

PLANINITIATIV

Planinitiativ for Detaljregulering for bustader i Blåberget del 2, Kvernaland. Time kommune.
PlanID 0551.00



Kunde: SRK Eiendom AS

Prosjekt: Reguleringsplan O.G. Kvernlands veg

Prosjektnummer: 10231547

Rev.: 0

Dato 03.01.2023

Innholdsfortegnelse

1	Generell info	3
2	Formålet med planen.....	3
3	Planområdet i dag.....	3
4	Forslag til plangrense	4
5	Mulighetsstudie.....	5
6	Detaljer i planen.....	9
6.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	9
6.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder	10
6.3	Brannbil og renovasjon	10
7	Gjeldende planstatus og forhold til overordnede planer.....	11
7.1	Tilgrensende reguleringsplaner	13
8	Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser	13
9	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	16
10	Medvirkningsprosesser	16
11	Ivaretagelse av samfunnssikkerhet.....	16
12	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning.....	16

1 Generell info

- Forslagsstiller/oppdragsgiver: SRK Eiendom AS v/ Roy Kato Torland
- Plankonsulent: Sweco Norge AS v/ Sigrid Salicath
(sigrid.salicath@sweco.no)
- Grunneier: SRK Eiendom AS
- Bydel, gårds- og bruksnummer: Kvernaland, gnr./bnr. 28/187

2 Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting av småhusbebyggelse på eiendom 28/187 i form av 5 eneboliger og ett rekkehus med 3 boenheter. Planinitiativet er i tråd med overordnede planer.

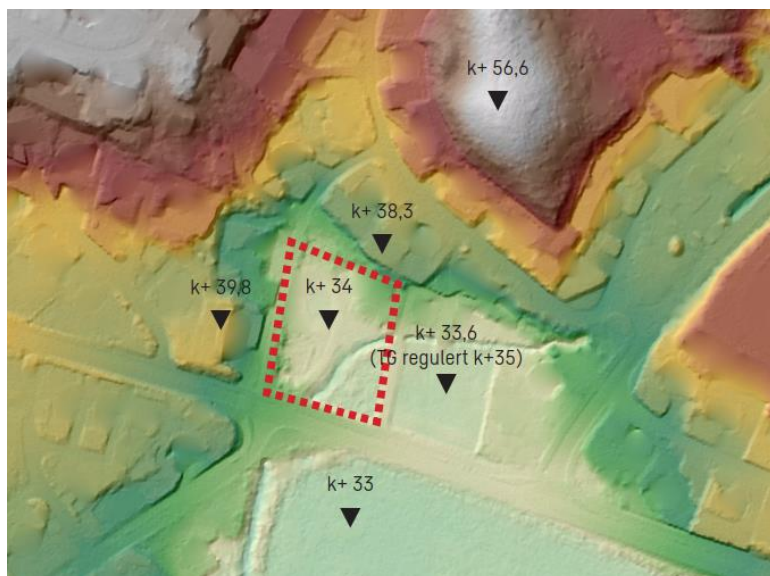
3 Planområdet i dag

Planområdet ligger i O.G. Kvernlands veg 44 i Time kommune og har gnr. 28 bnr. 187. Størrelsen på eiendommen er ca. 3 dekar. Eiendommen ligger i eksisterende boligområde omgitt av villa bebyggelse.

Eiendommen består i dag av en enebolig og et tilhørende anneks. Den har egen kjøreadkomst direkte fra fylkesvegen/O.G. Kvernlands veg. En åpen bekk renner gjennom eiendommen. Eiendommen ligger i en forsenkning i terrenget og heller slakt mot sørøst.



Figur 1 Planområdet indikert med rød sirkel.



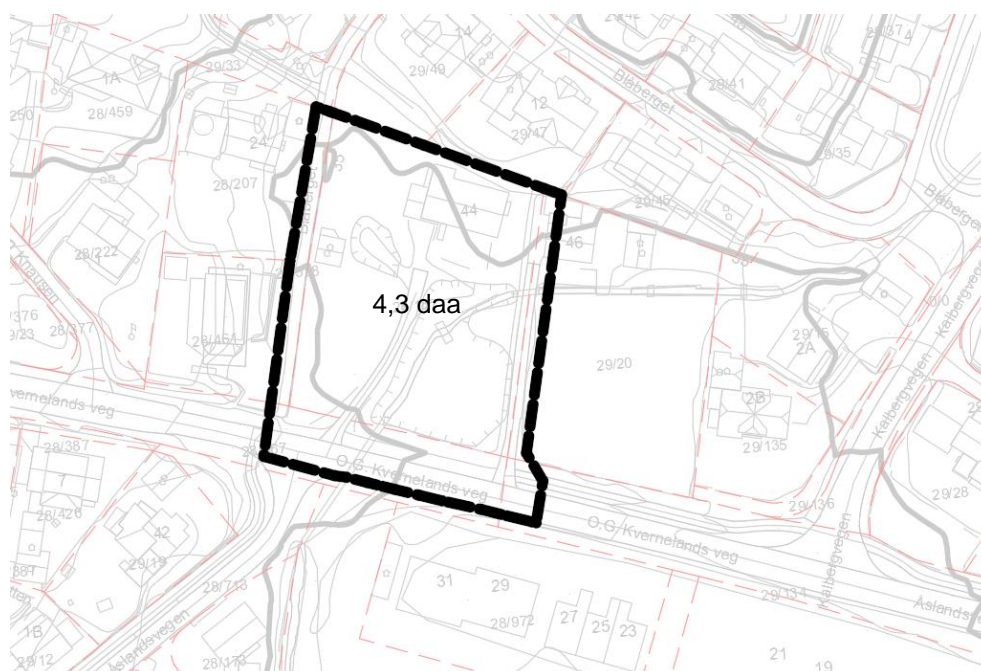
Figur 2 Topografi. Planområder indikert med rød ramme.

4 Forslag til plangrense

Foreslått planområde innebærer i hovedsak eiendom 28/187. I tillegg foreslås det å inkludere tilgrensede vegarealer i tilfellet det skulle være behov for justeringer i forbindelse med påkobling og frisikt. Deler av eiendom 29/20 er tatt med i plangrensen siden det vurderes å flytte regulert gangareal som ligger mellom eiendommene.

Foreslått område er ca. 4,3 dekar.

Detaljert plangrense avklares i oppstartsmøte med Time kommune.



Figur 3 Forslag til plangrense

Følgende eiendommer blir berørt av foreslått plangrense:

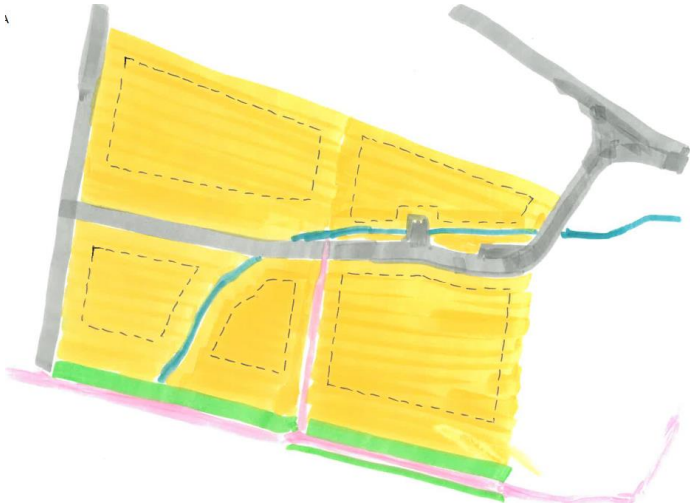
Gnr/bnr (vegnavn)	Eier
28/187	SRK Eiendom AS
28/598 (Blåberget)	Time kommune
29/20	Idar Mæland Cecilie Dahle Mæland
28/667 (O.G. Kvernelands veg) 29/134 (O.G. Kvernelands veg)	Rogaland Fylkeskommune

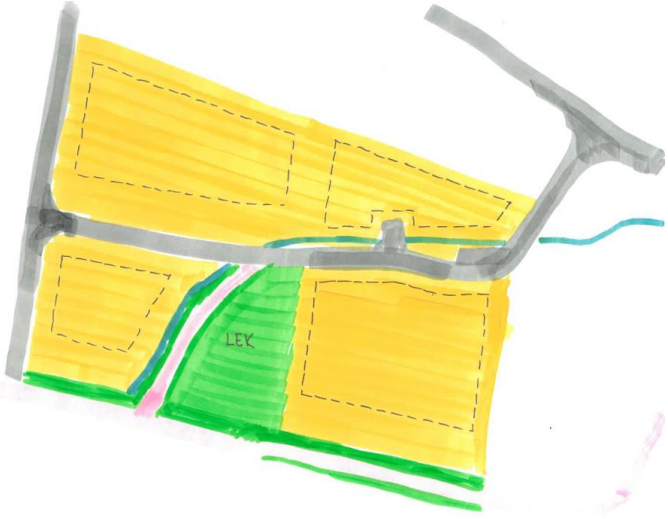

5 Mulighetsstudie

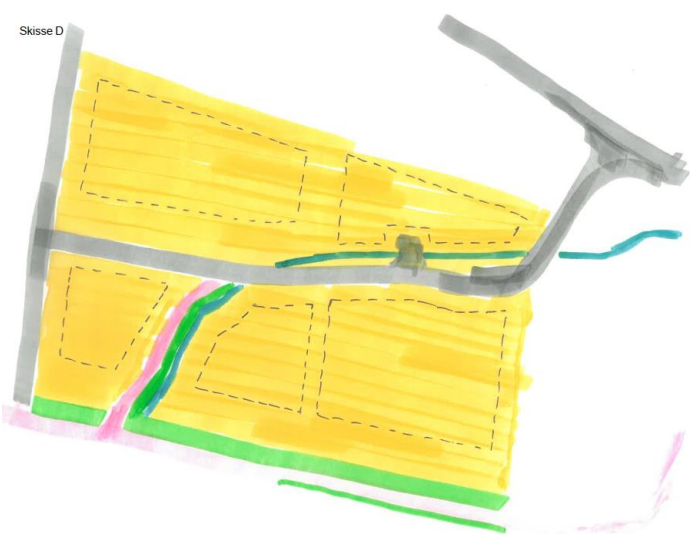
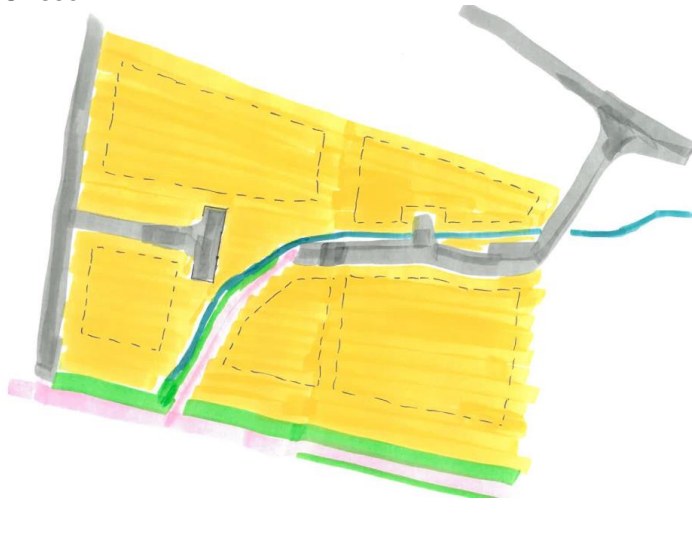
Det ble avholdt et sonderingsmøte med Time kommune d. 07.09.22 og 13.10.2022, i forkant av oppstartsmøte. I møtene har det blitt vist alternativer med 6-8 boenheter på eiendommen. Time kommune oppfordret til å se på muligheten for flere boenheter. Kommunen ønsket også at man jobbet med overgangen til naboeiendommen i øst slik at delfeltene kan oppleves som «ett» område. I tillegg ønsket kommunen økt fokus på barn og lek for de aller minste.

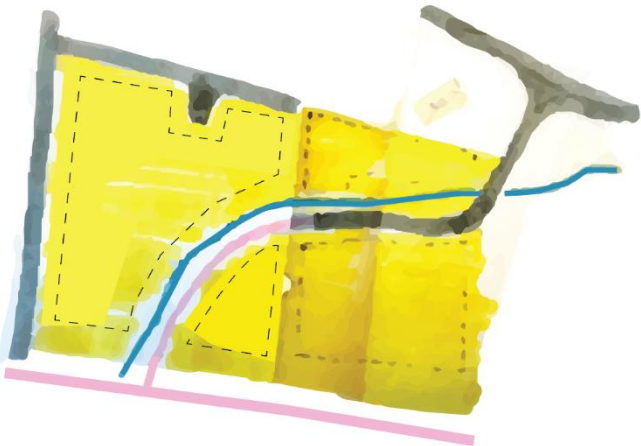
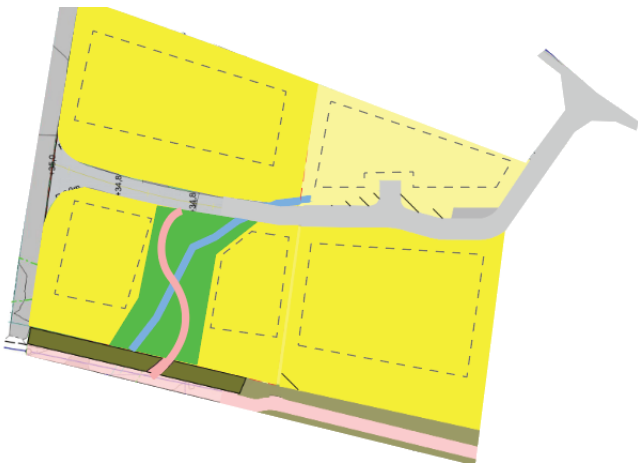
SRK Eiendom har sett på muligheten for flere boenheter på eiendommen. Gjennom en mulighetsstudie hvor det er sett på ulike løsninger, ser vi at eiendommen ikke har kapasitet til flere familieboliger enn først foreslått. Det vil f.eks ikke være mulig å oppnå minste uteoppholdsareal med tilstrekkelig sol pr boenhet ved etablering av flere boenheter. Skisseforslaget som er lagt til grunn for planinitiativet viser totalt 8 boenheter.

Skissene under viser den aktuelle eiendommen for utvikling i sammenheng med regulert naboeiendom.

Skissealternativ	Beskrivelse
<p>Skisse A</p> 	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Eiendommen får en naturlig inndeling i 3 soner (5 soner inkl. naboeiendom). <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Mulighet for fortetting. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Inndelingen av eiendommen blir stykkevis og kan oppleves lite sammenhengende. Eiendommen oppleves segregert fra naboeiendommen i øst. Gangveg skiller eiendommene. Boligfelt oppdelt i mindre områder. Bekk legges i kulvert under veg.

<p>Skisse B</p> 	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Regulert gangveg er flyttet langs østsiden av bekken og lekeareal midt i området. <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Økt kvalitet på gangvegen ved å plassere den langs bekk. Flere kan få glede av bekken. • Lekearealet er plassert sentralt og skaper et samlingspunkt for fire delfelt med bolig. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lekearealet opptar mye areal og begrenser utnyttelsen av eiendommen. Stedsanalyse viser at eksisterende lekearealer har kapasitet til å dekke nye boenheter. • Bekk legges i kulvert under veg.
<p>Skisse C</p> 	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Regulert gangveg ligger langs østsiden av bekken. <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Økt kvalitet på gangvegen ved å plassere den langs bekk. Flere kan få glede av bekken. • Bebyggelse kan forskyves nærmere regulerte boliger i naboeiendommen og oppleves som et mer sammenhengende boligfelt. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligfeltet i sørøst får en trekantform som kan være vanskelig å utnytte. • Bekk legges i kulvert under veg.

<p>Skisse D</p>  <p>Skisse D</p>	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Regulert gangveg ligger langs vestsiden av bekken. <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Økt kvalitet på gangvegen ved å plassere den langs bekk. Flere kan få glede av bekken. • Bebyggelse kan forskyves nærmere regulerte boliger i naboeiendommen og oppleves som et mer sammenhengende boligfelt. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligfeltet i sørøst kan bli større og boligfeltet i sørvest tilsvarende mindre. • Boligfeltet i sørvest får en trekantform som kan være vanskelig å utnytte. • Bekk legges i kulvert under veg.
<p>Skisse E</p> 	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er sett på alternative ruter for kjøreveg også der kjøreveg ikke er gjennomgående. • Regulert gangveg ligger langs østsiden av bekken. <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Økt kvalitet på gangvegen ved å plassere den langs bekk. Flere kan få glede av bekken. • Ingen kryssing av bekken er positivt for bekken. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Man taper en del areal på snuhammer og vanskeliggjør direkte adkomst fra veg til alle boenheter (mer vegareal). • Mer vegareal begrenser utnyttelsen av eiendommen.

	<ul style="list-style-type: none"> Området blir delt av bekken og oppleves ikke som ett. Sørøstlige del blir «adskilt». Bekk kan oppleves som en barriere.
<p>Skisse F</p> 	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Kjøreadkomst i nord uten gjennomgående veg. <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Veg krysser ikke bekk, som er positivt for bekken. Vegen deler ikke området i nord og sør. Mtp. solforhold er det positivt med veg nord for boligbygg. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Noen boliger må få adkomst direkte fra Blåberget (offentlig veg). Noen boliger må få kjøreadkomst via gangveg. På grunn av dimensjoneringskrav til svingradius vil vegen måtte plasseres lengre sør enn vist i skissen for å ikke ta areal fra naboen i nord. Dette gjør at mye areal til boligbygging vil forsvinne til vegen og man får dårlig utnyttelse av eiendommen.
<p>Skisse G</p> 	<p><i>Beskrivelse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Kombinerer sti og bekk i et grønt fellesområde mellom boliger i sør. Her kan det etableres møteplass for boligfeltet. <p><i>Fordeler</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Gangstien er mer organisk og bryter bekken som barriere. Boligfeltene øst og vest for bekken får ikke trekantformet tomter i samme grad som i øvrige skissealternativer. Bebyggelse i sør kan videreføre stilen til regulerte boliger på

	<p>naboeiendommen i øst, og oppleves som et mer sammenhengende boligfelt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Et grønt fellesområde og en møteplass øker kvaliteten på området.• Møteplass for alle kan ivareta et leke tilbud for de aller minste barna. <p><i>Ulemper</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Bekk legges i kulvert under veg.
--	---

Bekken gjennom området vil sammen med nytt vegformål beslaglegge en del areal som gjør at boligene har mindre plass å disponere og påvirker mulig utnyttelsesgrad. Siden det vurderes å være tilstrekkelig areal til lek i nærområdet og innenfor rimelig avstand, anses det ikke nødvendig med lekeplass på eiendommen. For å få best utnyttelse av eiendommen, bør så mye areal som mulig disponeres til boligformål. En lekeplass vil redusere planen med 1-2 boenheter.

Skisse G vurderes å best ivareta kvaliteter på eiendommen, ha en god sammenheng til naboeiendommen og åpner for god utnyttelse i forsettingsprosjektet. Det er derfor valgt å gå videre med forslag i skisse G i skisseforslaget som er vedlagt saken.

6 Detaljer i planen

6.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet ønskes tilrettelagt for en kombinasjon av eneboligbebyggelse og rekkehus tilpasset omgivelsene og omkringliggende bebyggelse. Den eksisterende bebyggelsen på eiendommen forutsettes fjernet. Eiendommens totale areal utgjør 3029 m².

Adkomstvegen fra O.G. Kvernelands veg vil stenges og det etableres ny privat kjøreadkomst som kobler seg på Blåberget og regulert veg i plan 0533.00. Eksisterende fortau langs O.G. Kvernelands veg videreføres slik det foreligger etablert i dag. Det foreslås å flytte adkomsten for gående som er regulert mellom eiendom 28/187 og 29/20, i tilknytning til bekken innenfor eiendom 28/187. I forbindelse med bekken og gangstien planlegges det også en liten møteplass for beboerne. Det er gjort en forhåndsvurdering av landskapsarkitekt som tilsier at det er mulig å etablere en møteplass og samtidig ivareta sikkerhet mot bekken.



Figur 4 Skisseforslag

6.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Skisseforslaget viser en utnyttelse på totalt ca. 1780 m² BRA inkl. biloppstillingsplasser. Dette tilsvarer en utnyttelse på ca. 60% BRA. Utnyttelsen er regnet ut fra tomtestørrelsen og uten fratrekk for veier, bekk, osv.

Ny bebyggelse planlegges i 2 og 3 etasjer, henholdsvis ca. 6,2 og 9 meter høye. Maks byggehøyde blir ca. k+ 44,3. Dette tilsvarer omtrent mønehøyden på eksisterende bygg på eiendom 29/20 øst for planområdet. Prosjektområdet ligger i en nedsenkning i landskapet. Bakkenforliggende boliger vil dermed ligge høyere enn planlagte bygg.

6.3 Brannbil og renovasjon

Store kjøretøy som brannbil og renovasjonsbiler får tilgang til planområdet fra Blåberget i vest. Det etableres snumulighet på eiendommen som en del av ny adkomstveg. Regulert veg i plan 0533.00 øst for prosjektområdet er ikke dimensjonert for store kjøretøy.

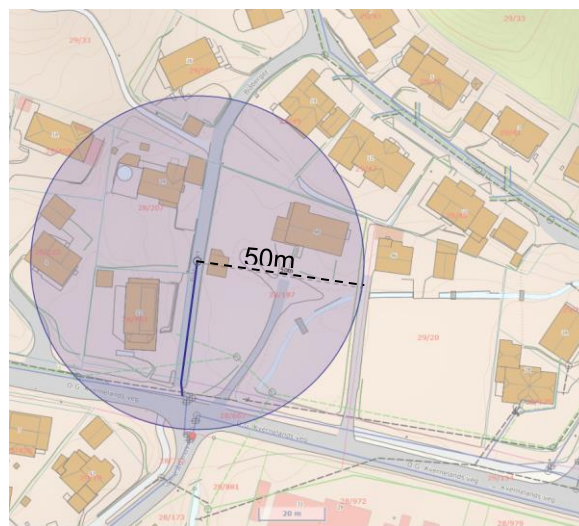
Hentested for renovasjon etableres langs Blåberget utenfor friskt sonen. Det er i prosessen vurdert flere muligheter for renovasjonsløsninger. Det legges opp til at hver boenhet har separate renovasjonsdunker på egen tomt og triller til oppstillingsplass for renovasjon på tømmedagene. Man

har gått bort fra forslaget om felles renovasjonsskur da særlig lukt og støy vil kunne sjenere nærmeste bolig og svekke bokvaliteten. Renovasjonsdunker som trilles til vegen er et etablert system i området.

Det foreslås å trekke ny vannledning fra O.G. Kvernelands veg til Blåberget og etablere ny brannkum. Dette vil gi tilstrekkelig brannvannsdekning for området.



Figur 5 Illustrasjon adkomst for store kjøretøy. Illustrasjonen viser prinsipp, plassering er ikke fastsatt.



Figur 6 Illustrasjon tenkt ny vannledning og brannkum. Illustrasjonen viser prinsipp, plassering er ikke fastsatt.

7 Gjeldende planstatus og forhold til overordnede planer

I Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er Kverneland merket som et regionalt prioritert utviklingsområde. I etablerte boligområder med lav tetthet er det et mål å «Utvikle infill-prosjekter som kompletterer boligområdet eksisterende form og strukturer».

Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan for Time kommune 2018-2030 (vedtatt 21.05.2021). Forslag til formål er i tråd med arealformål i kommuneplanen.

Det foreligger en reguleringsplan for gnr/bnr 28/187, plan nr. 77 «Kalbergskogen vest» fra 1981, med formål frittliggende boligbebyggelse.

Tiltaket anses som et infill-/fortettingsprosjekt i eksisterende boligområde.

Bekken med kantvegetasjon og bufferavstand opptar en del areal på eiendommen, og gjør det utfordrende å oppnå høyere utnyttelse på eiendommen uten at det går på bekostning av andre kvaliteter som uteoppholdsareal og solforhold. Bekken bidrar i tillegg til en naturlig inndeling av planområdet.

Tomten ligger i en forsenkning i terrenget og har fall mot sørøst. Det forventes derfor ikke spesielle utfordringer knyttet til sol/skygge. Siden eiendommen ligger i en forsenkning og bebyggelsen rundt ligger på høyere nivåer, vurderes boliger på inntil 3 etasjer som aktuelt på eiendommen.

Parkering løses innenfor egen tomt. Det foreslås 1 biloppstillingsplass for hver boenhet i rekkehus. Eneboligene foreslås med en garasjeplass og mulighet for en oppstillingsplass i gårdsrommet foran garasjen. For å ivareta best mulig solforhold for eneboligene i nord, planlegges det med garasje inntrukket i bygningsmassen i 1.etg. Dette gir totalt 1,6 parkeringsplasser pr boenhet.

Tiltaket vil stenge dagens direkte adkomstvei fra O.G. Kvernelands veg. Dette er positivt for trafiksikkerheten langs gang- og sykkelveien og trafikkflyten på O.G. Kvernelands veg. Ny adkomst etableres fra Blåberget og med påkobling på regulert veg i plan 0533.00. Muligheten for gjennomkjøring gjør at trafikkbelastningen i hovedsak legges til ny regulert veg og ikke forbi eksisterende boliger i Blåberget.

Gangvegen øst for planområdet som er regulert i plan 0533.00 vurderes flyttet slik at den følger bekken på eiendom 28/187. Bekken blir dermed tilgjengelig for flere enn bare de nærmeste boligene. Flere vil dermed kunne oppleve bekken og kvaliteten den tilfører området. Det foreslås å etablere et felles grøntområde langs bekken, som legger til rette for en naturlig møteplass for alle.

Nærmeste nærlekeplass ligger ca. 75 meter fra tiltaksområdet 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 er av høy kvalitet. Det ligger 3 nærlekeplasser innenfor 100 meter fra planområdet, og nærmeste grøntområde med mulighet for frileik er kun 10 meter fra planområdet. Det vurderes ikke hensiktsmessig å etablere en ny privat nærlekeplass for noen få boenheter i Blåberget i forbindelse med fortettingsprosjektet. Det planlegges imidlertid for en liten møteplass innenfor planområdet der naboene kan møtes. De eksisterende lekeplassene har nok arealkapasitet til å betjene flere boenheter jf. regionalplanens anbefalinger om størrelse på lekeplassene (se vedlagt stedsanalyse). I kommuneplanen for Time kommune står det at «Ved nye bustad-/leileghetsprosjekt kan etablering av nye funksjoner for leik og opphold vurderast opp mot allerede etablerte større og mindre plasser for leik og opphald i tettstadene.»



Figur 9 Oversikt over lekeplasser i nærområdet

For å tilfredsstille krav til lek, foreslås det å bidra til å forbedre eksisterende lekeplass i Blåberget nord for prosjekteiendommen (bilde av lekeplassen nedenfor, Figur 10). Det vurderes at opprusting av lekeplassen vil være mer arealeffektivt og samtidig kunne gi økt kvalitet for flere beboere i nærområdet. Vegen mellom prosjektområdet og lekeplassen i Blåberget anses trygg med lite trafikk og i blindgate.



Figur 10 Lekeplass i Blåberget (foto august 2022)

Planen vurderes å ikke få vesentlige virkninger utenfor planområdet. En fortetting av boliger vil medføre en begrenset økning av ÅDT på nærliggende veier.

9 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

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

Det er ikke registrert kulturminner, rødlistede/fremmede arter eller andre spesielle forhold innenfor området.

10 Medvirkningsprosesser

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.

SRK Eiendom har vært i kontakt med grunneier av eiendom 29/20. De er åpne for et samarbeid om felles infrastruktur og omlegging av gangveg.

11 Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Det utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

Aktuelle ROS-tema:

- Vannføring i bekken og eventuelle farer knyttet til denne
- Støy fra O.G. Kvernelands veg
- 200års flom
- Barn og unges trafiksikkerhet

Området er utsatt for støy fra O.G. Kvernelands veg og det legges til grunn avbøtende tiltak på lik linje som i naboplanen 0533.00. Det tenkes å etablere en fortsettelse av støyskjermen som er regulert i plan 0533.00.

12 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6, § 7 og § 8).

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