



# Stedsanalyse

*O.G. KVERNELANDS VEG 44*

*GNR/BNR 28/187*

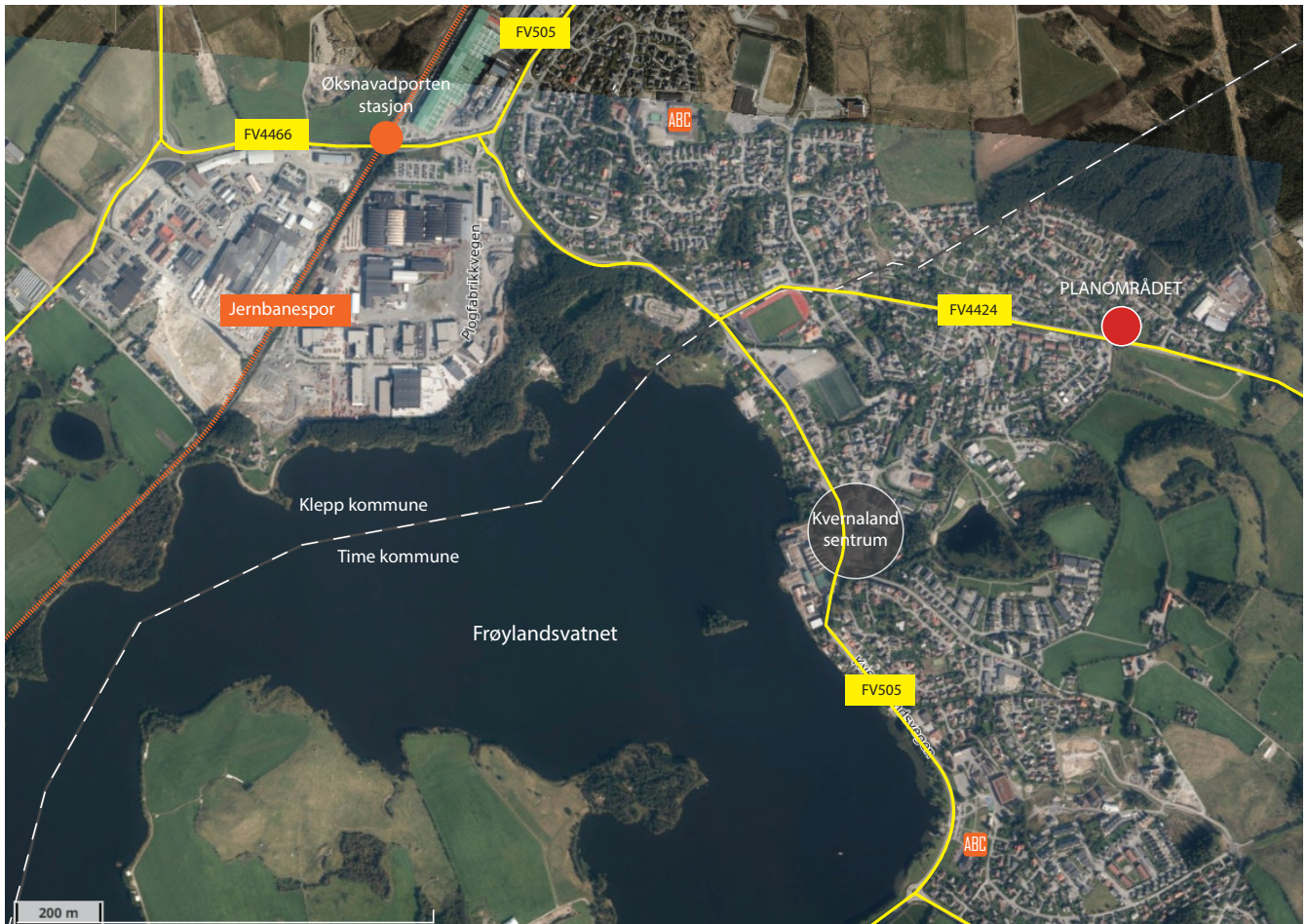
SRK EIENDOM AS



**Time kommune**

28.06.2022

Sist endret: 04.10.2022



Figur 1 Oversiktskart

# 1 Oversikt og planstatus

## 1.1 LOKASJON

Prosjektområdet ligger langs O.G. Kvernlands veg (FV4424), på Frøyland/Kvernaland i Time kommune. Prosjektområdet ligger på nordsiden av fylkesvegen i et etablert boligområde. Kvernaland er nærmeste lokalsenter.



Figur 2 Situasjons- og eiendomskart

## 1.2 PROSJEKTOMRÅDET

Prosjektet innebærer utvikling av eiendom 28/187 som ligger i O.G Kverneldans veg 44. Størrelsen på eiendommen er ca. 3 dekar.

Eiendommen ligger i eksisterende boligområde omgitt av frittliggende eneboligbebyggelse.

Eiendommen består av en enebolig med et tilhørende aneks/garasjehus. Den har egen kjøreadkomst direkte fra fylkesvegen/O.G. Kverneldans veg. Hagen fremstår stor og fordig med mye vegetasjon. En åpen bekk deler eiendommen i en større og en mindre del. Henholdsvis ca. 2,3 og 0,6 dekar.



Figur 3 Situasjonskart over vann og avløp

## 1.3 VANN OG AVLØP

Det er noen spillvannledninger som ligger på den sørlige delen av eiendommen. Med mindre disse flyttes vil det være et generelt avstandskrav på 4 meter fra ledningene.

-  Stengeventil
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Hekk
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Brannventil
-  Godkjente byggetiltak



Figur 4 Utklipp fra regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

## 1.4 REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE

I regionalplanen er Kvernaland merket som et regionalt prioritert utviklingsområde.

- *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 boligområdenes eksisterende form og strukturer.»

Eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder.

- *Parkering:*

Prosjektormådet ligger i regionaplanens parkeringszone 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 <sup>2</sup>	50-70 m
Områdelek	25 boliger	200 boliger	1500m <sup>2</sup>	150-200 m

\* Dersom det er mer enn 25 boliger som skal bruke lekeklassen, må størrelsen øke med 6m<sup>2</sup> pr bolig.



Figur 5 Utklipp av kommunekart for Time kommune 2018-2030

## 1.5 KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanens arealdel for Time kommune ble vedtatt 15.06.2021.

Prosjektområdet er i kommuneplanen merket som eksisterende boligområde.

- **Arealutnyttelse:**

«For område av ein viss storleik vil dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjer om arealutnytting, jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, gjelda.»

- **Uteoppholdareal:**

”Kvar bueining skal ha minimum 50 m<sup>2</sup> MUA mot sørvest. Einebustader og rekkehus skal ha dette arealet samanhengande på bakkenivå, og med 8 m frå bustaden til eigedomsgrensa. Det kan vurderast mindre MUA der areala har særst høg kvalitet/standard, men ikkje mindre enn 30 m<sup>2</sup> per bueining.”

- **Lek:**

”Ved nye bustad-/leilegheitsprosjekt kan etablering av nye funksjonar for lek og opphald vurderast opp mot allereie etablerte større og mindre plassar for lek og opphald i tettstadane.”

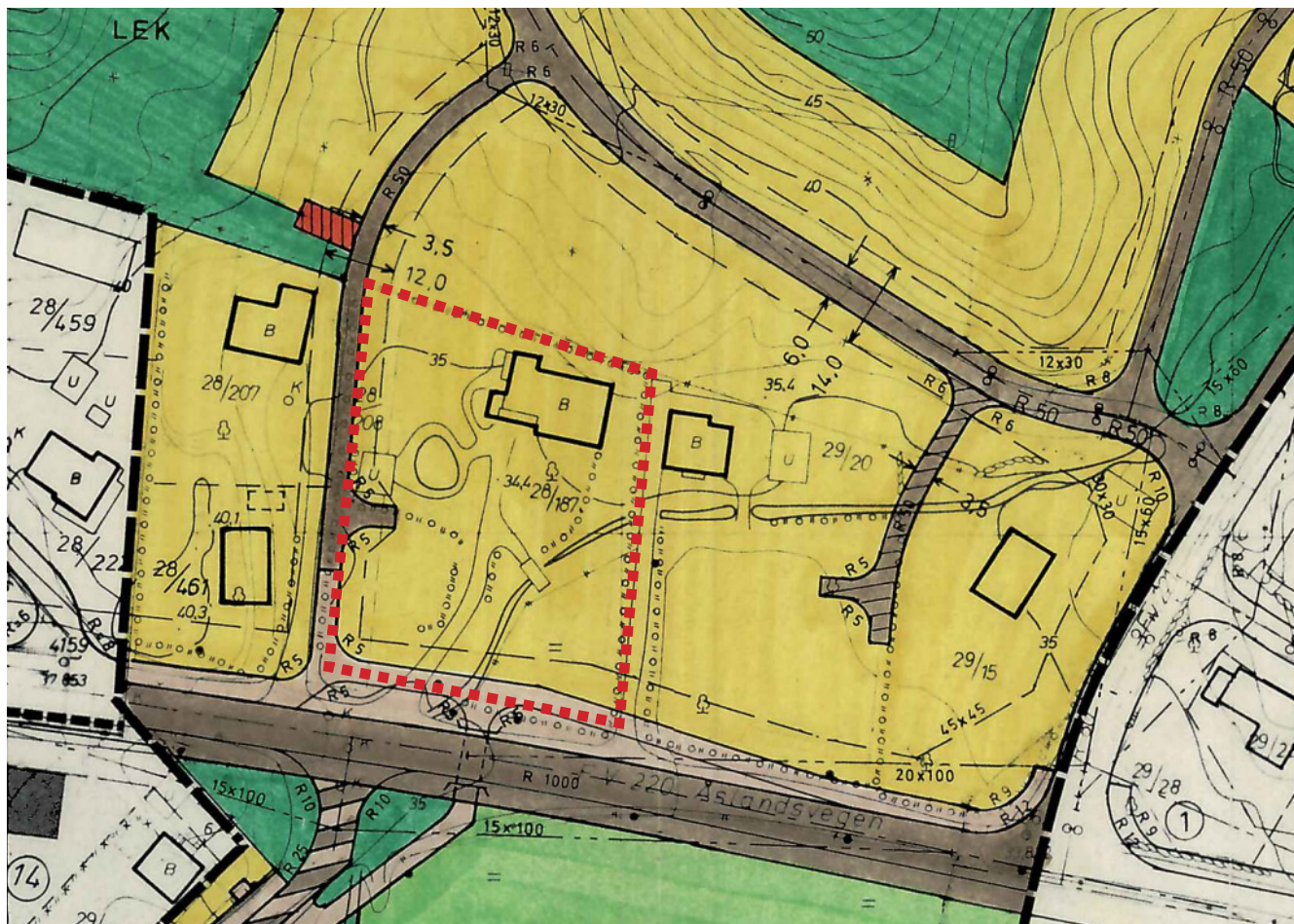
**Retningslinje:**

”Dersom meir enn 25 bustader skal bruka ‘møteplassen for alle’ (sandleikeplassen), bør størrelsen aukast med 6 m<sup>2</sup> per bustad. Dersom meir enn 200 bustader bruker ‘områdeleikeplassen’ (kvartalsleikeplassen), bør størrelsen aukast med 10 m<sup>2</sup> per bustad. Det må tilførast fleire leikefunksjonar og aktivitetar.

Ved nye bustader/fortetting med 3-6 bustader bør det vera leikeplass på minimum 50 m<sup>2</sup>.”

- **Parkering, Kvernaland:**

Bil: Min. 1 og maks 2 parkeringsplasser, inkl. gjesteparkering  
 Sykkel: Min. 3 parkeringsplasser pr boenhet.



Figur 6 Utklipp fra gjeldende reguleringsplan, plan nr. 77 "Kalbergskogen vest". Deler av planen er omregulert.

## 1.6 REGULERING

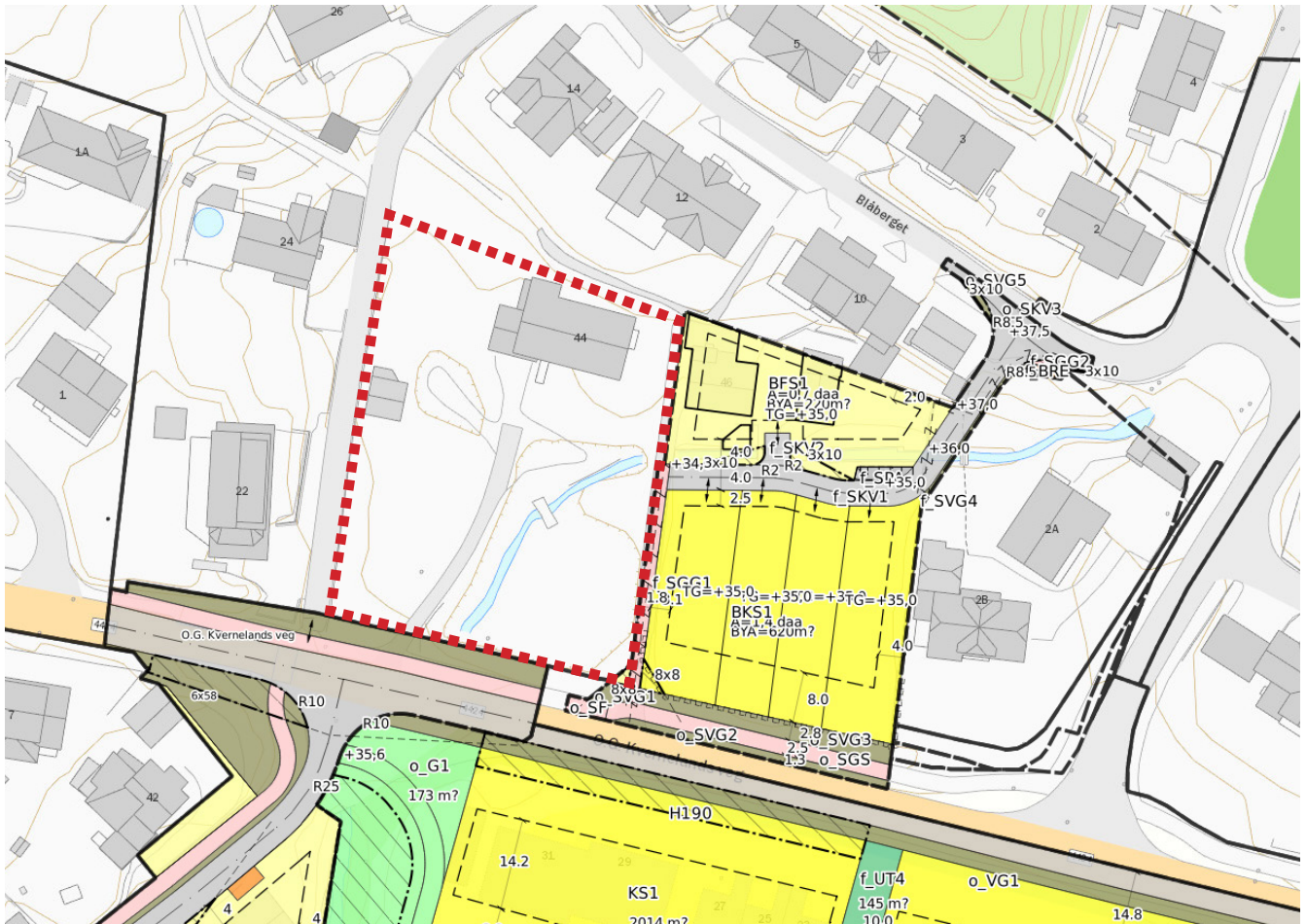
### 1.6.1 GJELDENDE REGULERINGSPLAN

Prosjektområdet ligger innenfor plan nr. 77 "Kalbergskogen vest" fra 1981, med formål frittliggende boligbebyggelse. Planen inneholder også regulering av lekeplasser, friområde og ballfelt for området. Deler av planen er erstattet med nyere reguleringsplaner.

Gjeldende reguleringsplan for området tilrettelegger for frittliggende eneboliger i inntill 1 1/2 etasje, med tilhørende garasje. Bebyggelsens grunnflate må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal

Boligenes høyde over grunnmur må ikke overstige 5,5 meter for 1 etasjes hus og ikke over 7,8 m for 1 1/2 etasjes hus.

Det er i planen bestemt at boligene skal ha saltak.



Figur 7 Gjeldende planer

## 1.6.2 TILGRESENDE GJELDENE REGULINGSPLANER

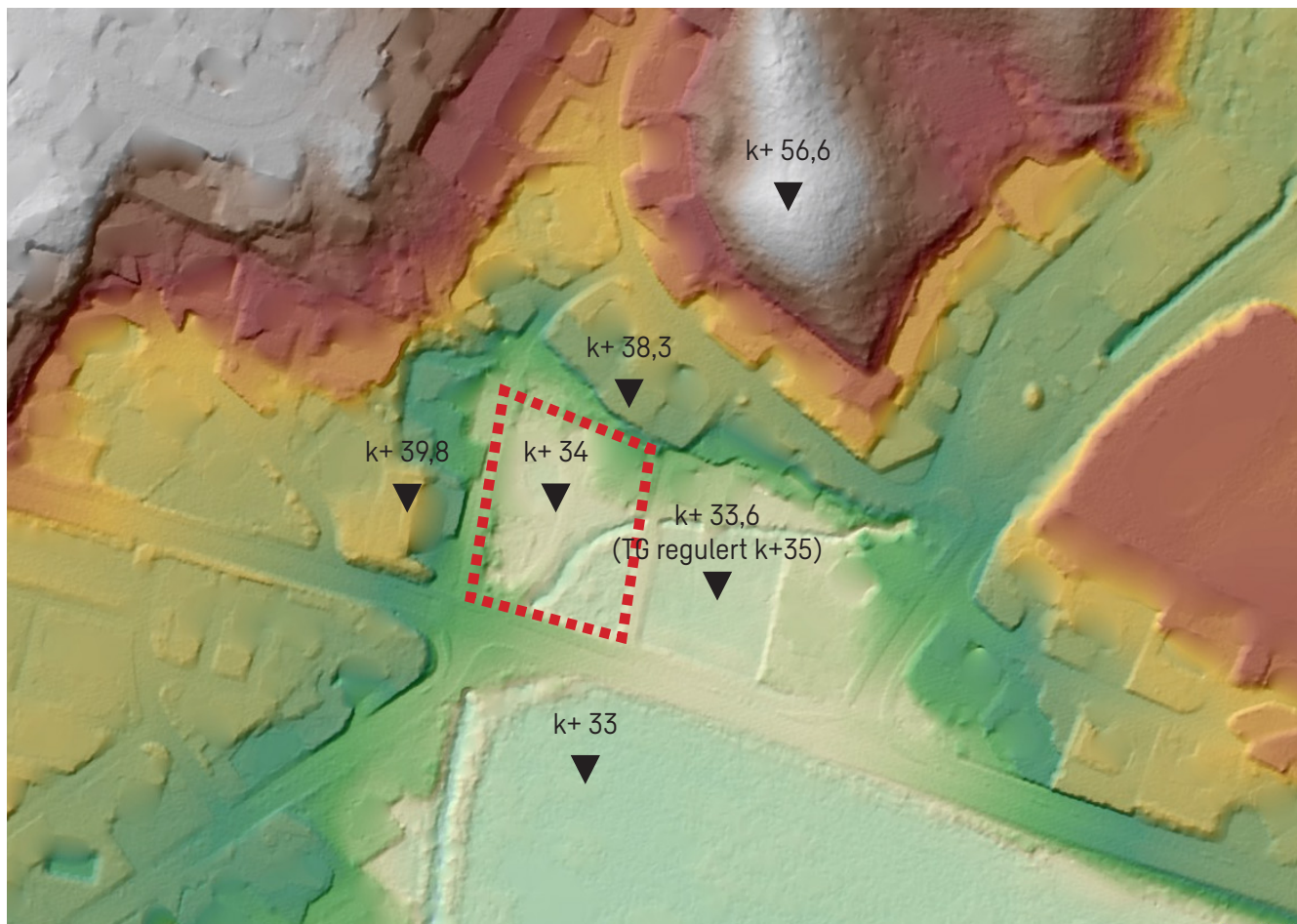
I øst grenser prosjektområdet til "Detaljregulering for bustader i blåberget" med plan id 0533.00, som ble vedtatt 14.12.2021.

Plan 0533.00 innebærer en fortetting av eksisterende nabotomt med 4 nye boenheter i form av eneboliger. Planen har også regulert en adkomstveg som leder mot prosjektområdet/O.G. Kvernlands veg 44.

Mot sørvest grenser prosjektområdet til plan 0465.00, med regulering av et kryss i O.G Kvernlands veg med gang- og sykkelveg og annen veggrunn grønt nærmest prosjektområdet.

På sørsiden av O.G. Kvernlands veg ligger plan 0481.00 "Detaljregulering for fortetting nord for Frøylandsbekken, Kvernland". Denne reguleringen tilrettelegger for et større boligområde med tilhørende funksjoner. Her er det i hovedsak lagt til rette for konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, i tillegg til noen blokker og frittliggende boliger.

Plan 0481.00 ble vedtatt i 2019 og deler av området er under oppføring.



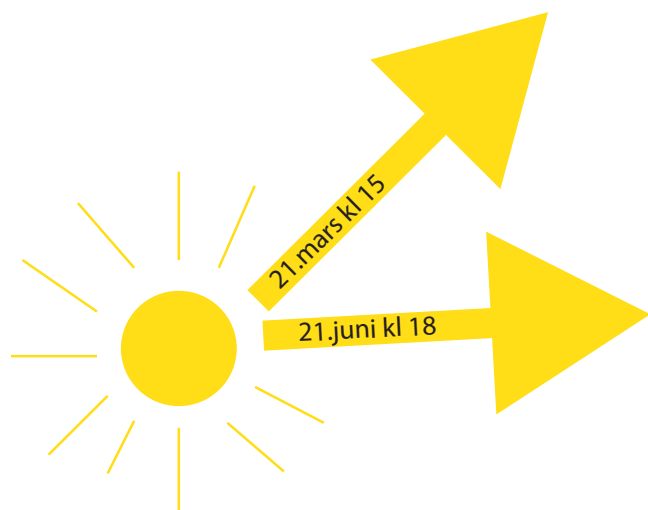
Figur 8 Landskapsform. Kartutsnitt fra Høydedata

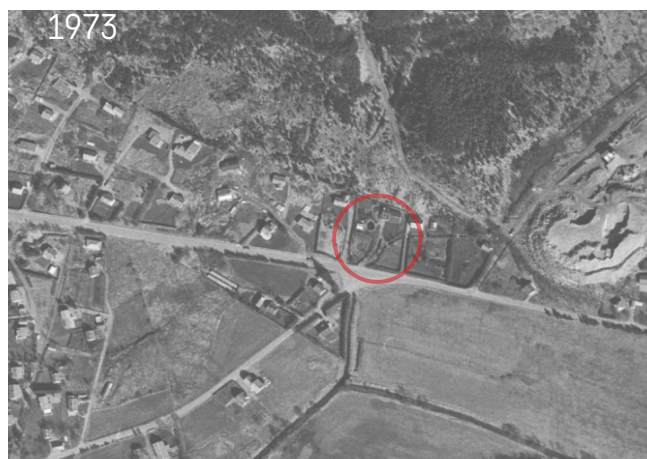
## 2 Landskap og historie

Prosjektområdet ligger i en nedsenkning i landskapet, og ligger omtrent på kote + 34.

Høyden som vis nord for eiendommen, er en del av Kalbergskogen.

Eiendommen har god plassering med tanke på solforhold.





Historiske bilder viser utviklingen av Kvernalund og prosjektområdet.

Det var lite bebyggelse på Kvernalund i 1930-50 åra, med dominans av gårder, jorder og åpen mark. Bekken som renner gjennom eiendommen kan ses på bildet fra 1937 og har omtrent samme bekkeløp som idag.

1960-tallet viser starten på utviklingen av området mot slik vi kjenner det idag. O.G. Kvernelands veg blir etablert og flere boliger bygd langs veien.

Eiendommen som skal utvikles er synelig fra 1960 og har beholdt samme struktur med adkomst og enebolig frem til idag.

Gjennom 70- og 80-tallet fortsetter fortettingen med spredning av boligbebyggelse, og på 90-tallet fremstår området som et godt etablert tettsted.

Fra 90-tallet til idag er det lite spredning, men noe fortetting innenfor eksisterende eiendommer.



Figur 9 Omtrentlige mønehøyder for eksisterende bygg og regulerte boliger. Høydene er lest av Høydedata fra 2015.

## 3 Bebyggelsesstruktur og sammenhenger

### 3.1 BYGGEHØYDER

Det er jevne høyder på boligene omkring planområdet. Mønehøydene på boligene blir gradvis høyere i takt med terrenget. Gjennomsnittlig mønehøyde er ca 7 meter fra terreng (ca. 2-3 etasjer).







Siden eiendom 28/187 ligger lavere i terrenget enn omkringliggende bebyggelse vurderes det at omgivelsene kan tåle at ny bebyggelse på eiendommen etableres med 3 etasjer.



Figur 10 Vegnett og bussholdeplasser.

## 3.2 VEGNETT

Prosjekteiendommen har privat kjøreadkomst fra fylkesveg. 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.

-  Fylkesveg
-  Privatveg
-  Gang\_og\_sykkelveg
-  Vegsperring
-  Kommunalveg
-  Regulert turveg (fremtidig)
-  Bussholdeplass



Figur 11 Oversikt over lekeplasser i nærområdet.

### 3.3 LEKEPLASSER

Prosjekteiendommen ligger nært to eksisterende sandlekeplasser. Begge sandlekeplassene ligger i bolig-gater som er blindveger.

Sandlekeplassen i Einervegen (øst for prosjekteiendommen) har et stort areal disponibelt til lek, men bare deler av den er opparbeidet med lekeapparater.

Basert på lekeplassenes størrelser og retningslinjer i regionalplanen har de kapasitet til å dekke behovet for flere boenheter enn det de gjør idag. Lekeplassen i Einervegen kan i teorien dekke behovet for sandlek til 90 boenheter og lekeplassen i Blåberget (nord for prosjekteiendommen) kan dekke behovet for 30 boenheter.

Ballfeltet nordvest for prosjekteiendommen fungerer som en kvartalslekeplass.

Friområdet i Kalbergskogen har store lek- og turmuligheter.



Figur 12 Lekeplass i Einervegen øst for prosjekteiendommen.



Figur 13 Lekeplass i Blåberget nord for prosjekteiendommen.



Figur 14 Støykartlegging veg etter T-1442 (temakart-rogaland)



Figur 15 Aktsomhetskart for flom (NVE)

## 4 Bomiljøutfordringer

### 4.1 STØY

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

### 4.2 FLOM

Eiendommen ligger i aktomshetsområdet for flom i forbindelse med bekken som renner gjennom eiendommen. Bekken ligger delvis i rør utenfor prosjektområdet.

Det ble gjort vurderinger av flom på området i forbindelse med regulering av naboeiendommen som tilsier at området ikke er flomutsatt.



