antas lav hastighet på biler pga. vegbredde med innsnevringer i kjørevegen og få og korte rettstrekk i området, samtidig som beboere ofte kjører mer varsomt når de kjenner til at barn ferdes i området. På bakgrunn av dette vurderes trafiksikkerhet knyttet til lekeplass og skoleveg å være ivaretatt i planforslaget. Forholdet er også utredet i planens ROS-analyse.

7.9.3 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig fra planområdet, og en fortetting i området vil gi en liten økning i kundegrunnlag for eksisterende bussruter.

7.10 Barns interesser

Barns interesser ivaretas i planforslaget gjennom gode private uteoppholdsarealer og god tilknytning til lekeplasser og trafiksikre gangforbindelser til bl.a. skole og idrettsanlegg.

Barn regnes som mer utsatt ved opphold nær åpen bekk enn voksne og det er stilt krav til sikring mot bekk i planen. I bestemmelsene er det sikret at gjerde eller tett hekk/vegetasjon skal etableres for å ivareta sikkerhet langs bekkeløpet. Det etableres i privat hage der det er fordelaktig.

Eksisterende terreng ned mot bekken bevares og evt. reetableres med slak skråning. Slak skråning, gjerde, hekk eller annen vegetasjon som en buffer mot bekken er i tråd med risikoreduserende tiltak som er nevnt i ROS-analysen.

7.11 Energibehov – energiforbruk

Lnett har opplyst om at eksisterende nettstasjon i nærheten av planområdet må oppgraderes med hensyn til effektbehov. Utbygger har kontakt med Lnett knyttet til oppgraderingen.

7.12 ROS

I risiko- og sårbarhetsanalysen er det registret 4 mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdet og planlagt tiltak. De uønskede hendelsene er:

- Flom i bekk
- Drukningssulykke knyttet til bekk
- Trafikkulykke med myke trafikanter
- Støy

To av de potensielle hendelsene som er forbundet med risiko, drukning og støy, kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak. For å redusere risiko knyttet til drukning er det stilt krav til utforming ved bekken. For å redusere risiko knyttet til støy sikres støyskjerm i plankart og som rekkefølgekrav. Det stilles også krav til at minst ett soverom i hver boenhet skal ha luftemulighet mot stille side. Trafikkulykke og flom er uønskede hendelser vurdert med så lav risiko at det ikke vurderes behov for ytterligere risikoreduserende tiltak.

Det er foreslått risikoreduserende tiltak som bidrar til at risikoen for de ulike hendelsene vurderes å være akseptabel.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsa at tiltaket ikke bør gjennomføres.

7.13 Teknisk infrastruktur

Ny utbygging vil påkobles eksisterende teknisk infrastruktur og nye VA-ledninger dimensjoneres etter beregninger og vurderinger gjort i VA-rammaplen.

7.14 Økonomiske konsekvenser for kommune

Planlagt tiltak vil bidra til opprusting av lekeplass i Blåberget som ligger på offentlig eiendom. Dette vurderes som positiv økonomisk konsekvens for kommunen. Tiltaket gir ingen andre særskilte økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.15 Interessesmotsetninger

Det er ingen kjente interessesmotsetninger som følge av planforslaget. Nødvendige privatrettslige avtaler for å sikre gjennomføring av planforslaget sikres av utbygger.

7.16 Avveininger av virkninger

Gjennomførelse av planforslaget vil medføre en fortetting av et eksisterende boligområde som er i tråd med overordnede planer og føringer. Utbyggingen vil ha begrenset påvirkning på omkringliggende område. Det vil være positivt for hele nærmiljøet at lekeplassen i Blåberget blir rustet opp. Det anses også positivt at bekken i planområdet blir videreført gjennom et felles friområde med naturlig og grønt preg, istedenfor at den blir en del av en privat hage.

Sammenlignet med dagens situasjon vil naboer nord for planområdet få mer skygge i hagen som følge av tiltaket. Sol/skygge diagrammene som vist i Figur 6-6, viser at ny bebyggelse ikke har særlig skyggevirksomhet 21. juni kl 18 mot hagen, men 21. mars kl 15 vil det komme skygge i hagene i nord. Diagrammet viser at inntil 50% av hagen til naboen kan bli skyggelagt på det angitte tidspunktet. Det vil ikke kastes skygge på fasaden.

Eksisterende enebolig øst for boliger i BF2 får noe skygge på fasaden 21. juni kl 18.

Virkninger ved gjennomførelse av planforslaget vurderes til i stor grad være positive, og planområdet fremstår som egnet for foreslått utbyggingsformål.