

PLANINITIATIV

Detaljregulering for boliger

Skiferbakken 16 – gnr. 28 bnr. 191



PLANID | **0562.00**
Time kommune

DATO
VÅR REF

21.10.2024 – rev. 24.10.2024
02/2887



Innhold

1	Generell informasjon	3
2	Formålet med planen	3
2.1	Kort presentasjon av prosjektet/planidéen	3
2.2	Bakgrunn for planinitiativet	3
2.3	Forutgående historikk i saken	4
3	Planområdet og virkningen utenfor planområdet	4
3.1	Planområdet.....	4
3.2	Grunneiere og andre rettighetshavere.....	5
3.3	Virkninger utenfor planområdet	6
4	Detaljer i planen	6
4.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	6
4.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	7
4.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	7
5	Virkninger av tiltaket	8
5.1	Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser	8
5.2	Aktuelle utredningstema	8
6	Planstatus og føringer	8
6.1	Overordnede planer og føringer	8
6.2	Regionale planer	9
6.3	Kommuneplan.....	10
6.4	Verneplaner	11
6.5	Reguleringsplaner.....	11
7	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	12
8	Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet	12
9	Planprosess og samarbeid	13
9.1	Varsling av planoppstart	13
9.2	Medvirkningsprosess.....	13
10	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning	13

1 Generell informasjon

Planinitiativ gjelder oppstart av privat planarbeid for gnr. 28 bnr. 191, Skiferbakken 16 på Kvernaland i Time kommune.

Planinitiativet er utarbeidet iht. *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* § 1 og Time kommunes egne krav til oppsett.

Forslag til plannavn	Detaljregulering for boliger Skiferbakken 16 – gnr. 28 bnr. 191
PlanID	0562.00
Bydel	Kvernaland
Gnr/bnr.	28/191
Forslagsstiller	Dalane Eiendomsselskap as
Adresse	Nesjane 7, 4389 Vikeså
Kontaktperson	Rune Gåsland
E-post	rune@bjerkreim-trelast.no
Telefon	950 45 145
Plankonsulent	egðastrek as
Adresse	St randgaten 32, 4400 Flekkefjord
Kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen
E-post	ragnhild.tamburstuen@egdastrek.no
Telefon	911 68 996

2 Formålet med planen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav a)

2.1 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting på eiendom gnr. 28 bnr. 191, Skiferbakken 16 i Time kommune. På eiendommen er i dag oppført en frittstående enebolig som står til nedfall. Denne rives og erstattes av rekkehus og flermannsbolig. Totalt legges det opp til 11 boenheter innenfor området. Hovedatkomst er fra Skogsvegen.

2.2 Bakgrunn for planinitiativet

Det har tidligere vært en planprosess, Plan 0509, for eiendommen gnr. 28 bnr. 191, som ble varslet i 2019. Hensikten med planarbeidet da var å fortette eiendommen med 4 eneboliger og 1 to-mannsbolig, totalt 6 boenheter. Dette planarbeidet ble stanset i 2023 grunnet innsigelse om for lav utnyttelse.

Det er nå ønskelig å gjenoppta planarbeidet for eiendommen, da som ny planprosess. Det er utarbeidet en innledende stedsanalyse, vedlagt planinitiativet, som danner grunnlaget for videre planarbeid.

2.3 Forutgående historikk i saken

Tidligere planprosess for eiendommen, plan 0509.00 Detaljregulering for bustader ved Skogsvegen, Kvernaland, arkivsak 18/682.

3 Planområdet og virkningen utenfor planområdet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b)

3.1 Planområdet

Planområdet ligger om lag 6,7 km nordøst for Bryne sentrum, på Kvernaland/Frøyland i Time kommune, på grensen til Klepp kommune.



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet er innenfor sirkel og i utsnittet til høyre. Forslag til plangrense er vist med svart stiplet strek i utsnittet. 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 eiendomsgrensene. Forslag til plangrense er vist i utsnittet i figur 1. Detaljert plangrense avklares i oppstartsmøtet med Time kommune.

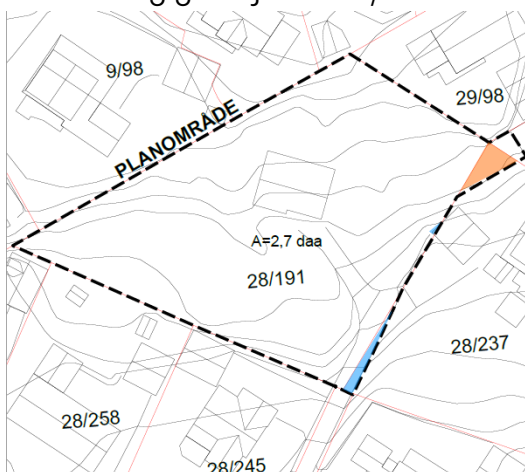
Planområdet ligger i et veletablert boligområde som i hovedsak består av frittliggende eneboliger. På eiendommen står i dag et eldre, forfallent bolighus. Eiendommen har egen kjøreatkomst fra Skiferbakken. Terrenget på tomten har svak helning mot sør, fra kote +58,2 i sør til +64,5 i nord. Det er enkelte partier med brattere helning. Tomten er sørvendt og har gode solforhold. Tomten har utsikt ut mot Frøylandsvatnet og utover Kvernaland.



Figur 2: Foto av planområdet viser eksisterende bolig på tomta som står til nedfall. Foto: Dalane Eiendomsselskap as.

3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

Det er gjort avtale med nabo på eiendom gnr. 28 bnr. 237 om makebytte ved at adkomst til planområdet er over nordlig del av 28/237 i bytte for areal benyttet til atkomst og garasje for 28/237.



Figur 3: Avtalt makebytte mellom 28/191 og 28/237. Oransje felt tilfaller 28/191 og blå områder tilfaller 28/237.

Mindre deler av 29/33 er også medtatt i plangrensen, da dette er nødvendig for atkomst til planområdet fra Skogsvegen.

3.3 Virkninger utenfor planområdet

Ønsket fortetting vil øke konsentrasjonen fra dagens enebolig med 10 nye boenheter. Dette vil i hovedsak påvirke trafikksituasjonen i Skogsvegen, da ny bebyggelse vil ha atkomst fra denne veien. Eksisterende kommunale lekeplass i enden av Skogsvegen, nært til planområdet, vil bli oppgradert som følge av utbyggingen, noe som vil virke positivt for boligene i Skogsvegen og Skiferbakken.

4 Detaljer i planen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav c-e)

4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet ønskes tilrettelagt for en kombinasjon av rekkehus og flere-mannsbolig som hensyntar stedets karakter og er tilpasset omgivelsene og omkringliggende bebyggelse. Den eksisterende eneboligen på eiendommen forutsettes fjernet.

Planlagt utbygging vil bestå av en 6-mannsbolig i bakkant av tomten, og en rekke med 5 rekkehus i fremkant. Parkering for alle boligene vil være i underetasjen på 6-mannsboligen, mens noe gjesteparkering løses utenfor bebyggelsen. Innkjøring til parkeringsanlegget er foreslått fra Skogsvegen.

Mellom bebyggelsen etableres et stort, skjermet felles uteoppholdsareal.

Rekkehusene vil i tillegg til dette fellesarealet kunne disponere private, sørvendte hager.

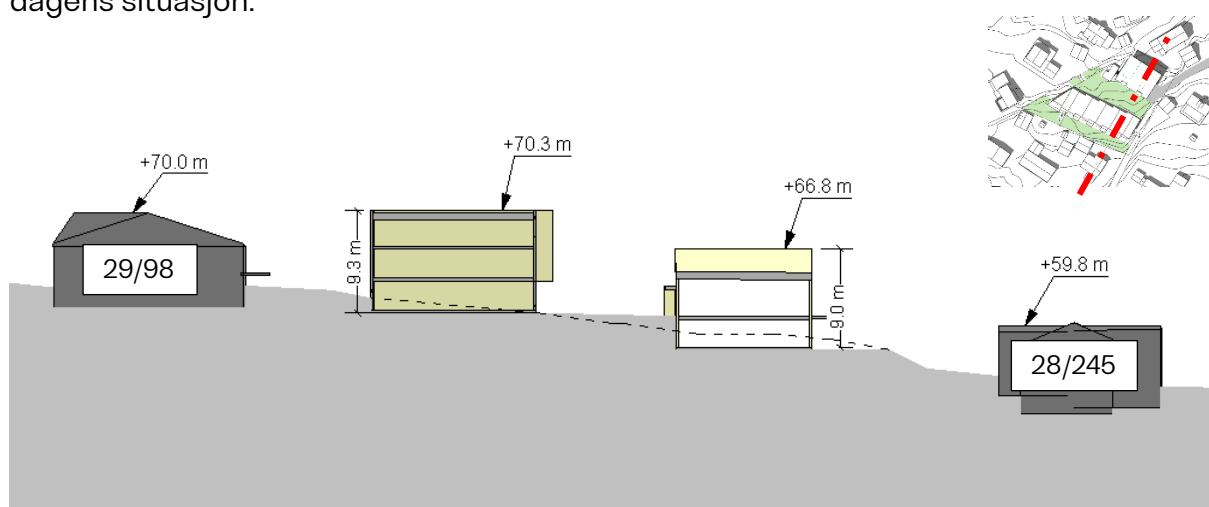


Figur 4: Foreløpige illustrasjoner av planlagt utbygging med 5 rekkehus i fremkant mot sør og en 6-mannsbolig i bakkant mot nord.

4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreslått utbygging viser 6-mannsboligen i 3. etasjer og rekkehus i 2. etasjer, hvor den høyeste bebyggelsen er plassert nord på tomta. 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. For 6-mannsboligen vil maks byggehøyde bli ca. kote + 70,3. Rekkehusene planlegges med avtrappende høyde fra vest mot øst, med maks byggehøyde fra ca. kote +66.8 til 68. Til sammenligning har eksisterende enebolig på tomta mønehøyde på kote +66,3. I forhold til bakenforliggende bolig på 29/98 vil ny bebyggelse begrense utsikt ift. dagens situasjon.



Figur 5: Terrengsnitt viser høyde på eksisterende og ny bebyggelse.

4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

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. 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.

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 snuhank i enden av veien.

Felles uteoppholdsarealer plasseres mellom og vest for bebyggelsen. For rekkehusene reguleres det 8 meter byggegrense mot sør for å sikre tilstrekkelig hagedybde. I kommuneplanen er det krav om minimum 50 m² uteoppholdsareal mot sørvest. Foreløpig skisse viser at rekkehusene vil ha mer enn 50 m² privat uteoppholdsareal. For leilighetene i 6-mannsboligen er privat uteoppholdsareal på veranda/balkong. Øvrig uteoppholdsareal for leilighetene er på fellesarealene mellom bebyggelsen. Det avsettes ikke areal til felles lek innenfor planområdet. I stedet for sikres det at eksisterende lekeplass innerst i Skogsvegen oppgraderes samtidig med utbygging av planområdet.

Planområdet er ikke berørt av rød eller gul støvsone langs fylkesveien. Det vurderes ikke nødvendig med videre utredninger ift. støy.

Planområdet ligger over marin grense og er ikke utsatt for flom. Siden tomten ligger i hellende terreng, må det sikres gode løsninger for håndtering av overvann.

5 Virkninger av tiltaket

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav f)

5.1 Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser

Planlagt utbygging vurderes å hensynta stedets karakter som villaområde.

Tilgrensende bebyggelse består i stor grad av bygninger i 2. etasjer og med saltak.

Det er benyttet underetasje på boligene på de tomter der terrenget legger til rette for det.

Terrenget innenfor planområdet har en høydeforskjell på ca. 6,3 meter fra eiendomsgrense i nordvest til eiendomsgrense i sørøst. Planlagt bebyggelse tilpasses terrenget og bygges med underetasje. 6-mannsboligen plasseres mot nord og rekkehusene i framkant mot sør. I tillegg planlegges rekkehusene med avtrappende høyde mot øst.

5.2 Aktuelle utredningstema

Det er foreløpig ikke identifisert andre aktuelle utredningstema utover det som er vanlig detaljreguleringsplaner. Følgende tema er vurdert som viktige plantema i den videre planprosessen:

- Trafikksikkerhet
- Overvannshåndtering
- Terrengebearbeiding

6 Planstatus og føringer

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav g)

6.1 Overordnede planer og føringer

6.1.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringen legger hvert fjerde år frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale klima- og miljømålene gir rammer for planleggingen og er sentrale for at bærekrafts målene kan nås. Plan- og bygningslovene har bærekraftig utvikling som hovedmål, og har stor betydning for blant annet jordvern, naturmangfold, klima, kulturmiljø og samfunnsutvikling. Det er viktig at planprosessene forankrer bærekrafts arbeidet i samfunnet, håndterer målkonfliktene og utforsker nye arbeidsmetoder og løsninger som bidrar til å nå målene.

6.1.2 Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planlegging skal bidra til at samfunnet forberedes på

og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene, og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen, samt bidra til mer effektive planprosesser. I tillegg skal de bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre gode by- og stedsutvikling. Kommunal- og distriksdepartementet (KDD) har utarbeidet forslag til nye *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*, som skal erstatte dagens planretningslinje. Den nye planretningslinjen ses i sammenheng med *SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*, som skal supplere hverandre. Særskilt fremheves retningslinje pkt. 3.5 om at bygging på myr bør unngås. Høringsfrist for ny planretningslinje gikk ut 12/6-24.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Formålet med den rikspolitiske retningslinjen er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn og/eller interesser.

Det stilles krav til fysisk utforming hvor følgende skal vies spesiell oppmerksomhet: Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

6.2 Regionale planer

6.2.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020)

Regionalplanens hovedmål er at «Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapningen, sikrer natur og kulturverdier, reduserer klimagassutslipp, og gir høy livskvalitet».

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 boligområdet eksisterende form og strukturer».

Tabell 1: Krav til bokvalitet og tetthet, parkering og felles uteoppholdsarealer

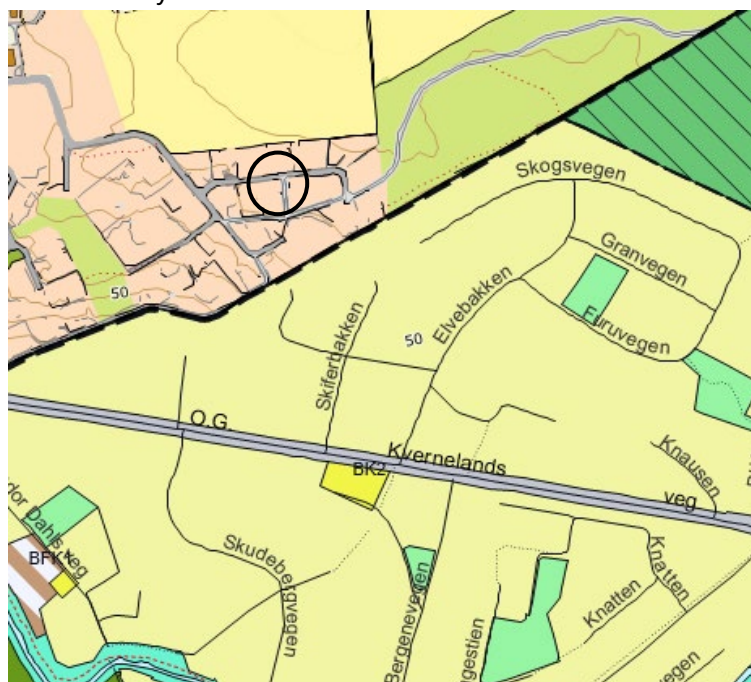
Bokvalitet og tetthet	Parkering (plasser pr. boenhet)	Felles uteoppholdsarealer (m ² pr. boenhet)
Tomteutnyttelse (%-BRA): 60-100 %-BRA.	For bil: 1,2 Blokkbebyggelse 1,8 Småhusbebyggelse Alle tall er maksimumstall og inkluderer gjesteparkering. For sykkel: Min. 3 plasser	Min. 30 m ² Møteplass for alle (sandlekeplass): -utløses av 4 boliger -dekker inntil 25 boliger -min. størrelse 150 m ² -maks avstand fra bolig 50-70 m.

Planlagt utbygging er innenfor regionalplanens krav til tomteutnyttelse ref. pkt. 4.2 ovenfor. Regionalplanens krav til parkering og felles uteoppholdsareal innfris også for alle planlagte boliger.

6.3 Kommuneplan

6.3.1 Kommuneplan for Time kommune 2018-2030

I gjeldende kommuneplan for Time kommune 2018-2030 (vedtatt 21.05.2021) er planområdet avsatt til boligbebyggelse nåværende. Planområdet er ikke berørt av noen hensynssoner.



Figur 6: Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Time kommune 2018-2030. Planområdet er innenfor svart sirkel.

I samfunnsdelen slås det fast at det på Bryne, Kverneland og Lye skal ha et variert boligtilbud med eneboliger, rekkehus og lavblokk. Utviklingsretningen for boligbebyggelse på Kverneland er i all hovedsak avklart i «Interkommunal kommunedelplan Bybåndet sør 2013-2040». Planområdet er i temakart 1 til kommuneplanen vist som «område med potensial for fortetting».

Tabell 2: Gjeldende kommuneplans krav til utnyttelsesgrad, parkering og uteoppholdsarealer:

Bokvalitet og tetthet	Parkering (plasser pr. boenhet)	Minste uteoppholdsareal (m ² pr. boenhet)
		Min. 50 m ²
Tomteutnyttelse (%-BRA): 60-100 %-BRA.	For bil: Min. 1 og maks 2 parkeringsplasser inkludert gjesteparkering	Møteplass for alle (sandlekeplass): -utløses av 4 boliger -dekker inntil 25 boliger
	For sykkel: Min. 3 plasser	-min. størrelse 150 m ² -maks avstand fra bolig 50- 70 m.

Planlagt utbygging anses å være et fortettingsprosjekt i eksisterende boligområde. Krav til utnyttelsesgrad, parkering og uteoppholdsareal innfris i prosjektet.

6.3.2 Interkommunal kommunedelplan Bybandet sør (2013)

Bybåndet sør er en interkommunal kommunedelplan hvor Sandnes, Klepp og Time skal videreføre intensjonene i fylkesdelplanen for Jæren. Planen omfatter arealer fra Ganddal i nord til Lye i sør som skal bygges ut de neste 30 årene.

Det vises til at lokalsenter Kvernaland skal videreutvikles i tråd med rammene som er gitt i gjeldende kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland.

Kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland 2008-2020

Kommunedelplanen ble vedtatt av Time kommunestyre i 2009, og er innarbeidet i kommuneplanen for Time kommune 2018-2030.

6.4 Verneplaner

6.4.1 Verneplan for Orreelva, 028/2

Planområdet ligger innenfor verneplan for Orreelva, 028/2. Vassdragets elver og vann med tilhørende våtmarksområder er sentrale deler av et variert og særpreget landskap som strekker seg fra heiområdet innenfor kysten til utløpet i havet. Orreelva er en av fire vernede kystvassdrag som drenerer til kystlinjen mellom Egersund og Stavanger. Vassdraget er varig vernet mot videre vassdragsregulering av hensyn til naturvitenskapelige interesser.

6.5 Reguleringsplaner

6.5.1 Plan 0142.00 - Et område avgrenset av O.G. Kvernlandsveg, Elvebakken, Kalbergskogen og grensen mot Klepp kommune

Planområdet er omfattet av eldre reguleringsplan fra 1992, *Et område avgrenset av O.G. Kvernlandsveg, Elvebakken, Kalbergskogen og grensen mot Klepp kommune*, som regulerer området til boligformål. Gjeldende plan stenger dagens avkjørsel Skiferbakken – O.G. Kvernlandsveg, og regulerer en tverrforbindelse mellom Skiferbakken og Elvebakken. Tverrforbindelsen er ikke etablert, men eiendomskart viser at regulert veiareal er skilt ut med egne grenser.



Figur 7: Gjeldende reguleringsplan fra 1992, planid 0142.00. Planområdet er innenfor svart sirkel.

6.5.2 Tilgrensende planer under arbeid

Det er ikke kjent at det er andre pågående reguleringsplaner i nærområdet. Sør for planområdet er 2 nyere vedtatte planer.

7 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav h)

Planlagt utbygging vurderes som lite konfliktfyllt. Siden omsøkt område ligger sentralt i etablert villaområdet, samt at planlagt tiltak tilpasses strøkets karakter, vil ikke fjernvirkningen av tiltaket oppleves som særskilt fremtredende i landskapet. 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 vil bli utarbeidet illustrasjoner og 3D-visninger av planlagt tiltak til planforslaget som illustrerer både fjernvirkning og tiltakets påvirkning for naboer.

For beboere i Skogsvegen vest for Elvebakken vil tiltaket medføre økt trafikkmengde. Trafikken i gateløpet er foreløpig beregnet til å øke med ca. 39 ÅDT, som tilsvarer en trafikkøkning på 110 % i forhold til dagens situasjon.

Utsjekk i naturbasen og artsdatabanken viser at det innenfor planområdet ikke er påvist trua, nær trua eller sårbare arter, ei heller registrerte naturtyper eller naturmiljøer. Det er ikke registrert funn av fremmede arter i området. Det er ingen åpne eller lukkede bekkeløp i planområdet.

Utsjekk i kulturminnedatabasen viser at det ikke er registrert noen automatisk fredede kulturminner, kulturmiljø eller SEFRAK-bygninger innenfor planområdet. Som følge av planlagt utbygging vil eksisterende kommunale lekeplass innerst i Skogsvegen bli oppgradert med nytt lekeplassutstyr. Dette vil virke positivt for barn og unge i området.

8 Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav i)

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl. § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Risiko- og sårbarhetsanalysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

Foreløpig vurdering avdekker følgende aktuelle ROS-tema:

- Trafikksikkerhet
- Overvannshåndtering
- Adkomst for brannbil

9 Planprosess og samarbeid

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav j-k)

9.1 Varsling av planoppstart

Følgende varslingsliste foreslås:

- Time kommune
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Lnett
- IVAR
- Rogaland brann og redning
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunens varslingsliste)
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunens varslingsliste)

9.2 Medvirkningsprosess

Planarbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning:

- Varsel om oppstart av planarbeid:
 - Annonsering i lokal avis, Jærbladet
 - Digital varsling via altinn til berørte offentlige og statlige organer, parter, naboer og gjenboere. Brev sendes de parter som ikke kan nås via digital plattform.
 - Kunngjøring på Time kommunes hjemmeside
- Etter 1. gangs behandling i *Utval for lokal utvikling*.
 - Høring og offentlig ettersyn av planforslaget
- Etter vedtak i *Kommunestyret*.
 - Kunngjøring av planen

Det søkes samarbeid med interessenter, naboer, fagmyndigheter eller andre fagkyndige ved behov.

10 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav l)

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