



REFERAT
OPPSTARTSMØTE 06.11.24

Plan: Detaljregulering for Skiferbakken 16
Plannummer: 0562.00

Møtedeltagere

Planfaglig konsulent: Ragnhild Tamburstuen, ragnhild.tamburstuen@egdastrek.no

Grunneier / utbygger: Dalane Eiendomsselskap as v/Rune Gåsland, rune@bjerkreim-trelast.no

Time kommune: Laila Alvestad (Planavd), Laila.Alvestad@time.kommune.no og Ingvild Kjosavik (Avdleder plan), Ingvild.Kjosavik@time.kommune.no

1. Oppsummering av planidé

Møtet er forberedt med utgangspunkt i stedsanalyse datert 240924 planinitiativ datert 211024.

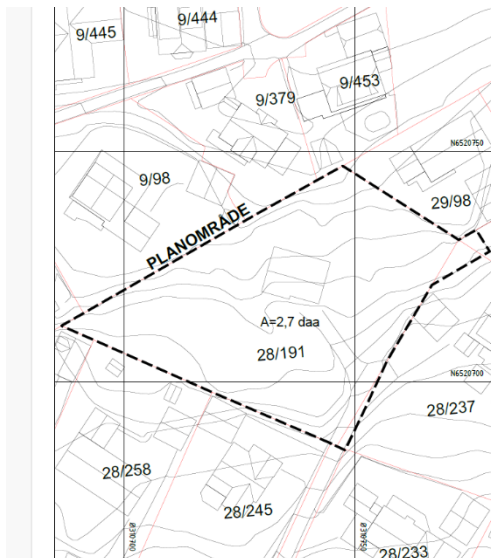
Planområdet

Planområdet ligger om lag 6,7 km nordøst for Bryne sentrum, på Kvernaland/Frøyland i Time kommune, på grensen til Klepp kommune. Terrenget innenfor planområdet har en høydeforskjell på ca. 6,3 meter fra eiendomsgrense i nordvest til eiendomsgrense i sørøst.



Figur 1 Oversiktskart. Planområdet er innenfor sirkel og i utsnittet til høyre. Kilde: Temakart-Rogaland /Norge i bilder

Planområdet ligger i enden av Skiferbakken og har gnr. 28 bnr. 191. Størrelsen på eiendommen er på om lag 2,6 daa, og plangrensen følger hovedsakelig eiendomsgrensene, bortsett fra en liten snipp i nord som krysser nabotomt 28/237. Sistnevnte er for å få på plass ny adkomstveg fra nord via Skogsvegen. Forslag til plangrense er vist i utsnittet i figur 2 under.



Formål med planen

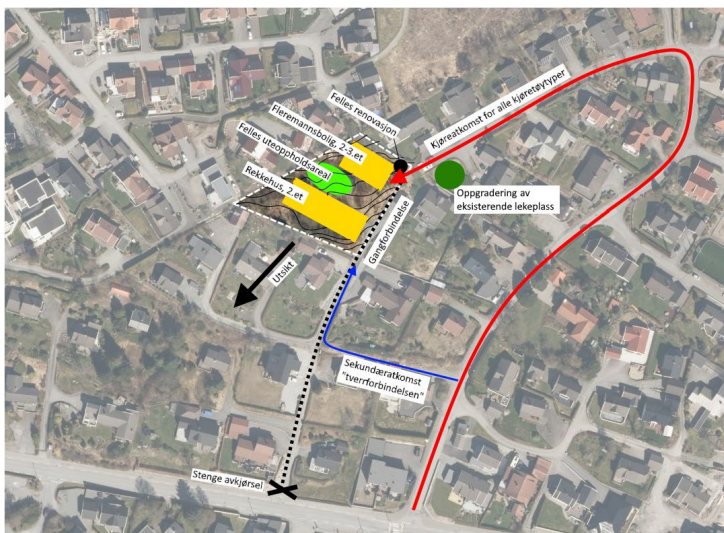
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting på eiendom gnr. 28 bnr. 191, Skiferbakken 16. På eiendommen er i dag oppført en frittstående enebolig. Denne rives og erstattes av rekkehus og flere-mannsbolig. Totalt legges det opp til 11 boenheter innenfor området. Hovedatkomst vil bli endret fra Skiferbakken til Skogsvegen.

Figur 2 Foreslått plangrense som i hovedsak følger tomtegrensen, med unntak i nord mot Skogsvegen hvor en har tatt med nabotomt areal for å løse ny adkomst.

Anbefalinger i stedsanalysen

Med bakgrunn i analyser av 3 alternativer (se vedlagt stedsanalyse for mer info) er en kommet frem til følgende anbefaling for utnyttelse av tomten:

- Det legges opp til variert bebyggelse med rekkehus og leilighetsbygg.
- Ny bebyggelsen bør i størst mulig grad hensynta stedets karakter som villaområde. Tilgrensende bebyggelse består i stor grad av 2. etasjer bygninger med saltak. En legger til grunn alternativ 2, da denne løsningen viser en god balanse mellom hensynet til stedets karakter og krav til utnyttelse.
- Den lokale topografien bør være premissgivende for ny bebyggelse og utearealer.
- Hovedatkomst til tomten er fra Skogsvegen.
- Gangforbindelse mellom Skogsvegen og Skiferbakken for allmenheten må opprettholdes.
- Det bør etableres gode, solrike og skjermede fellesarealer mellom bebyggelsen.
-
- Oppgradering av eksisterende lekeplass innerst i Skogsvegen samtidig med utbyggingen. Det vil da ikke være behov for at det avsettes areal til felles sandlekeplass innenfor planområdet.



- Felles renovasjonsanlegg plasseres nord på tomten, slik at atkomst for renovasjonsbil er fra Skogsvegen.
- Det må i tillegg sikres gode overvannsløsninger da terrenget er hellende, slik at overvann fra planområdet ikke forvolder skade på nedstrøms eiendommer og bebyggelse.

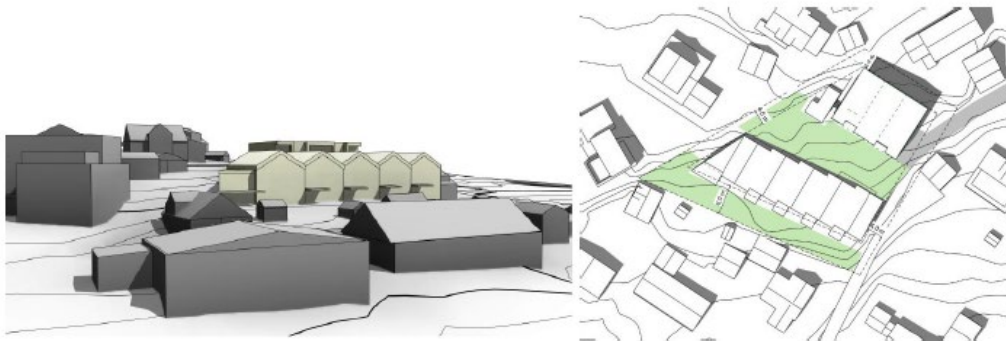
Figur 3 Anbefalingskart hentet fra innledende stedsanalyse

Planlagt bebyggelse og ny/endra adkomstvei

Planinitiativet legger opp til å følge foreslått utnyttelse og topografi angitt i den innledende stedsanalysen, og vist på figuren over. Altså en kombinasjon av rekkehus i 2 etg (9 m) mot sør og en

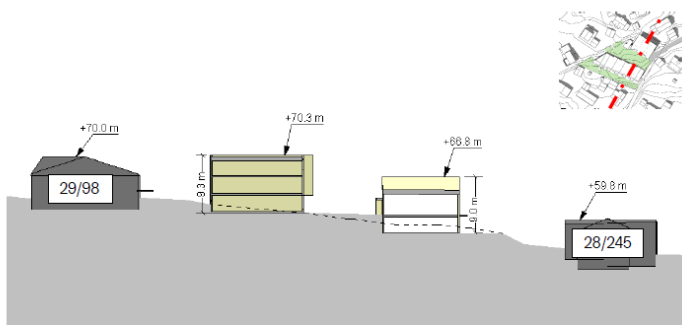


flermannsbolig i 3 etg (9,3) mot nord. Parkeringskjeller i nordre bygg for alle boenhetene, pluss noe gjesteparkering på bakkeplan. Totalt 11 boenheter, med ny adkomst fra nord.



Figur 24: alternativ 2 - flere-mannsbolig og rekkehus i 2-3 etasjer.

Figur 4 Eksempel fra stedsanalysen som viser hvordan bebyggelse kan se ut basert på planforslagets volum og plassering av bebyggelse.



Figur 5 Hentet fra planinitiativet s.8 og er et terrengsnitt sett fra nordvest som viser hvordan det kan se ut med foreslåtte høyder og volum.

«Foreslått utbygging viser 6-mannsboligen i 3. etasjer og rekkehus i 2. etasjer, hvor den høyeste bebyggelsen er plassert nord på tomten. Skisseforslaget viser en utnyttelsesgrad på totalt 82 %-BRA, inkludert parkeringsanlegg. Utnyttelsesgraden er regnet ut fra tomtestørrelsen og uten fratrukk for kjøreareal, gangareal osv. Ny bebyggelse planlegges i 2. og 3 etasjer, henholdsvis ca. 9,0 m og 9,3 m høye.



Planstatus og forhold rundt planområdet

Gjeldene regulering

Planområdet er i dag regulert som boligformål i reguleringsplan 0142.00 fra 1992. Adkomst er regulert fra Skiferbakken i sør. Det er tidligere kjørt en planprosess som ble avsluttet på grunn av innsigelse gitt med utgangspunkt i for lav utnyttelse. Det er nå kommet til ny kommuneplan og nye føringer, og en har valgt å starte opp en ny planprosess.

Kommuneplan

Området er vist som boligområde og «potensial for fortetning» i gjeldene kommuneplan. Kommuneplanen viser til regionalplan Jæren når det gjelder utnyttelse. Denne angir en utnyttelse på mellom 60- 100 % BRA for Kvernaland. Ingen hensynssoner er vist i kommuneplanen, men området ligger innenfor verneplan for Orreelva, 028/2. Kommuneplanen har bestemmelser om sol, støy og hager.

Regionalplan

Kvernaland er i regionalplanen merket som et regionalt prioritert utviklingsområde. I etablerte boligområder med lav tetthet er det et mål å «utvikle infill-prosjekter som kompletterer boligområdets eksisterende form og strukturer».



Figur 6 Foto av planområdet viser eksisterende bolig på tomte som står til nedfall. Foto: Dalane Eiendomsselskap as.

Sosial infrastruktur

Innenfor analyseområdet er det ingen særskilt sosial infrastruktur. Idrettsanlegg ligger sørvest for området, med gangforbindelse langs fortau i O.G. Kvernelandsveg.

Det er etablert flere lekeplasser i nærområdet. Nærmest planområdet er en sandlekeplass innerst i Skogsvegen. Denne er imidlertid liten, nedslitt og bærer preg av forfall.

Nord for krysset Skogsvegen – Elvebakken, ut mot friområdet er en sandlekeplass. Mellom Furuvegen og Granvegen er en kvartalslekeplass med ballbane og felt med ulike lekeapparater. Fra planområdet kan disse lekeplassene nås via Skogsvegen, Elvebakken og Granvegen/Furuvegen. Alle gatene er boliggater uten gjennomgangstrafikk. Skogsvegen er blindvei med begrenset trafikk, Elvegaten er etablert med ensidig fortau, mens Granvegen og Furuvegen er etablert med innsnevret kjørebane og merket gateparkering. Alle gangrutene vurderes som trygge. Gangavstand fra planområdet til kvartalslekeplassen er ca. 220 meter.

Planområdet ligger ca. 450 meter fra idrettsanlegget og Ådalen barnehage. Frøyland barne- og ungdomsskule ligger ca. 2 km fra planområdet. Frøyland skole har en kapasitet på 540 elever, og det går om lag 400 elever på skolen i dag.



3. Konsekvensutredning

Jf. Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) §4 andre ledd skal forslagsstiller vurdere om planen/tiltaket omfattes av §6, §7 eller §8.

Planforslaget er vurdert å ikke være i strid med noen av disse paragrafene, da planforslaget er forankret i kommuneplanen og ikke får vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

4. Kommunens premisser for videre planarbeid

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

Planavgrensing

Det er foreslått en avgrensing som oppfatter i hovedsak en eiendom. Det har vært flere initiativ til fortetting på andre eiendommer i dette området. Kommunen kan ikke pålegge å innlemme flere eiendommer i planen. Det er likevel et ønske om at et større område innlemmes. Et større planområde vil og kunne gi mulighet for mer optimale løsninger. I møtet avklarte utbygger at de undersøker mulighet for å innlemme en nabotomt.

Planområdet bør utvides til å omfatte del av 28/237 for å ha mulighet for å legge adkomst til Skogsvegen også for denne eiendommen.

Utnyttelse og typologi

Kommuneplanen viser til regionalplan Jæren når det gjelder utnyttelse. Denne angir en utnyttelse på mellom 60- 100 % BRA for Kvernaland. Lavere utnyttelse enn regionalplanens rammer kan innebære innsigelse. Utnyttelse i nedre del av skalaen bør tilstrebes. Det innebærer en kombinasjon av leilighetsbygg og småhusbebyggelse. Det er i planinitiativet vist enkle skisser som viser konsekvens med høyere utnyttelse eller en alternativ typologi. Det er antydning en mulig tetthet i nedre skala av kravet på 60-100 % ved valgte løsning. Dette bør aksepteres grunnet stedets karakter og utforming.

I plandokumentene må det avklares som en regulerer lavblokk eller flermannsbolig. Utbygger opplyste i møtet at det sannsynligvis vil reguleres flermannsbolig.

Dokumentasjon og detaljering

Det forventes en høy detaljeringsgrad i planen. Det bør tegnes inn relativt detaljerte byggegrenser og angis material for boligene. Det bør og konkretiseres rammer for leegger og tiltak utenfor byggegrenser. Det er og ønskelig med bestemmelser for opparbeiding av forhager, løsning for boder mm. Behov for murer må avklares.

Det bør vurderes hvordan boligene i planområdet tilpasses hverandre. Det bør vektlegges ens takform og et formspråk som harmonerer med hverandre. Takform og høyder må avklares og tilpasses til omkringliggende bebyggelse.

Det må utarbeides snitt og 3D illustrasjoner (med utgangspunkt i maks byggevolumer) som viser terreng og høyder i forhold til nabobebyggelse. Eksisterende og nytt terreng må også fremkomme.



Naboer vest og nord for planområdet er nok de parter som blir mest berørt av tiltaket i form av tapt og/eller redusert utsikt, samt endrede solforhold. Det må utarbeides illustrasjoner og 3D-visninger av planlagt tiltak til planforslaget som illustrerer både fjernvirkning og tiltakets påvirkning for naboer.

Lekeplass

Det er krav til etablering av lekeplass. I dette området er det eksisterende lekeplasser tett på som har behov for opprustning. Det kan ses på mulighet for opprustning av denne som et alternativ til å etablere lekeareal internt i planområdet. Det er i dag vanskelig tilkomst/terrengsprang. Det kan være en løsning å heve dette arealet. Eksisterende lekeplass er på over 200 kvm, men hele arealet vil ikke få brukbarhet. Kommunen mener arealet er stort nok, og at det må fokuseres på adkomst. Det må ses på tilkomst/ tilgjengelighet dersom denne skal legges til grunn. Dersom eksisterende lekeplass legges til grunn, må denne inngå i plan og reguleres som offentlig. Dersom en kommer fram til løsning her, må oppgradering sikres gjennom rekkefølgekrav. Det kan ikke gis brukstillatelse før dette er satt i stand.

Dersom en ikke klarer å løse terreng og adkomst til eksisterende lekeplass, vil en måtte regulere lek på eget areal. Det vil medføre noe lavere tetthet.

Planbeskrivelsen må også beskrive andre muligheter for lek og rekreasjon i nærområdet, i tillegg til å vise trygg ferdsel til skole og barnehage.

Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet.

Levekår og folkehelse

Det skal sikres en variasjon i boligtyper og størrelser. Avstand til turområde og friareal må dokumenteres.

Det må sikres gode uteopphold for hver bolig. Rammer i kommuneplanen legges til grunn. Det stilles krav om 50 m² MUA mot sørvest. Rekkehus skal ha dette arealet sammenhengende på bakkenivå, og med 8 m fra boligen til eiendomsgrensen. Området må ha mulighet for opphold. Her vil en også ha krav om felles uteoppholdsareal og 6 m² privat for flermannsboligene. Privat uteoppholdsareal kommer i tillegg til kravet til felles uteoppholdsareal. Ved blokker bør avstand fra hovedfasade for leilighet på bakkeplan til fellesareal og offentlige areal ikke være mindre enn 6 m. Avstand til vei bør være minimum 8 m.

Det er krav om at 50% av hageareal skal være solfylt kl 15 vårjevndøgn og kl 18.00 sommersolverv. Det må leveres sol skyggediagram som belyser solforhold. Disse må og vise konsekvens for sol på naboeiendommer. For naboer må det vektlegges særlig at utbyggingen ikke skal gi skygge på områder som benyttes til opphold.

De foreløpige konseptskissene ser ut til å kunne ivareta disse kravene.

Støy, overvann og flom

Kommunens kart viser at området ikke er støybelastet, og det vil ikke stilles krav om støyanalyse. Det må belyses støysituasjon i planbeskrivelsen.

Området ligger over marin grense og er ikke flomutsatt. Siden tomten ligger i hellende terreng, må det sikres gode løsninger for håndtering av overvann innenfor eget planområde. Det er krav naturbaserte løsninger.



Naturmangfold, naturressurser, forurensing og Kulturmiljø

Det er ikke registreringer av naturmangfold innenfor området. Området fremstår som overvokst hage. Det må undersøkes for forekomst av fremmedarter, og eventuelle funn må avklares i plan.

Trafikk og mobilitet

Eiendommen har i dag atkomst fra Skiferbakken. Denne endres i planforslaget, der planlagt atkomst er fra Skogsvegen. Denne løsningen er valgt pga. høydeforskjeller og atkomst til felles parkeringsanlegg. Foreslått endring av adkomst vei kan legges til grunn, men planområdet må utvides for å sikre siktlinjer og kurvaturer og plass for murer. Det må under planprosessen vurderes om adkomsten for gnr/bnr 28/237 også skal legges til Skogsvegen. Det anbefales at varslingsområdet utvides for å ha denne muligheten.

På grunn av høydeforskjeller på tomta, vil det være behov for forstøtningsmurer mot naboer i sør, øst og nord. Endelig høyde og plassering på murer avklares i det videre planarbeidet.

Det er i dag en etablert sti/snarvei over eiendommen mellom Skogsvegen og Skiferbakken. Denne forutsettes videreført i planforslaget. I planprosessen må en se på standard og stigning på denne forbindelsen. Eierform avhenger av hvilken standard en kan oppnå på denne forbindelsen. Det må sikres at denne forbindelsen ikke kan benyttes som kjøreveg. I møtet kom det frem at eksisterende terreng gjør det svært utfordrende å oppnå stigning i henhold til krav. Det er større stigning ellers i Skiferbakken, og denne er kommunal. Det anbefales at en utarbeider en så optimal løsning som mulig. Det kan deretter tar en intern vurdering i kommunen på om forbindelsen kan være offentlig.

Parkering skal skje under bakkenivå for beboerne og på bakkeplan for gjester. Det er positivt med parkering under terreng. På generelt grunnlag er det kommuneplanens rammer som angir minst 1 og maks 2 parkeringsplasser inkludert gjesteparkering for bil og 3 sykkelparkeringsplasser pr boenhet, som gjelder. Gjesteparkering bør fortrinnsvis løses i et eget parkeringsfelt, der de ikke får plass i parkeringskjeller.

Sykkelparkering må plasseres under tak og i eller nær hovedinngang.

Mobilitetsløsninger/ vurderinger kan innarbeides i planbeskrivelsen.

Kommunaltekniske løsninger

Blågrønn faktor benyttes som metode for å sikre at beplanting og overvann blir ivaretatt. Ifølge kommuneplanens retningslinjer er blågrønn faktor for planområdet 0,8. Dette bør tilstrebes så langt det lar seg gjøre. Det bør ses på om noen eksisterende trær kan beholdes.

Det er ble lagt nytt avløp opp skiferbakken i 2012. Der må legges en ny vannledning opp til Skogsvegen ned Elvebakken. Det må kobles sammen slik at en ikke får en ensidig forsyning. Ellers er det mye nye ledninger i Skiferbakken. Det må sikres overvannstiltak på tomta.

Renovasjon er planlagt løst som fellesanlegg nord på tomta, som felles oppstillingsplass for søppelcontainere. Atkomst for renovasjonsbil vil da være fra Skogsvegen, som har etablert snuhammer i enden av veien. Det er for få abonnenter til nedgravd anlegg. Dette kan likevel etableres dersom naboer slutter seg til. Mulighet for dette bør avklares. Renovasjonsteknisk plan må vise tilstrekkelig areal for alle fraksjoner og manøvrering for renovasjonsbil.

Massedisponering, forurensing og grunnforhold

Det er foreslått kjeller og det vil generere masser. Omfang av overskuddsmasser må avklares. I henhold til overordnede rammer skal det tilstrebes massebalanse. I plansaken må mengde masser



vrderes og planbeskrivelsen må angi håndtering dersom prosjektet genererer mer enn 1000 m³ masser. Løsning må sikres i bestemmelsene.

Det må foreligge en redegjørelse for fare for utglidning. Planen kan utløse krav om grunnundersøkelser og stabilitet. Dette avklares i den videre planprosessen.

Det må sikres at det ikke tilføres sediment i anleggsfasen.

Universell tilgjengelighet

Det er krav om minst 40 % av nye småhus, dvs eneboliger, to til fire mannsboliger, rekkehus og kjedehus skal være tilgjengelige. Det må fremkomme tydelig hvilke boliger som blir universelt utformet og hvilke som blir tilgjengelige dersom det er et skille her. Og det må foreligge en visualisering av brukbare løsninger for de boenhetene som er tilgjengelige.

Alle veianlegg og uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Avvik må begrunnes og avklares i plandokumentene.

Energiløsninger og klimahensyn, bærekraft

Overvann skal disponeres lokalt og fordrøyes på egen grunn. Overvann fra veianlegg må ledes til et sted som evner å ta imot det. Løsning må belyses i va- rammeplan. Det er ønskelig at en ser på alternative løsninger for energi til boligene. Mulighet for solceller bør vurderes.

5. Risiko og sårbarhet, samfunnssikkerhet

Kommunen ser ikke særlige risikoområder for dette planarbeidet. Det må utarbeides ROS- analyse. Trafikksikkerhet og Ras/utglidning må vurderes.

6. Dokumentasjonskrav

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

I dette planarbeidet stilles det krav om:

Trafikkanalyser
Mobilitetsplan i planbeskrivelsen
3D illustrasjoner
Illustrasjonsplan
Grunnundersøkelser må vurderes
Va- rammeplan
Sol- skyggediagram
Støyvurdering i planbeskrivelsen
Stedsanalyse (foreligger)
Beregning blågrønn faktor
Klimaregnskap
Massedisponeringsplan
Sjekkliste kriminalitetsforebyggende tiltak
ROS analyse
Renovasjonsteknisk plan
Brannteknisk plan

I dette tilfelle vil en enkel beskrivelse i planbeskrivelsen dekke behovet for en mobilitetsplan. I planbeskrivelsen bør adkomst for brannbil/utrykningskjøretøy avklares.



3D illustrasjoner skal vise maks utnyttelse, og få frem forholdet til omkringliggende bebyggelse både sett fra nord og fra sør, og internt i planområdet.

7. Rekkefølgekrav

Det vil være behov for en utbyggingsavtale for å få på plass ny adkomst og evt. oppgradering av lekeplassen i Skogvegen Anleggsperioden medfører sannsynligvis behov for midlertidige trafikksikringstiltak som bør løses og kommuniseres før tiltak igangsettes. Dette må være på plass før bebyggelsen kan tas i bruk.

8. Anbefaling/ konklusjon (jf pbl § 3)

Nei vi forventer å få signal i forhåndsvarsling her

Planarbeidet antas å kunne fremmes som reguleringsplan.

Kommunen anbefaler følgende premiss :

- Det bør ses på endra adkomst for 28/237. Planområdet bør og justeres for å ha nok areal til å sikre siktlinjer og kurvaturer i nord

Anbefalingskartet beholdes som det er.

- Opprusting av eksisterende lekeplass forutsetter at universell adkomst kan sikres.

9. Medvirkning

Det legges opp til en medvirkningsprosess i tråd med kravene i plan - og bygningsloven. Det vurderes ikke behov for særskilte opplegg for medvirkning i denne saken. Det forutsettes at søker avklarer direkte med naboer som blir direkte berørt av planforslaget.

10. Videre samarbeid, prosess og fremdrift

For å sikre en god planprosess forutsettes at det avholdes arbeidsmøter underveis. Plankonsulent innarbeider utkast til fremdriftsplan i planinitiativet. Dersom frister ikke overholdes går det ut over saksbehandlingstiden og fremdriftsplanen må revideres.

Vedlegg

- Planinitiativ
- Stedsanalyse