Stedsanalyse

SNORRES GATE
GNR/BNR 2/252 MED FLER

FEELGOOD HOLDING AS OG INVERTO AS

Time kommune

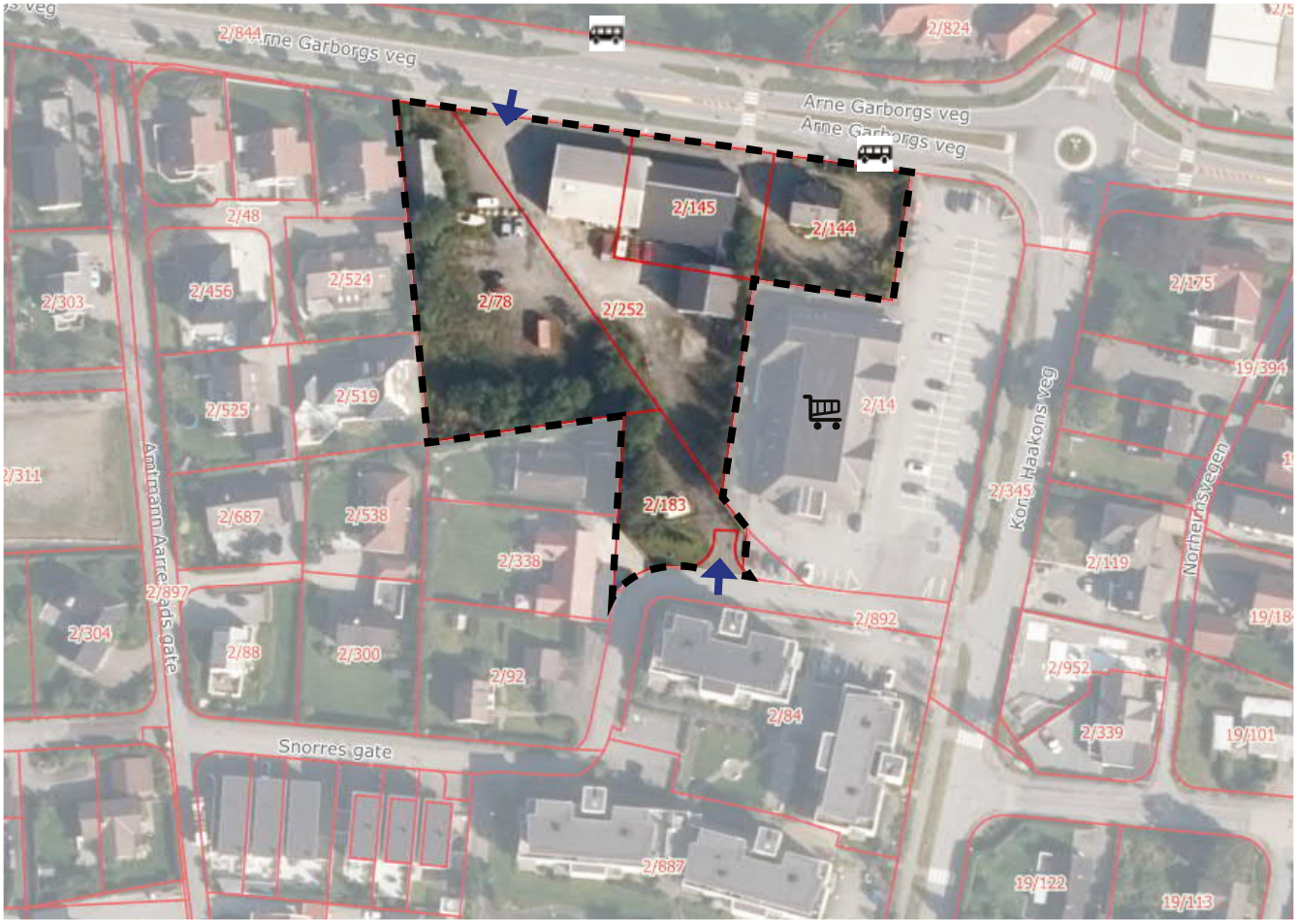
29.03.2023

Figur 1 Oversiktskart

1 Oversikt og planstatus

1.1 LOKASJON

Prosjektområdet ligger mellom Arne Garborgs veg (FV506) og Snorres gate, på Bryne i Time kommune. Prosjektområdet ligger på sørsiden av fylkesvegen i et boligstrøk preget av småhusbebyggelse. Bryne togstasjon ligger ca 1 km i gangavstand fra området.



Figur 2 Situasjons- og eiendomskart

1.2 PROSJEKTOMRÅDET

Prosjektet innebærer utvikling av følgende eiendommer:

2/78

2/144

2/145

2/183

2/252

2/892

Andre tilstøtende eiendommer kan også bli delvis påvirket av en ny reguleringsplan for området.

Eiendommene har adresse Arne Garborgs veg 51, 53 og 55.

Størrelsen på området er ca. 6,7 dekar. Det grenser til frittliggende eneboligbebyggelse mot vest. Sør for Snorres gate er det leiligheter og rekkehusbebyggelse. Prosjektområdet har en dagligvarebutikk som nabo i øst.

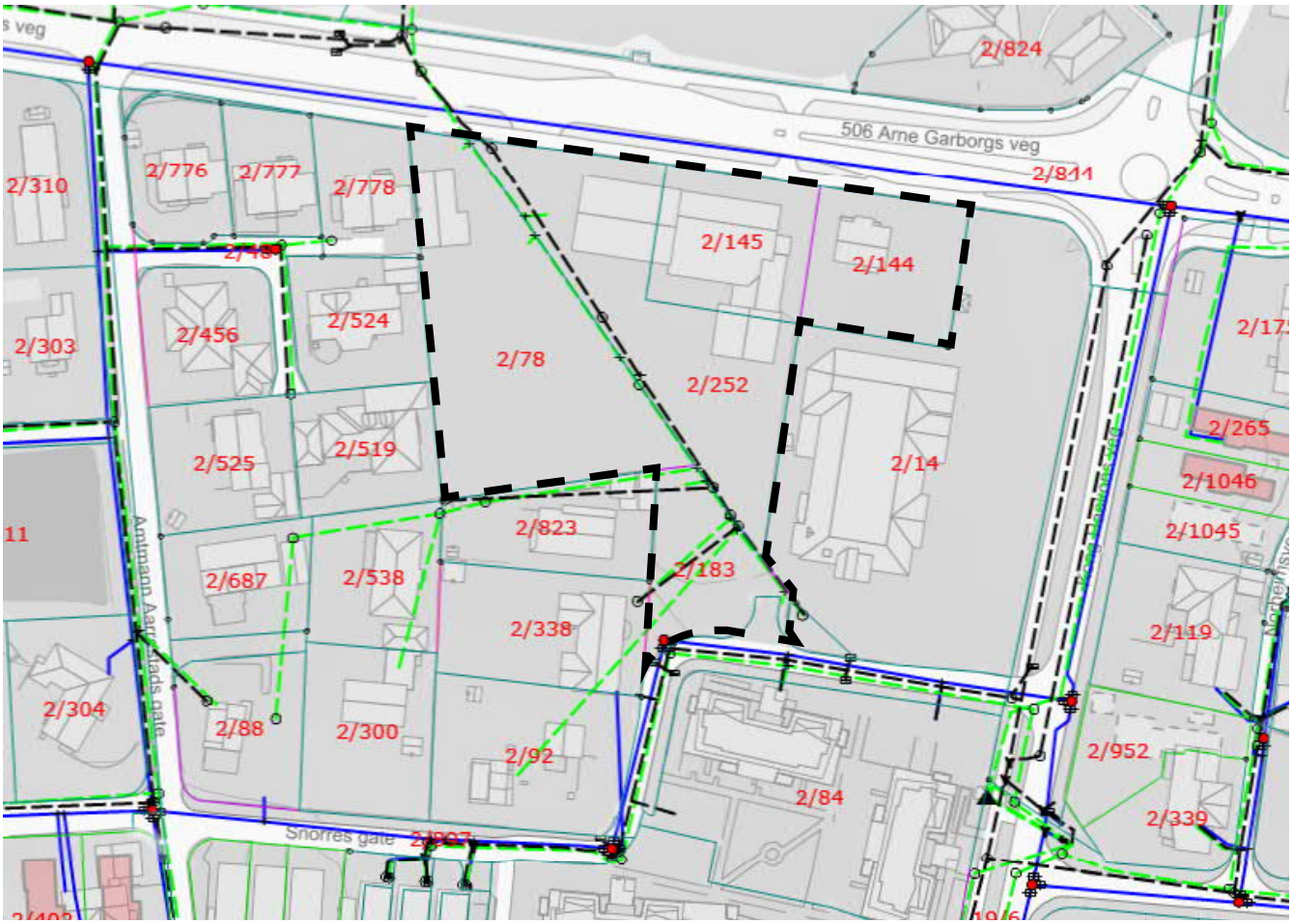
Selve prosjektområdet består av en butikk/ forretningsbygning. Det er i tillegg et boligbygg, en gammel gårdsbygning og garasje/verkstedhall innenfor området.

Uterommet benyttes til veg, manøvreringsareal og oppbevaring. Området har tilrettelagt kjøreadkomst fra Arne Garborgs veg i nord og fra Snorres gate i sør. Idag er adkomsten fra Arne Garborgs veg stengt med skilt og brukes kun som midlertidig anleggsveg.

Figur 3 Eksisterende boligbygg

Figur 4 Eksisterende gårdsbygg

Figur 5 Eksisterende forretningsbygg sett fra Arne Garborgs veg



Figur 6 Situasjonskart over vann og avløp (GeoInnsyn Time kommune)

1.3 VANN OG AVLØP

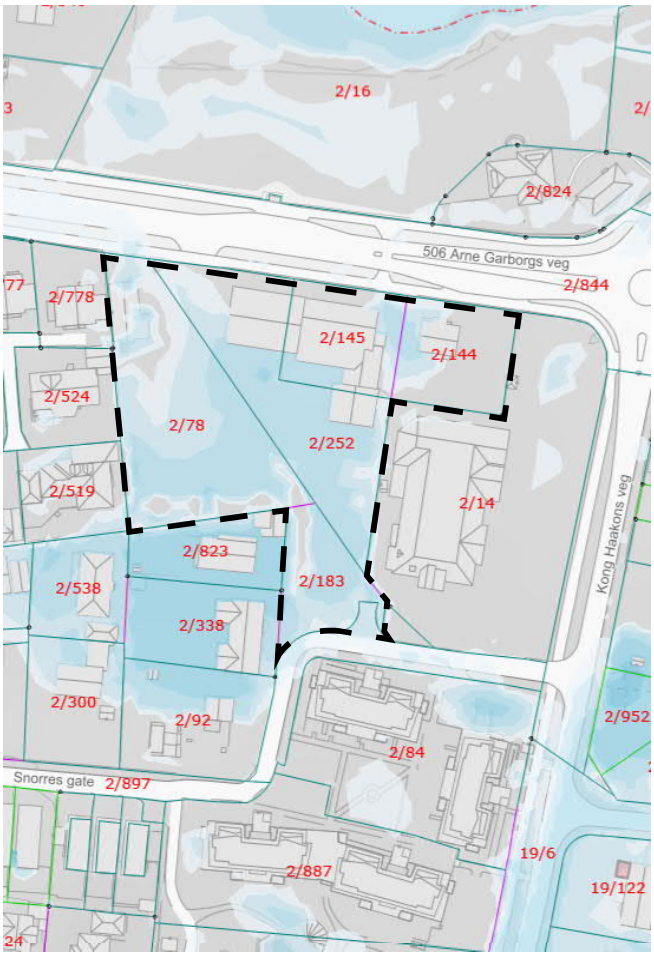
Det er spillvannledninger og overvannsledninger innenfor prosjektområdet. En ledningstrasé krysser området diagonalt mellom eksisterende bygningsmasse. Flere av boligene sørvest for prosjektområdet har påkoblingspunkt til disse ledningene.

Langs Arne Garbogs veg og Snorres gate er det vannledninger. Det er en brannventil helt sør i prosjektområdet.

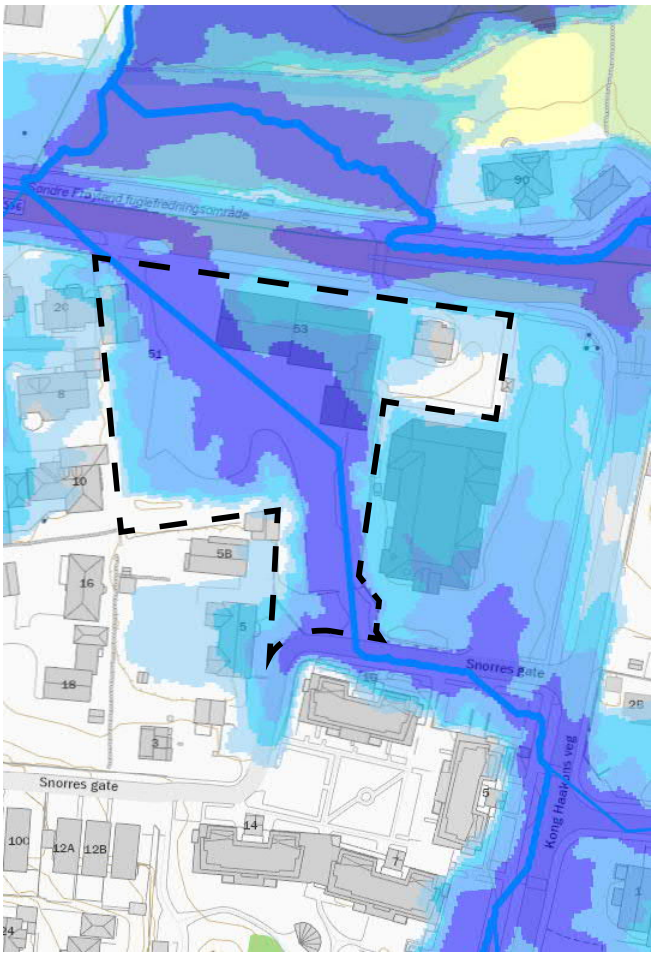
Det er et generelt avstandkrav på 4 meter fra VA-ledningene.

- Basseng
- Brannventil
- Grenpunkt
- Hydrant
- Inntak
- Kran
- Kum
- Overløp
- Pumpestasjon
- Påkoplingspunkt
- Reduksjon
- Reduksjonsventil
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Septiktank
- Sluk
- Stengeventil
- Utslipp
- Ventilpunkt
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning

- Godkjente byggetiltak
- Prosjektområdet



Figur 7 Hydrologi Bryne 20 (GeoInnsyn Time kommune)



Figur 8 Markfuktighet og avrenninglinjer (Temakart-rogaland)

1.4 HYDROLOGI

Området er registrert å ligge lavt og i en fuktig sone i terrenget. Ved nedbørshendelser kan vannet få en naturlig oppsamling her. Eiendom 2/823 og 2/338 som er utenfor prosjektområdet ligger enda lavere i terrenget. Dette er et forhold som må tas hensyn til ved planlegging, slik at de eksisterende boligeiendommene ikke får økt vannoppsamling.

Figur 9 Utklipp fra regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

1.5 REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE

I regionalplanen er Bryne merket som et høy prioritert utviklingsområde i regionen.

Utnyttelse:
I byutviklingsområder og rundt Bryne sentrum er det retningslinjer om 70-200%BRA. Ved særlige behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsestrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes.

I etablerte boligområder med lav tetthet er det et mål å «utvikle innfill-prosjekter som kompletterer boligområdet eksisterende form og strukturer».

Parkering:
Prosjektområdet ligger i regionalplanens parkeringssone 4.

Det er faglig råd om 1,8 biloppstillingsplasser pr boenhet for småhusbebyggelse og 1,2 for blokkbebyggelse inkl. gjesteparkering.

Parkeringsnorm for sykkel er minst 3 pr boenhet.

Størresle på felles minste uteoppholdsareal:

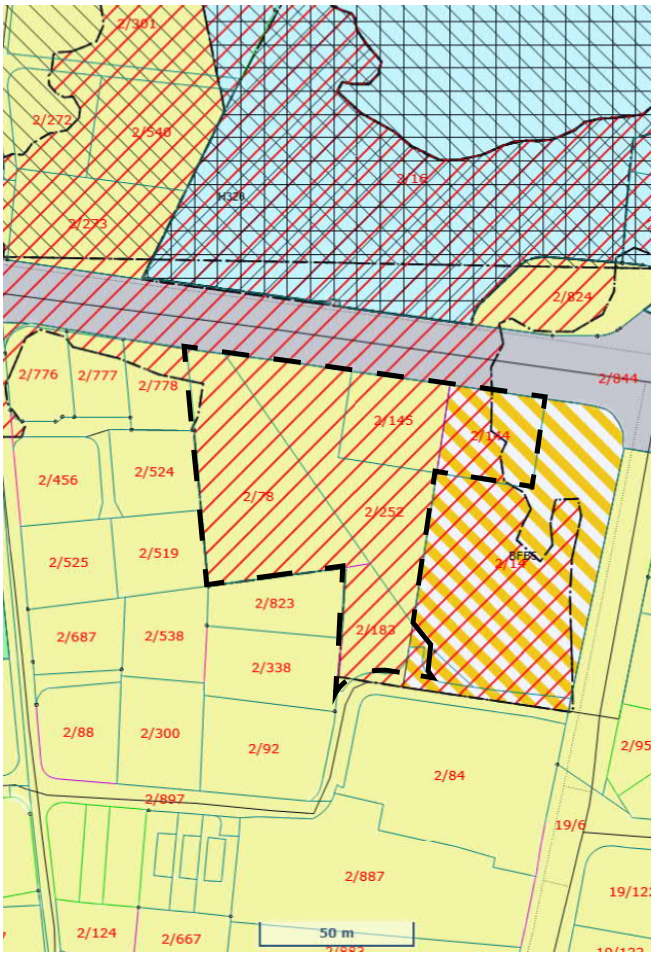
Stedstype	MFUA- m2 per boenhet
Sentrumsområder i Stavanger, Sandnes og Bryne	16m2*
Byutvidelsesområder, kommune-sentra og større tettsteder	30m2

*Ved innfillprosjekter der det ikke er hensiktsmessig med utearealer på egen tomt kan deler av utearealet kompenseres for ved kvalitetshevingstiltak på nærliggende offentlige plasser og parker.

Utforming av uteoppholdsareal:

Type	Utløses av	Dekker inntil	min. størrelse	Anbefalt maks avstand
Sandlek	4 boliger	25 boliger*	150m2	50-70 m
Områ-delek	25 boliger	200 boliger	1500m2	150-200 m

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



Figur 10 Utklipp av kommunekart for Time kommune 2018-2030 med omriss av prosjektområdet

Figur 11 Utklipp av kommunedelplan for sentrum for Time kommune 2015-2026 med omriss av prosjektområdet

1.6 KOMMUNEPLAN OG KOMMUNEDELPLAN

Kommuneplanens arealdel for Time kommune ble vedtatt 15.06.2021, og kommunedelplanen for sentrum ble vedtatt 13.09.2016. Det pågår en revisjon av kommunedelplanen for sentrum som avgrenser planen. Dette innebærer at prosjektområdet faller utefor kommunedelplanen for sentrum.

Hovedformål:
Kommuneplan: Bolig og kombinert formål (BFB5)
Kommunedelplan: Bolig og kombinert formål (BF12 og B16)

> BF12 - I område BF12 kan det vera nærbutikk/ nærservice med salsflate inntil 1000 m2

Hensynssone: I begge planene ligger området i hensynssone for flom H320. Ved nybygging i faresonen skal det dokumenteres i byggesøknad at bygg er sikret mot skader fra 200års flom.

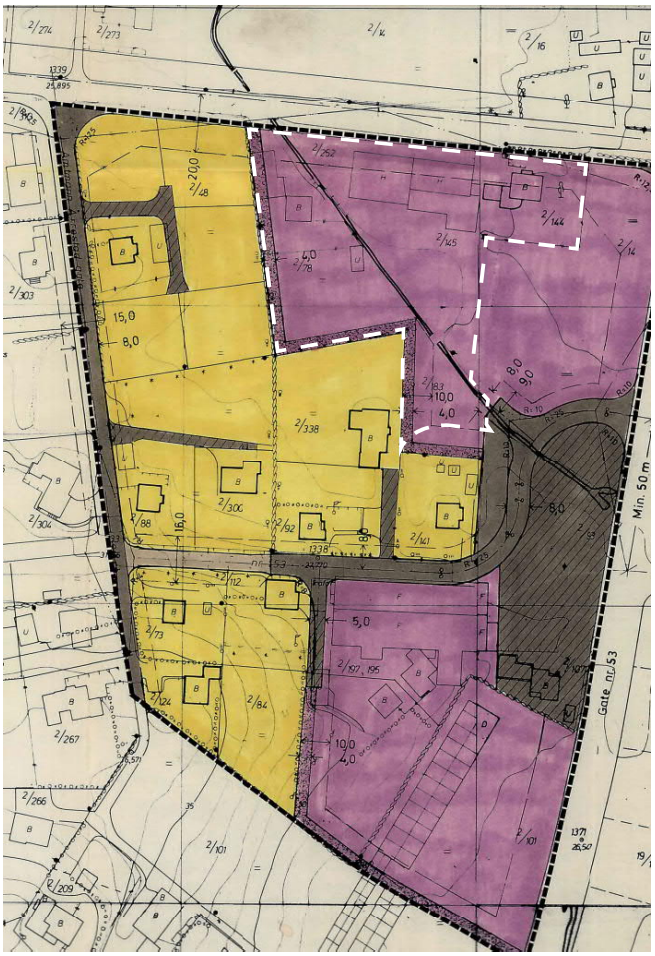
Arealutnyttelse:
Kommuneplan: Viser til regionalplanen
Kommunedelplan: 90-180% BRA.

Høyder:
Kommuneplan: -
Kommunedelplan: Maks 4 etasjer.

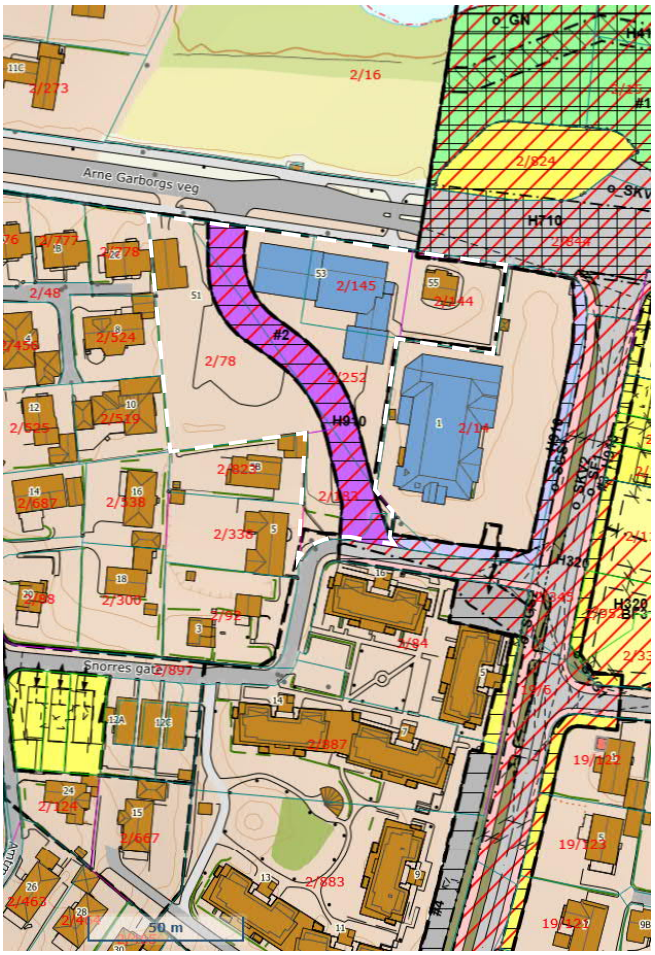
Privat uteoppholdareal:
Kommuneplan: Rekkehus og eneboliger skal ha minimum 50m^2 privat uteopppholdsareal mot sørvest. Krav om 8m fra bolig til eiendomsgrensen.
Kommunedelplan: Rekkehus og eneboliger skal ha minimum 30m^2 privat uteoppholdsareal mot sørvest, og minst 6m fra bolig til eiendomsgrensen.

Felles uteoppholdareal:
Kommuneplan: Viser til regionalplan.
Kommunedelplan: 30m^2 pr boenhet innenfor området. Krav om 50% sol 21.mars kl 15 og 21.juni kl 18.

Lek:
Kommuneplan: Viser til regionalplan (Retningslinje: 6m^2 sandlek pr boenhet, 10m^2 kvartalslek pr boenhet).
Kommunedelplan: Ved fortetting med 3-6 bustadar skal det vera leikeplass på minimum 50 m2.
Kommuneplan og kommunedelplan: Etablering av nye funksjoner for lek og opphold kan vurderes opp mot eksisterende plasser for lek og opphold.



Figur 12 Utklipp fra gjeldende reguleringsplan, plan 0062.00 "Rosseland III". Deler av planen er omregulert.



Figur 13 Utklipp fra gjeldende reguleringsplan, plan 0518 "Detaljregulering for Kong Haakons veg".

BGF:
Kommuneplan: -
Kommunedelplan: 0,7

Parkering:
Kommuneplan:
Parkeringssone Bryne.
Bil: Min. 1 og maks 1,5 parkeringsplasser, inkl. gjesteparkering.
Sykkel: Min. 3 parkeringsplasser pr boenhet.

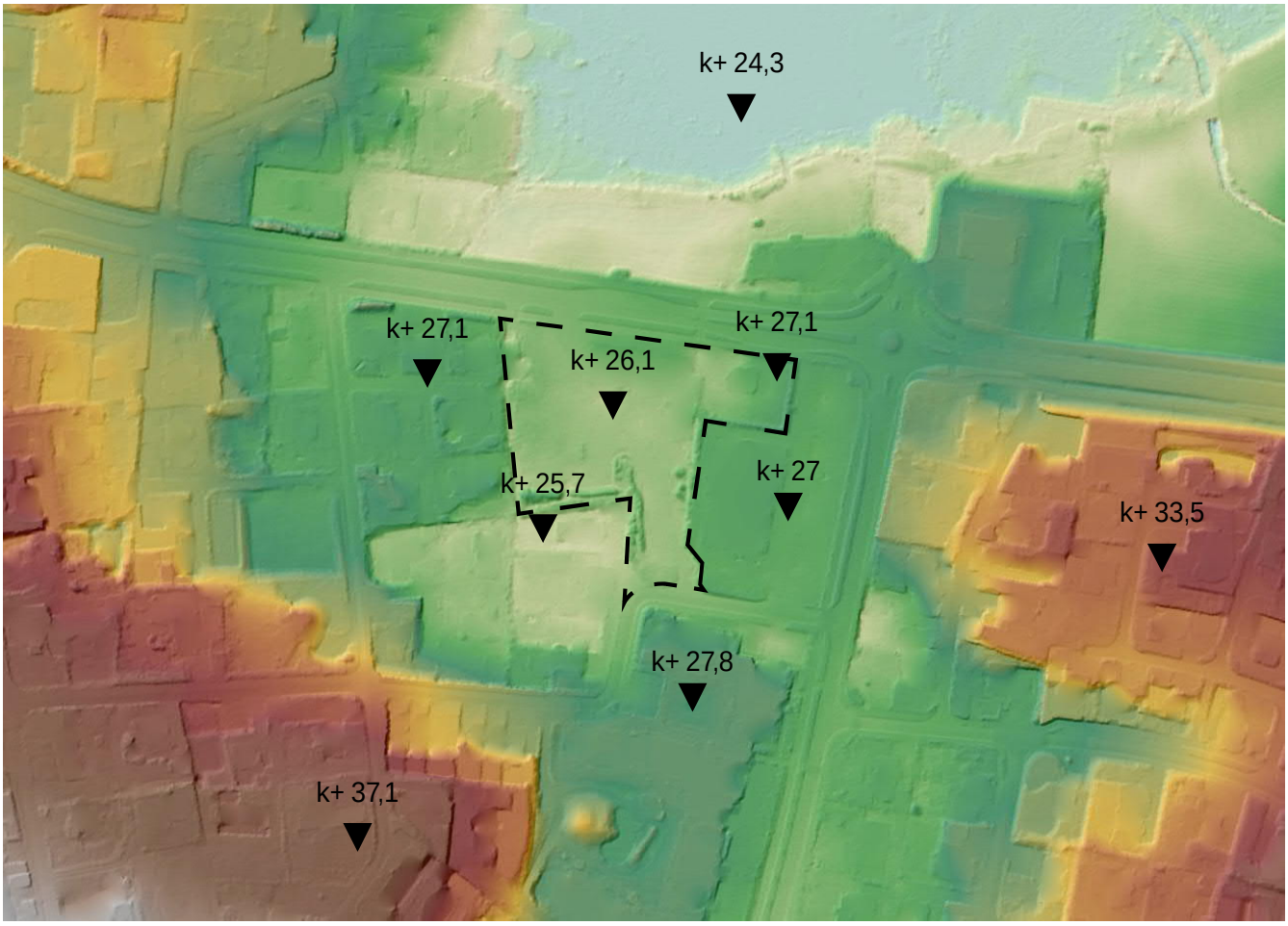
Kommundelplan:
Parkeringssone Sentrum ytre sone.
Bil:
Bolig < 50 m2 BRA --> 0,67 p-plass
Bolig 50 – 100 m2 --> 1 p-plass
Bolig >100 m2 --> 1,5 p-plass
Sykkel:
Min. 1 parkeringsplass pr 50m2 BRA.

1.7 REGULERING

1.7.1 GJELDENDE REGULERINGSPLAN

Prosjektområdet ligger innenfor plan 0062.00 "Rosseland III" fra 1976, med formål industri og boliger. I denne planen er hele prosjektområdet tilrettelagt for industri, noe som ikke er i tråd med overordna plan. Deler av planen er erstattet av nyere reguleringsplaner. Blant annet plan 0518.00 "Detaljregulering for Kong Haakons veg", fra 2021 som krysser prosjektområdet.

I sistnevnte plan er formålet fra plan 0062.00 videreført. Området er i tillegg merket med faresone for flom og bestemmelsesområde #2 til midlertidig bygge- og anleggsområde, gyldig frem til 01.101.2024. Formålet med plan 0518.00 er å bedre overvanns håndteringen i området, og sikre mot flomskader og å opparbeide flomveger mot Frøylandsvatnet.



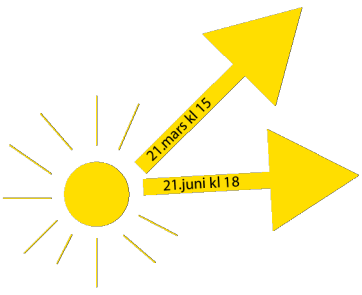
Figur 14 Landskapsform. Bakgrunnskart fra Høydedata

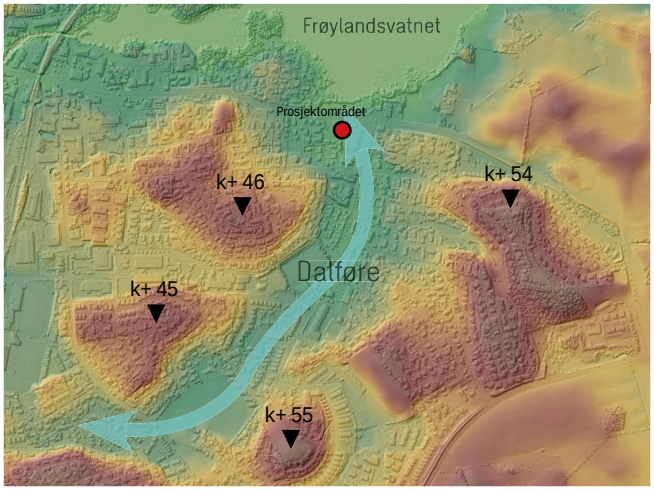
2 Landskap og historie

Prosjektområdet ligger i et lite dalføre mellom noen høyder i landskapet. Prosjektområdet fremstår flatt og ligger mellom kote + 26,1 og +27,1 (hovedsakelig rundt k+26,2).

Frøylandsvatnet som ligger nord for prosjektområdet og Arne Garborgs veg, har vannoverflate rundt k+ 24,3. Fra prosjektområdet er det utsikt mot Frøylandsvatnet. Det er ikke bygg på nordsiden av Arne Garborgs veg som hindrer sikt.

Prosjektområdet har godt utgangspunkt for å oppnå gode solforhold. Den grenser til lav bebyggelse i vest og sør. Høydedraget som ligger sørvest for prosjektområdet påvirker ikke solforholdene på dimensjonerende tidspunkter.





Figur 15 Landskapsform i større skala. Bakgrunnskart fra Høydedata

Figur 16 Utsyn mot Frøylandsvatnet

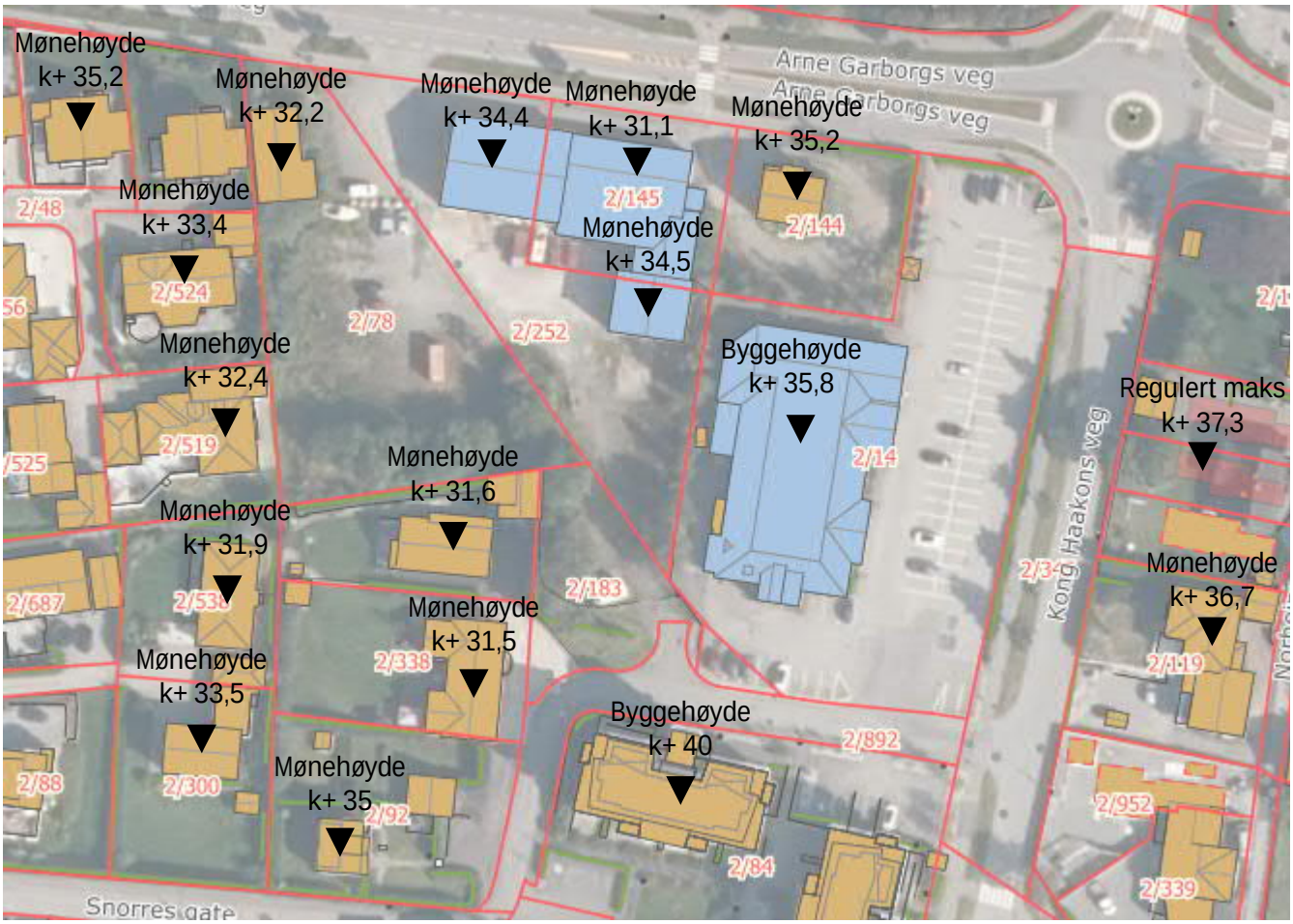
Historiske bilder viser utviklingen av området øst for Bryne sentrum og prosjektområdet. På alle de historiske bildene kjenner vi igjen Arne Garborgs veg som er en viktig ferdselsveg gjennom tiden.

Det var lite bebyggelse i 1930-50 åra, med dominans av gårder, jorder og åpen mark. På bilde fra 1953 ser vi at prosjektområdet er bebygd med bolighuset og gårdsbygget som er på prosjektområdet idag, i tillegg til noen andre byggverk. Det er usikkert om det er det samme boligbygget som står idag eller om et nytt hus er bygget på samme sted i senere tid.

I 1963 er også forretningsbygget etablert på prosjektområdet.

En åpen kanal deler prosjektområdet diagonalt og følger dagens eiendomsgrense. Kanalen er ikke lengre synlig på kartet fra 1974.

Fra 70-tallet tar området mer form som boligområde enn et landbruksområde. Boligfeltene tar form etter tidligere inndelinger av jorder. De neste 30 årene preges av boligutbygging, og på 90-tallet fremstår området som et godt etablert tettsted. Fra 2000-tallet er det ikke flere jorder tilgjengelig for utbygging sør for Arne Garborgs veg. Videre fortetting frem til idag har dermed hovedsakelig skjedd gjennom innfill-prosjekter/eplehagefortetting med mer konsentrert småhusbebyggelse.



Figur 17 Omtrentlig topp høyde for eksisterende bygg og regulerte boliger. Høydene er lest av Høydedata fra 2017.

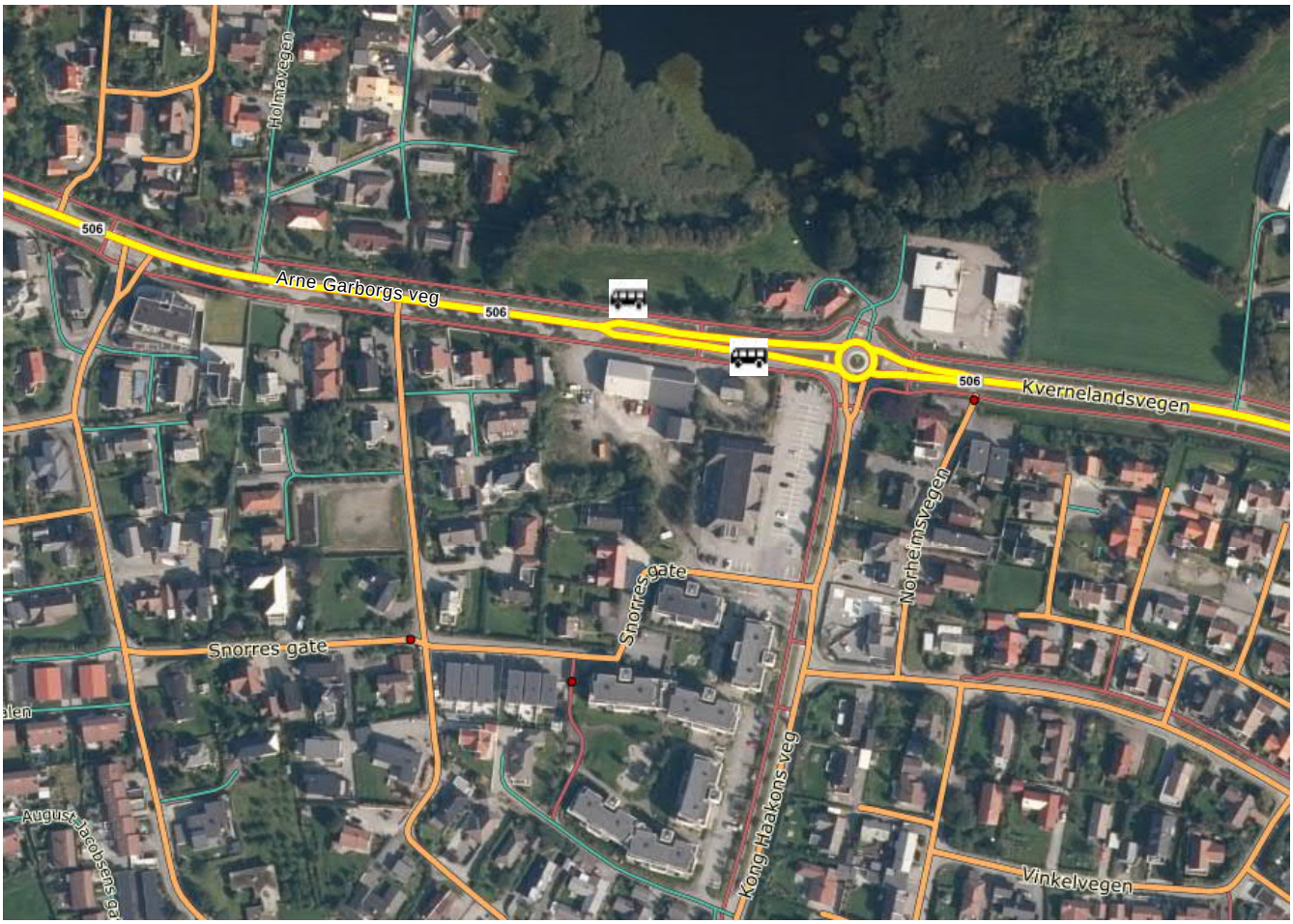
3 Bebyggelsesstruktur og sammenhenger

3.1 BYGGEHØYDER

Nærområdet preges av saltak og valmtak, men den nyere og mer konserterte bygningsmassen har pulttak eller flatt tak. Typisk byggehøyde for bolighusene i området er ca. 6-8 meter fra terreng (2-3 etasjer), mens blokkene sør for Snorres gate er ca. 13m høye (4 etasjer).

Butikken på eiendom 2/14 er 8-9 meter høy.

Eksisterende bygningsmasse innenfor prosjektområdet har også høyder rundt 8 meter fra terreng.



Figur 18 Vegnett og bussholdeplasser.

3.2 VEGNETT

Prosjektområdet har direkte kjøreadkomst fra fylkesvegen. Det er separat gang- og sykkelveg på begge sider av fylkesvegen. I Snorres gate er det ensidig fortau. Nord for prosjektområdet er det en fotgjengerovergang som gjør det mulig å krysse fylkesvegen for fotgjengere. Nærmeste bussholdeplass "Rosselandsvegen" grenser til prosjektområdet og betjenes av flere bussruter.

Fylkesvegen er trafikkert med 10500 ÅDT for år 2021.

Fra barnetråkkregistreringer ser vi at området grenser til hovedrute for skolevei. Det er separat gang- og sykkleveg eller fortau hele vegen til Rosseland skule som er nærmeste offentlige skole (500m unna i luftlinje).

Fylkesveg

Privatveg

Gang_og_sykkelveg

Vegsperring

Kommunalveg

Bussholdeplass

Figur 19 Hovedrute til skolene fra Barnetråkk 2017-2018

Figur 20 Oversikt over lekeplasser i nærområdet.

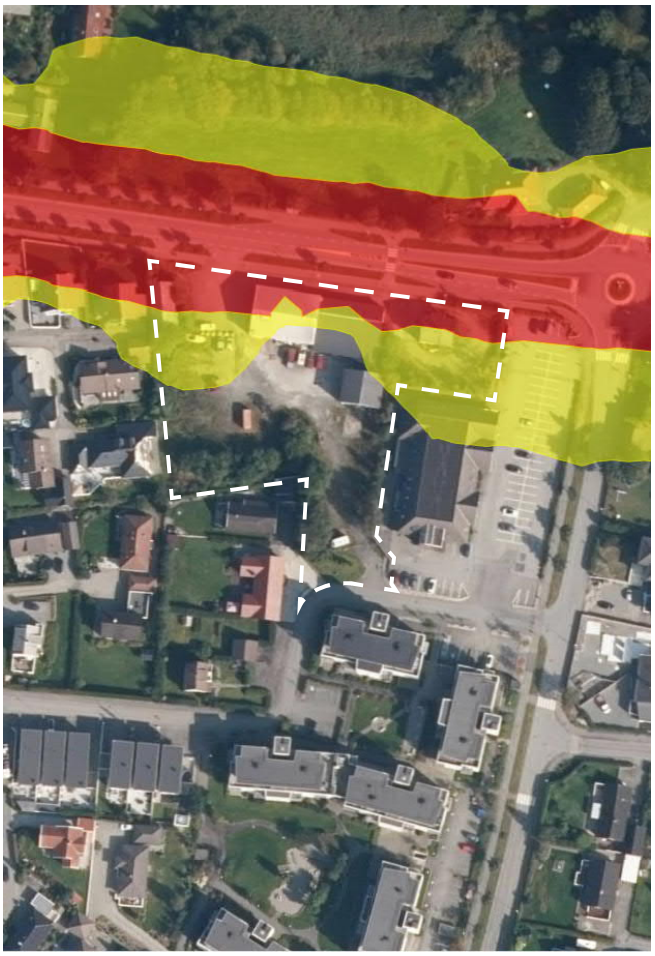
3.3 LEKEPLASSER OG GRØNTOMRÅDER

Prosjektområdet ligger nær Frøylandsvatnet som er en del av regionalgrønnstruktur. Det er flere turmuligheter og aktiviteter rundt det store vannet.

Ca. 70 m i luftlinje øst for prosjektområdet ligger en lekeplass på offentlig eiendom som fungerer som kvartalslekeplass. Den ligger i Amtmann Årrestads gate og består av en enkel bane for ballspill og frilek, og et felt med flere lekeapparater. Lekeplassen ligger i rolig boliggate. Fra prosjektområdet kan man komme seg til lekeplassen via Snorres gate eller via Arne Garborgs veg. Begge gangrutene vurderes trygge med fortau for fotgjengere hele strekningen. Gangavstanden er kortest via Arne Garborgs veg med ca. 160 meter.

Området ligger ca. 430 meter fra Bryne tennishall og idrettsanalegget ved Rosseland skole.

Figur 21 Lekeplass i Amtmann Årrestads gate vest for prosjektområdet.

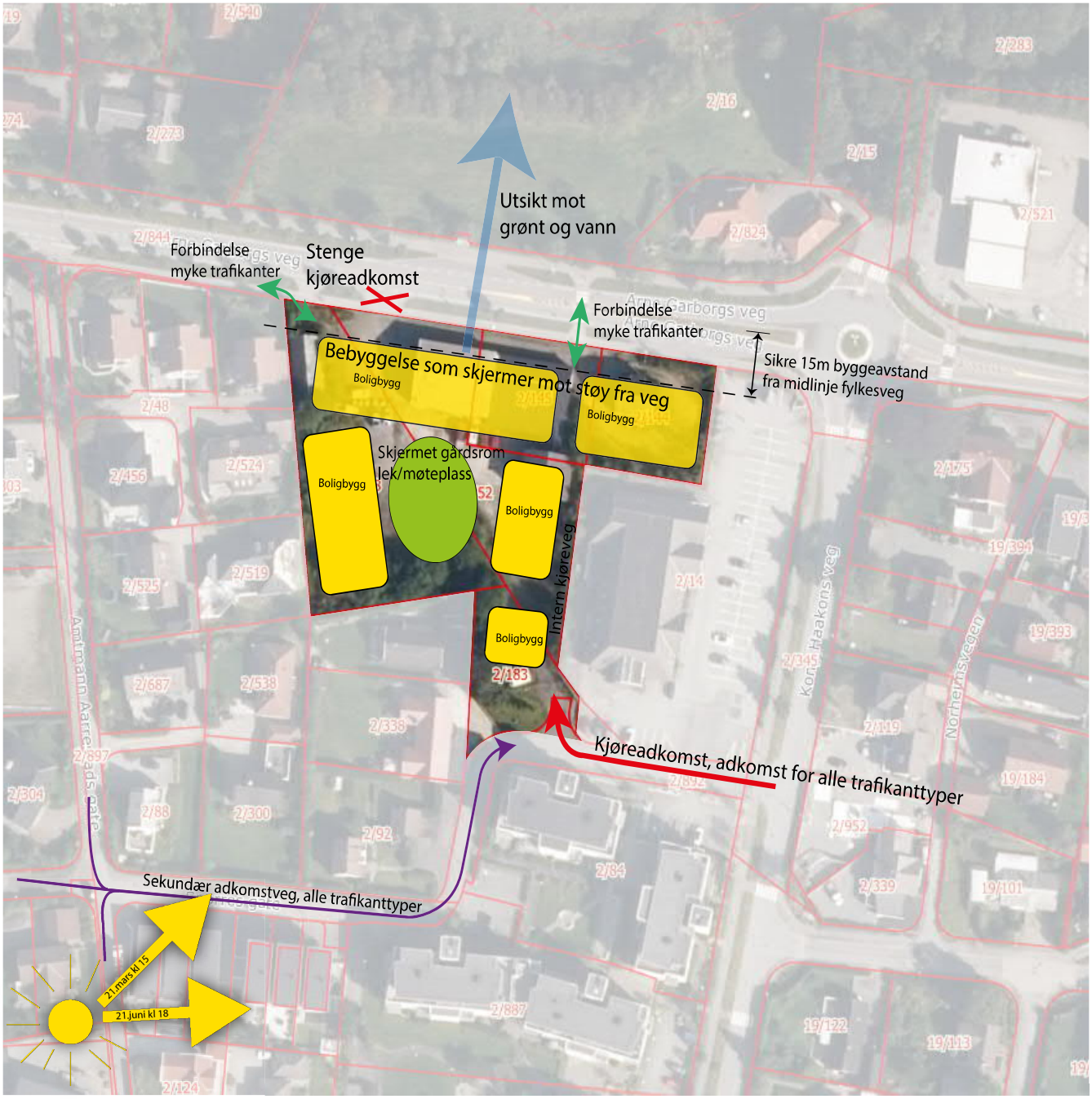


Figur 22 Støykartlegging veg etter T-1442 (temakart-rogaland)

4 Bomiljøutfordringer

4.1 STØY

Deler av prosjektområdet ligger i gul og rød støysone. Støyen er vegstøy fra Arne Garborgs veg og trekker opp til 40 meter inn på eiendommen fra nord.



Figur 23 Anbefalingskart og konseptforming

5 Anbefalinger

1. Bebyggelsen bør brukes som støyskjerm mot nord/fylkesveien. En høy bebyggelse i dette området vil ikke påvirke solforhold på uteoppholdsareal. Bebyggelsen må likevel tilpasses omkringliggende bebyggelse. Tilgrensende bebyggelse består i stor grad av 2 etasjer.
2. Hovedadkomsten til området må være fra Snorresgate, men det bør også legges til rette for gang/sykkeladkomst fra fylkesveien i nord.
3. Det må sikres gode flomveier gjennom området og bebyggelsen må planlegges på flomsikkert nivå.
4. Det bør etableres et sammenhengende grøntområde i midten av bebyggelsen.

SWECO