



REFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Plan: Detaljregulering for Brynegarden BK2 - BK4, Time kommune

Plannummer: 0561.00

Møtedeltagere

Planfaglig konsulent: Stav Arkitekter AS, tlf. 51537490, Synnøve Haukland, synnove@stavark.no;

Stav Arkitekter AS, Mette Haase

Grunneier / utbygger: Ikke til stede

Time kommune: Tore Ueland, tlf. 45456484, tore.ueland@time.kommune.no;

Ingvild Kjosavik, tlf. 92800077, ingvild.kjosavik@time.kommune.no

1.Oppsummering av planidé

Møtet er forberedt med utgangspunkt i planinitiativ datert x25.6.2024. Området er regulert i områdeplan, og det er avklart at det ikke er krav om ny stedsanalyse.

Viktige punkt i planinitiativet:

- Planområder omfatter delområde BK2, BK3 og BK4 i «områdereguleringsplan for område for felles ungdomsskole med Klepp med tilliggende bolig og friområder i Morenefaret i Vardheia» (plan 0489.00). De tre feltene har en størrelse på omtrent 56,2 daa. Det er ønskelig å varsle et større område for eventuelle grensejusteringer og for å inkludere kvartalslek innenfor planområdet.
- Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer, lekeplasser og infrastruktur. Reguleringsplanen skal hovedsakelig følge kravene i områdeplanen, men det vil bli gjort en justering av feltinndelingen som ble gjort i områdeplanen. Det har blitt gjort en prinsippavklaring når det gjelder utbyggingsrekkefølgen i kommunestyret 19.3.2024 (saksnummer 018/24).

Planlagt bebyggelse: Planforslaget skal legge opp til boligbebyggelse i form av småhusbebyggelse og leiligheter, med en variasjon av boligtyper og størrelser. Det er ønskelig å få inn en kombinasjon av familieboliger, boliger for single, boliger for eldre og boliger for yngre. Småhusbebyggelsen vil bestå



av boliger i rekke, flermannsbolig og tilpassende eneboliger. Det vil i planen legges vekt på å skape et godt bomiljø med gode uterom og varierte boligtyper. Dette skal også sikres innenfor hvert delfelt.

Planstatus

Statlige planretningslinjer:

- *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)*
Formålet
- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)*
- Regional jordvernstrategi, Rogaland, juni 2019. Jordvern vurderes særlig strengt. Regionalt jordvernsmål er 200 dekar per år. Det er derfor spesielt viktig å oppnå en høy tetthet.

Overordnede planer og føringer

Regionale planer (konkret om jordvern/tetthet):

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

- Tetthetskrav: 70-200 %BRA.

Regionalplan for massehåndtering

- Tilstrebe massebalanse så langt det er mulig.
- "3.1 For alle bygg, anlegg- og samferdsel-, og infrastrukturiltak som genererer over 1000 m³ masse (uam) skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen. For prosjekter som genererer over 10 000 m³ (uam) skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning"

Kommuneplan for Time kommune 2018-2030:

Planområder er i gjeldende kommuneplan regulert til boligformål, med feltnavn BB1, BB2 og BB3.

Kommuneplanen har følgende utbyggingsrekkefølgekrav:

- BB1 – Utbygging etter 2028 (BK4)
- BB2 – Utbygging etter 2025 (BK2)
- BB3 – utbygging etter 2030 (BK3)

I forbindelse med oppstart av planarbeidet har kommunen gjort en prinsippavklaring når det gjelder utbyggingsrekkefølgen (sak KS-018/24, 19.03.2024) Følgende ble vedtatt:

Utbygging av delfelt BB1-BB3 godkjennes, men utbygging skal skje trinnvis etter 2025, 2028 og 2030 i tråd med kommuneplanens arealdel. Utbygginga treng ikkje følge områdene, men må være innenfor 1/3 av totalen på feltet. Utbygginga skal sikre en blanda bebyggelse i tråd med vedtatte krav om tetthet; så som blokk, rekkehus og frittliggende småhusbebyggelse. Det skal utarbeides en samlet



detaljreguleringsplan for området. Området som er avsatt til friområde (39,9 dekar) blir vurdert omgjort til LNF-område ved neste rullering av arealplanen.

Klima- og miljøplan for Time 2023- 2033 gjelder

Reguleringsplan

Plan 0489.00 Områdereguleringsplan for område for felles ungdomsskole med Klepp med tilliggende bolig- og friområde i Morenefaret i Vardheia, vedtatt 08.05.2018 gjelder.

Følgende relevante bestemmelser er gjeldende for BK2-BK4:

- BK2-BK4 skal ha samlet adkomst fra o_SKV6, Nordlysvegen.
- Tetthet for hvert delfelt skal vurderes i samsvar med den overordnede regionalplanen som gjelder til enhver tid, samt med Time kommune sin arealdel.
- Den samlede tettheten innenfor områdeplanen skal være minst 5 boliger/daa.
- Det skal legges til rette for en variert boligtypologi innenfor hvert enkelt felt. Det tillates leilighetsbygg mot Nordlysvegen (BK2 og BK4) og på sørsiden mot sentrum (BK1 og BK3). Ytterlige områder skal legges til rette for småhusbebyggelse med en variasjon av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger.
- Det skal være min. 30m² solrikt uteoppholdsareal per boenhet. Hver boenhet skal ha en privat balkong, terrasse eller lignende på min. 5 m².
- Det skal anlegges 1 nærlekeplass for hver 25. boenhet. Nærlekeplassen skal være min. 150 m² og ha maks avstand 50 m fra hver boenhet. Disse skal plasseres med synskontakt fra boenhetene og være trafiksikre.
- Kvartalslek skal etableres innenfor O_G5

I første byggetrinn av områdeplanen, felt BK1, ble det akseptert en utnyttelse på 4,975 boliger pr. daa. I det videre arbeidet kan det kompenseres for de boligene som manglet i første byggetrinn for å oppnå 5,0 boliger pr. daa

2. Aktuelle problemstillinger

- **Utnyttelse** vil vurderes særlig strengt i området og det gi rammer for andel småhus.
- **Massehåndtering.** Det må avklares areal for overskuddsmasser som en del av reguleringsplanen.
- **Friområde/lek.** Arealendring av friområdet bør vurderes i forbindelse med kommuneplanen. Lokalisering av kvartalslek må sikres og legges i utkanten av feltet.
- **Overvannshåndtering** innenfor området. Det kan ikke legges til grunn at fordrøyningsbasseng ved skolen har kapasitet.
- **Utbyggingstakt** må sikres.
- **Barnehage.** Kommunen ønsker å tilrettelegge for barnehage i området. I nylig vedtatt barnehageplan bes det om at det settes av barnhage på 6 dekar i området.

3. Konsekvensutredning



Planen er i tråd med arealformål i kommuneplan og områdeplan og utløser ikke krav om konsekvensutredning. Ev. barnehage vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.

4. Viktige tema i planarbeidet

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

Rammebetingelser

- Det forutsettes at rammer i kommuneplan og regionalplan følges.
- Områdeplanen bør følges i all hovedsak. Avgrensing av delfelt og utbyggingsrekkefølge kan justeres. Avvik fra områdeplanen bør ellers avklares i planfasen og belyses i planbeskrivelsen.
- Nasjonale forventninger ang samordna bolig, areal- og transportplanlegging, barn- og unge, overvann, osv.

Formål

Det kan være ønskelig å avsette en tomt for barnehage innenfor området på 6 dekar, jf. forslag til barnehageplan. Lokalisering må evt. ses på i skissefase, og fortrinnsvis legges inntil lekeareal for bolig. Detaljering og reguleringsmessige løsninger avklares i senere faser. Kommunen ønsker at mulighet for barnehage varsles. Kommunen gir løpende informasjon om status i plan for barnehager. Det bes om at denne problemstillingen tas opp med tiltakshaver. Kommunen er innstilt på videre dialog om evt. barnehagetomt. Evt. reguleringsmessig løsning av barnehage og samarbeid om dette må og vurderes.

Estetikk, bygningsvolum og landskap

- Utnyttelse: Skal samsvare med bestemmelsene til områdeplanen som angir en tetthet på minst 5 boliger/da. Utnyttelse må og følge opp krav i gjeldende regionalplan. Utnyttelsen må oppfylles innenfor hvert delfelt. Det er ønskelig at det tidlig i planfasen utarbeides konseptskisser som viser alternative løsninger for plangrep og typologi. Området må ses i sammenheng med omgivelsene. Utnyttelse beregnet for areal avsatt til bolig. Ev. Barnehage tas ikke med i beregningene.
- Områdeplanens bestemmelser sier at det skal legges til rette for en variert boligtypologi innenfor hvert enkelt felt. Det tillates leilighetsbygg mot Nordlysvegen (BK2 og BK4) og på sørsiden mot sentrum (BK1 og BK3). Tetthetskravene tilsier at andel småhus bør begrenses. Det anbefales ikke eneboliger. I møtet pekte konsulent på at eneboliger kan være aktuelt på et begrenset areal i bratte områder opp mot eksisterende bebyggelse.
- Høyder vil drøftes i planprosessen og må ses i sammenheng med 3D-modeller, solforhold og eventuelt vind og fjernvirkning.
- Det vil være behov for stor detaljeringsgrad pga. områdets krav til tetthet og krevende terreng i deler av området. Behov for mur og terrengoverganger må avklares i plankartet. Detaljering må vurderes i forhold til at området skal bygges ut over tid, samt mindre private tiltak i framtiden. Avveininger og løsninger drøftes i videre planfase.



- Arkitektur og visuelle kvaliteter bør konkretiseres. Det vil være naturlig med bestemmelser knyttet til takform og muligens materialvalg. Det er viktig at det sikres arkitektonisk variasjon.
- Tiltakets virkning på landskap omgivelser må belyses. Det må utarbeides 3D illustrasjoner som viser tiltaket sett fra relevante steder i omgivelsen. Fjernvirkning må dokumenteres.

Landbruk og massedisponering

Massebalanse må avklares tidlig. Dersom overskuddsmassene overskrider plankravet på 10000 m³ må deponi reguleres og berørte grunneier og naboer må varsles i tillegg. Matjord kan og brukes til beplantning i grøntanlegg.

Det må reguleres et område for mottak av evt overskuddsmasser frå utbyggingsareal. Området trenger ikke å ligge i fysisk nærhet til planområdet BK2-BK4. Dette mottaksarealet skal reguleres til landbruk dersom det ligger i et LNFR – område. Massedeponi reguleres som annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg. Dersom det er aktuelt med midlertidig deponering av masser må dette også avklares.

Det må utarbeides massehåndteringsplan for de ulike massefraksjonene for reguleringsområdet, med kartlegging av volum og fraksjoner. I planen må det settes krav til hvordan fraksjonene matjord, A- og B- sjikt skal håndteres ved avspenning, transport, eventuell mellomagring og utlegging. Se rettleider rettleiar [Jordmassar – frå problem til ressurs](#). Matjord A- og B- sjikt skal brukes til forbedring av jordbruksareal, eventuelt nydyrking av areal.

Det er driveplikt på jordbruksarealene frem til fysisk utbygging. Eier av jordbruksareal (fulldyrket jord og innmarksbeite) har varig driveplikt i hele sin eiertid etter Jordloven §8. Driveplikta kan oppfylles ved 10 årig bortleie. Driveplikta gjelder også i regulert område, så lenge jordbruksarealene ikkje fysisk er tatt i bruk til utbygging.

I møtet ble det pekt på at det kan være aktuelt med påfylling av masser i deler av området. Videre landbruksdrift må veies opp mot målsettinger om massebalanse totalt sett i planområdet.

Naturressurser

Det er sannsynligvis naturverdier innenfor o_G4. Det er et viktig område for natur og lek. Det kan vurderes bevaringsformål her

Vannmiljø:

Her berøres verna vassdrag. Resipienten er sårbar med begrenset kapasitet. Dette må hensyntas. Det må sikres rensing i byggefase og evt permanent behov. Det er aktuelt med konkrete bestemmelser som sikrer dette.

Barn og unge

- Lekeareal i hht til overordnede krav må sikres.



- Løsninger for kvartalslek er avklart i områdeplanen , og disse prinsippene bør følges. Det bør lokaliseres i utkanten av friområdet O_G5. Det må ses særlig på terreng og tilgjengelighet fra boligområdet og ev. barnehage. Dette bør vurderes i tidlig skissefase.
- Det må sikres skoleveg og gode forbindelser gjennom området, og særlig til skole, ev. barnehage og kvartalslek. Det er mye terreng innenfor areal der kvartalslek skal etableres. Det må ses på brukbarhet ved valgt lokalisering. Midlertidige løsninger i ulike utbyggingstrinn må vurderes.

Kulturminner og Kulturmiljø

Det er automatisk freda objekt innenfor området. Disse må reguleres inn i plankartet og det må sikres avstand / buffer til kulturminner. Geil gjennom området kan ses i sammenheng med "gardfar 1" som er automatisk freda minne fra oG_5, jf. kulturminnesøk og arkeologisk rapport ifm områdeplanen.

Levekår og folkehelse

- Boligmiks må tilstrebes innenfor alle delfelt.
- Solkrav i regionalplan og kommuneplan må oppfylles. Fellesområder for opphold bør prioriteres der forholdene er best.
- Det må dokumenteres at krav til universell utforming og tilgjengelighet til fellesareal oppfylles.
- Krav om tilgjengelige boliger (alle hovedfunksjoner på inngangsplanet) i KPA: 40% for småhus.
- Det må leveres støyrapport. Støy fra industriområde i nærheten må vurderes.
- Særlig viktig med forhold som støy, støv, trafiksikkerhet og brukbarhet av uteareal for ev. barnehage.

Trafikk og mobilitet

Adkomst: Adkomst skal skje fra Nordlysvegen. Det er sannsynligvis god nok kapasitet i Nordlysvegen, men i planprosessen må det ses på kryssutforming. Det må tas hensyn til kryssende gang og sykkelveg.

Forbindelser: i tidlig planfase bør en vurdere hva som vil være viktige forbindelser til og gjennom området. Det må sikres god forbindelse sørover mot Bryne sentrum. Skoleveg må ivaretas og ses på forbindelser fra eksisterende boligfelt. Det bør ses på om geil kan oppgraderes. Det bør vurderes behov for oppgradering langs geilen. Det bør uansett være en forbindelse øst- vest. Det er mye terreng i området, og helling må hensyntas. Det må vurderes og sikres forbindelser i de ulike utbyggingstrinnene.

Behov for tiltak: Det er planlagt fortau fram til Robotvegen. Det må ses på om dette er en hensiktsmessig løsning. Det bør ses på om det er hensiktsmessig å kople sammen GS langs Nordlysvegen på sørsida med fortau som er planlagt fram til Robotvegen. Det er ca 300m der det ikke er sammenhengende gangvegnett langs sørsida av Nordlysvegen.0



Det må utarbeides mobilitetsplan. Området ligger godt til rette for sykkel og det bør avsettes areal for bysykkel/mobilitetspunkt/bildelingsløsning. Andre tiltak for å fremme sykkel som transportmiddel bør sikres. Krav til sykkelparkering må oppfylles og lokalisering/ løsninger må sikres i planen.

Det bør legges opp til restriktiv parkeringsdekning. Mulighet for sambruk med skole og ev. barnehage om gjesteparkering bør avklares. Konkret parkeringskapasitet på skolen er usikkert, men vi har fått en foreløpig tilbakemelding på at det er ledig kapasitet på kveldstid og i helgene. I arbeidstiden er det dog knapt om parkeringsplassene.

Parkering bør samles og fortrinnsvis legges under terreng. Massehåndtering og klimaavtrykk er viktige vurderingsmoment vedrørende p-kjeller. Det bør tilstrebes bilfrie tun.

Krav til p-plasser i kommuneplanens arealdel er: 1-1,5 bilparkeringsplasser per bolig inkl. Gjesteparkering. 3 sykkelparkeringsplasser per bolig. Ev. Barnehage anses som tjenesteyting og parkeringskrav avklares i mobilitetsplan.

Det bør tilrettelegges for lading av elsykler på deler av sykkelparkeringsplassene. Noen av sykkelparkeringsplassene bør være bredere slik at det er plass til lastesykler og sykkelvogner.

Egen mobilitetsplan for barnehage ved behov. Trafikksikkerhet ifm barnehage må vurderes særskilt.

Forurensing

Utover det som er omtalt under vassdrag er det ikke kjente problemstillinger.

Kommunaltekniske løsninger

Det er et område med mye flomvann og vann må ivaretas innenfor området.

Kommunen har signalisert overfor Klepp at de må håndtere vann på sin side. Det må evt ses på uønska hendelser.

Det vil stilles stenge krav til flomhåndtering. Flomsonen er i et lavbrekk og det kan ikke kanaliseres vekk vann.

Fordrøyningsbassenget dekker skolen, og har sannsynligvis ikke kapasitet til å dekke utbyggingen. Det må eventuelt ses på om arealet har kapasitet. Det vil sannsynligvis være nødvendig å fordrøye vann innenfor planområdet. Det er snakk om mye vann og store areal for overvannshåndtering. Løsninger for overvann vil være premissgivende for plangrep/ løsninger. Dette bør vurderes i tidlig planfase. Vi anbefaler at en starter med VA – rammeplan i tidlig skissefase. Det er ønskelig med arbeidsmøte der VA er med i denne fasen.

Det må planlegges for åpne overvannsløsninger, se på dette som en ressurs som bl.a vil inngå i beregning av BGF. Kravet til blågrønnfaktor er 0.8.

Det bør i så stor grad det er mulig benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann.



De løsningene en kommer fram til må inngå i va- rammeplan.

Det må utarbeides renovasjonsteknisk plan. Her er det snakk om nedgravde anlegg. Tilkomst for renovasjonsbil må belyses. Det må ses på avstand fra ytterdør til nedkast. Det må være rekkefølgekrav om renovasjonsanlegget. Midlertidige løsninger med dunker er ikke ønskelig. Det må legges til rette for håndtering av glass.

Energiløsninger og klimahensyn, bærekraft

Alternative energiløsninger og solceller bør vurderes.

Konsekvens for klima og energi må vurderes i plandokumentene.

Grønne tak ble diskutert i møtet. Vi anbefaler at blågrønne løsninger fortrinnsvis etableres på terreng. Solceller er aktuelt på tak.

Det er ønskelig med klimagassregnskap. Denne bør ta høyde for indirekte utslipp, og disse bør også tas inn i en livssyklusanalyse. Det bør gjennomføres et klimagassregnskap som også tar høyde for indirekte utslipp. Klimagassregnskapet som ble gjennomført i plan 0557 kan være veiledende.

6. Risiko og sårbarhet, samfunnsikkerhet

Følgende tema må inngå i ROS- analysen:

- Flom
- Trafikksikkerhet; spesielle tema: næringstransport fra næringsområdet til øst, anleggsfasen, skoleveg/barnehage/ulykker med myke trafikkkanter.
- Støy/støv fra trafikk
- Anleggsfasen
- Skade på kulturminner
- Fallfare i utfordrende terreng

Evt. andre forhold vil vurderes i planfasen.

7. 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
3D illustrasjoner
Illustrasjonsplan
Flomanalyser
Va- rammeplan
Sol- skyggediagram
Støyrapport



Beregning blågrønn faktor
Klimaregnskap (ønskelig)
Vindanalyser dersom høye bygg
Massedisponeringsplan
Sjekkliste kriminalitetsforebyggende tiltak
ROS analyse
Renovasjonsteknisk plan
Brannteknisk plan (kan bli aktuelt)
Mobilitetsplan
3D- illustrasjoner

8. Rekkefølgekrav

Det må stilles rekkefølgekrav om Lekeplasser, fellesområder, ev. barnehage, forbindelser/trafikkområder, og om at deponiområde skal være avklart. Andre tema vil avklares i planfasen. Utbyggingstakt må sikres iht. KPA.

Det vil måtte inngås utbyggingsavtale med kommunen. Dette bør tas med i forhåndsvarsling.

9. Anbefaling/ konklusjon (jf pbl § 3)

- Kommunens kan anbefale oppstart basert på planinitiativet.
- **Bygningstypologi og tetthet.** Det understrekes at typologi og andel småhus ikke er fullstendig avklart. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for en variert typologi med i hovedsak lavblokker og rekkehus. Det er også tiltenkt et fåtall eneboliger. I tillegg er det tenkt noen rimelige boliger rettet mot enslige, eldre, o.l., og at disse skal etableres samlet med øvrige boliger. Tetthetskrav til være førende for regulert løsning.
- **Tetthet og jordvern.** Kommunen vil understreke at tetthet vil vurderes strengt da det omdisponeres matjord og på grunn av planområdets sentrale plassering. Ny nasjonal og regional jordvernsstrategi legger særlig strenge føringer for omdisponering, og det er da viktig med høy tetthet i et slikt prosjekt.
- **Deponiområde.** Det må reguleres et område for mottak av evt overskuddsmasser fra utbyggingsareal.
- **Barnehage.** Fra kommunens side er det ønskelig med barnehage på 6 dekar. Gjennomførbarhet er uavklart per dags dato. Det er per nå ikke ønskelig fra utbyggers side. Dette drøftes med tiltakshaver.
- **Lekeplass.** Forslagsstiller ønsker å etablere kvartalslekkeplass i OG_5, det må gjøres en nøye vurdering med tanke på plassering. Avveiningen mellom brukbarhet med tanke på helning og tilrettelegging for at deler av oG_5 kan tilbakeføres til LNF er viktige vurderingsmoment
- **Utbyggingsrekkefølge.** Det er behov for justering av noen feil i planinitiativet; ikke samsvar mellom figurer og tekst når det gjelder utbyggingsrekkefølge. Dette justeres av forslagstiller før varsling.

10. Medvirkning

Skolen bør involveres i planfasen. Dersom barnehage blir aktuelt bør Kommunen v/ oppvekst også involveres.



Det er ellers ikke avdekket særlige behov utover plan- og bygningslovens krav.

11. Videre samarbeid, prosess og fremdrift

Planavdelingen ønsker jevnlig møter i prosessen. Det er ønskelig med møter for å drøfte plangrep i en tidlig fase.