

Til Time kommune
Planavdelingen

26.08 2020

Revidert.
4.09 2020

**PLANINITIATIV FOR REGULERING AV BK 1,
delområde av Områdereguleringsplan, PLAN 0489.00, for felles ungdomsskole
med Klepp med tilliggende bolig og friområder i Morenefaret i Vardheia**

Fagansvarlig: Arkitektkontoret Vest AS v/HTA OG ÅS

Tiltakshaver: Brynegarden AS
Plankonsulent: Prosjektil v/Marie Mjaaland

1 PLANPROSESS – FORUTGÅENDE AVKLARINGER

Planinitiativet gjelder BK1 og er det første av feltene som blir detaljregulert.

Det har vært et forhåndsmøte mellom Time kommune, tiltakshaver og plankonsulent 24. januar 2020. Det ble oversendt en foreløpig skisse som viste en grovstruktur på feltet. Det ble luftet spørsmål rundt tilkomst, fordeling av typologier og framdrift i prosjektet. Fra kommunens side ble det gjort oppmerksom på at det er tillatt med bebyggelse på inntil 20 meter høyde i variert bebyggelse.

Kommunen ba om det blir utarbeidet et planinitiativ og sendt til kommunen innen 4. mars med oppstartsmøte satt til 16. mars. Oppstartsmøtet ble utsatt på grunn av situasjonen med korona-virus. Kommunen har i mellomtiden ønsket å få en forhåndsavklaring fra Rogaland fylkeskommune angående planen. Et oppdatert planinitiativ med illustrasjonsplan for hele feltet blir sendt til kommunen 30. april.

Kommunen ga etter innsending en foreløpig tilbakemelding av innsendt planinitiativ, datert 16.06.2020. En del sentrale punkter knyttet til valg av avkjørsel, løsning for renovasjon ble kommentert her.

Det ble deretter avholdt et arbeidsmøte med kommunen, tiltakshaver og plankonsulent 1.07.2020 og 19.08.20 for avklaring av videre arbeid. Planinitiativ under er revidert som en følge av tilbakemeldinger her, med flyttet avkjørsel og ny løsning for renovasjon.

Det ble i referat påpekt spesielt at trafikksituasjonen for barn og unge må vektlegges særlig mtp. adkomst og parkering i småhusbebyggelse. Tiltakshaver og plankonsulent er helt enige i at dette er viktige aspekter å jobbe med videre i planprosessen. Viktige momenter her er: største antall boenheter

på feltet legges i leilighetsbyggelse i nordre del av BK1 som har parkering under bakken, at vi jobber med stier og snarveier og skaper gode sammenhenger internt på feltet som oppleves som barnevennlige. Det er viktig å lage gode uterom som tiltrekker seg barnefamilier og at disse oppleves som trygge i hverdagen. Dette vil være hovedfokus i det videre arbeid.

Det har også innkommet et svar fra Rogaland Fylkeskommune vedrørende detaljnivå på utarbeidelse av illustrasjonsplan vedr. BK2-BK4 (§2.1 i plan 0489.00) Det er fra plankonsulents side naturlig å jobbe frem denne som en del planprosessen mot 1.gangsbehandling for å sikre at delfeltene «står i hensiktsmessig forhold til hverandre». Men det er allerede nå arbeidet frem et foreløpig utkast som danner underlag for videre arbeid. Ytterlige beskrivelser av området BK2-BK4 er beskrevet under.

2 EIENDOMSFORHOLD

Det er Brynegarden AS som eier eiendommen som i områdeplanen blir kalt BK1, med opsjoner på kjøp av delfeltene BK2, BK3 og BK4. Eiere av Brynegarden AS er lokale investorer med Jan Arvid Nese som daglig leder.

3 KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN

Eksisterende situasjon

Planområdet er inntil nylig for det meste dyrket mark knyttet til tidligere gårds- og bruksnummer 1/1, også kalt Brynegarden. Gårdsnavnet har også gitt navnet til prosjektet.



Flyfoto av området, nord for Bk1 er det i dag tegnet skole.

a) *formålet med planen*

Områdeplan for felles ungdomsskole mellom Time og Klepp med tilliggende bolig og friområder i Morenefaret i Vardheia legger til rette for boligbygging i fire

deltfelt fra BK1 til BK4. De fire feltene BK1-BK4 er regulert som konsentrert småhusbebyggelse. Dette planinitiativ omhandler boligutbygging på felt BK1.

b) *planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*

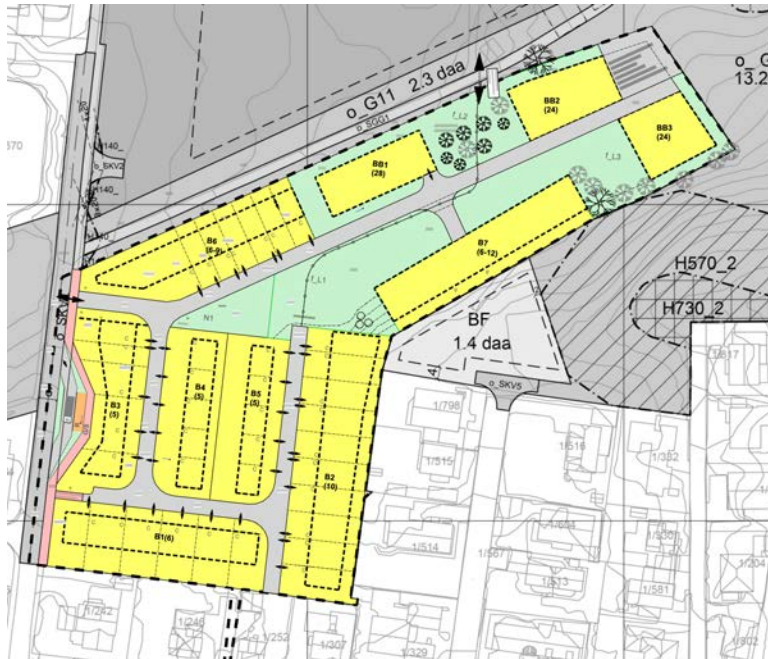
Eneste adkomst fra offentlig veinett til BK1 er gjennom Tinghaugveien. Det vil bli økt trafikk i nærområdet som følge av planen, men dette er vurdert og tatt høyde for i områdeplanen. Denne legger også til rette for utbygging av ny felles ungdomsskole for Time og Klepp med tilkomst både fra Tinghaugveien i Time og Nordlysveien i Klepp. Nordlysveien er også adkomst for de øvrige feltene BK2-BK4.

c) *planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak*

Det er planlagt en variert bebyggelse av enebolig i rekke, rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse. Disse er foreløpig vist som delfelt med byggegrenser hvor det er mulig å bygge innenfor. Plassering og valg av boligtypologiene er tenkt i forhold til terreng og landskap, solforhold for omgivelser og omkringliggende bebyggelse og volumtilpasning til området.

Det vil bli adkomst til feltet fra Tinghaugveien som inntegnet på kart i områdereguleringen. Løsning for renovasjon er nå foreslått langs Tinghaugveien. Eksisterende gang og sykkelsti legges da i bakkant av renovasjon.

Det er skissert 115 til 128 boenheter på feltet i vedlagte oversikt i BK1. Fordeling internt på feltet og endelig antall kan endres underveis i planprosessen. Områdeplanens bestemmelser tilsier at det skal minst være 5 boliger/daa samlet for hele områdeplanen. BK1 er ca.17,5 daa. Med planlagt bebyggelse på rundt 128 boenheter vil utnyttelse ligge på rundt 7 boliger/daa. Utsnitt av illustrasjonsplan under:



d) *utbyggingsvolum og byggehøyde*

For BK1 blir det lagt opp til en bebyggelse som forholder seg til omkringliggende byggehøyder der den eksisterende bebyggelse på Brynehaugen grenser mot planområdet. Lengst nordøst på feltet vil det være hensiktsmessig grunnet sol/skyggevirkingen med høyere volum. Kommuneplanen tillater bygg opptil 20 meter i variert bebyggelse som det er snakk om i dette feltet.

Det er tenkt eneboliger i rekke øverst i terrenget mot øst og lengst sør på feltet (B1 og B2). B4 og B5 er planlagt som rekkehus. Den vestvendte skråningen vil være attraktive boligtomter i et terrassert terreng. Langs Tinghaugveien kan det være både eneboliger, rekkehus eller leiligheter i mindre leilighetsbygg (B3).

Lengst mot nordøst på feltet, virker det hensiktsmessig med den høyeste konsentrasjonen på feltet med leiligheter i blokkbebyggelse (BB1-BB3). Her vil topografi, solretning, tilliggende grøntområder gi gode muligheter for en mer konsentrert bebyggelse. Denne bebyggelsen utgjør hoveddelen av antall boenheter og får parkering i fellesanlegg.

B7 kan være rekkehus eller leiligheter i mindre leilighetsbygg. For B6 er det lagt opp til boliger i rekke, enebolig eller flermannsboliger.

e) *funksjonell og miljømessig kvalitet*

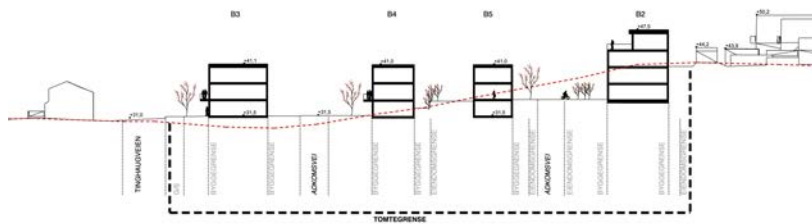
En sentrumsnær utbygging er i seg selv en funksjonell og miljømessig kvalitet. Det vil være hensiktsmessig å sykle eller gå til sentrum av Bryne med de fasiliteter som finnes her av arbeidsplasser, kollektivtilbud og byliv. Området kan også by på nærhet til tur- og rekreasjonsområder. Eksisterende gangveier i planområdet vil bli koblet sammen med stier i friområdene o_G4 og o_G5. Det er

planlagt at interne kommunikasjonsveier blir koblet til gang- og sykkelstier som ligger utenfor feltet sånn at det blir attraktivt og funksjonelt å gå eller sykle til ulike målpunkt i nærområdet.

Det blir lagt vekt på energieffektive og bærekraftige løsninger i utbyggingen. Felles uteoppholdsareal for boliger i blokk og deler av areal til lekeplass blir samlet i et grøntdrag som strekker seg gjennom nordre del av feltet. Det er foreslått å beholde den eksisterende frukthagen som en del av felles uteoppholdsareal.

f) *tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser*

Bygningsvolum er tilpasset kurver i terrenget og omkringliggende uterom og bebyggelse. Utbyggingen vil bygge på de premisser for stigningsforhold som landskapet setter. Det vil bli nødvendig å tilføre masser for å heve eller planere ut landskapet noe i alle delfelt. Byggene følger terrenget i stor grad og tilpasser seg eksisterende bebyggelse. God massebalanse vil etterstrebes. Se snitt under.



Det er gode natur- og kulturkvaliteter innenfor og like utenfor planområdet. Dette gjelder for alle delfeltene. Generelt vil det i planarbeidet bli søkt å inkludere eksisterende trær som er av en viss størrelse og verdi. Videre vil alle steingarder som ligger i yttergrensene av planområdene bli bevart i størst mulig grad som en naturlig overgang mot omgivelsene. Steingarder som ligger inne på feltene og som er vanskelige å bevare, kan bli gjenbrukt til å bygge høydeforskjeller som oppstår. Det er foreslått å beholde deler av eksisterende kjerrevei/turvei i BK2 og steingard som følger denne. Det er registrert og vil bli ivaretatt en rekke åpninger mot planområdet fra bebyggelsen og marka rundt. Disse er vist i illustrasjonsplan.



Bildet viser opprinnelig gårdsvei som i dag fungerer som tursti for folk som ferdes i området. Veien søkt innarbeidet som en viktig forbindelse mellom feltene BK1 og BK2, samt knytter sammen stinett og ny gang- og sykkelsti.

Spesifikt til BK1 er det foreslått å bevare deler av den eksisterende hagen på eiendommen. Den vil være en sterk kvalitet i tilknytning til felles uteoppholdsareal for blokkbebyggelse nord i BK1 og kan bli en viktig identitetsmarkør for feltet. Det er mulig å beholde deler av blandingsskogen som ligger øst for det opprinnelige gårdshuset og enkelte av de større trærne rundt tunet.



Den opprinnelige hagen i tilknytning til gården er foreslått integrert i felles uteoppholdsareal for blokker nord i BK1.



Deler av den gamle gårdsveien som går fra gårdstunet mot eneboligfeltet BF kan bli bevart som del av uteoppholdsarealet i BK1 sammen med deler av skogholtet.

- g) *forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid*

Planlagt bebyggelse er i tråd med områdeplanen som sier at det skal være variert bebyggelse med en tetthet på minimum 5 boliger på dekar. Med det utgangspunktet som ligger i planen, er det mulig med en tetthet på mellom 5 og 8 boenheter per dekar. Planforslaget utfordrer ikke retningslinjer eller bestemmelser i kommuneplanen eller områdeplanen.

- h) *vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*

Planen berører matjord, men dette er en vurdering som er gjort i forbindelse med områdeplanen. Det er også en vesentlig interesse at det blir lagt til rette for attraktive boligtomter i sentrale strøk. Området er svært godt egnet for boliger.

- i) *hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*

ROS-analyse ved selve planforslaget vil gå inn på spørsmål om samfunnssikkerhet. Trafikksikkerhet, tilgjengelig for utrykningskjøretøy, flomveier, håndtering av overflatevann kan være aktuelle tema som blir belyst og funnet forslag til løsninger på.

- j) *hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*

Varsles etter adresseliste utarbeidet av kommunen. Varsles også på hjemmeside og i avis.

- k) *prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere,*

festere, naboer og andre berørte

I samsvar med PBL. Kap. 5. Dialogmøter med kommunen underveis, dersom Behov, infomøte med berørte naboer. Planen vil bli lagt ut til høring og det vil bli opplyst om hvor planutkastet vil være tilgjengelig.

- l) *vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.*

Vi vurderer at det ikke er behov for egen konsekvensutredning. Tiltaket vil være innenfor rammene satt i nylig vedtatt kommuneplan for Time og gjeldende områdeplan. Planens tiltak omfattes ikke av forskriftenes §§ 6 og 8 med vedlegg.

Tiltaket er ikke av en slik størrelse at det etter vår vurdering behøves konsekvensutredning. Eventuelle utredninger kan behandles i reguleringsplanen.

BK2-BK4 Det er i forbindelse med planinitiativ laget et utkast til illustrasjonsplan og terrengsnitt som danner underlag for videre arbeid i planprosessen. I bestemmelsene til områdeplanen §5.3.2 står det at BK1-BK4 skal ha varierte typologier. Det er i vedlagte illustrasjonsplan tenkt at det anlegges blokk og leilighetsbebyggelse lengst nord i området BK4. Her vil disse skygge minst mulig for øvrige bebyggelse både innenfor og utenfor planområdet. Det er også inntegnet forslag til leilighetsbygg/blokkbebyggelse i sørenden og nordenden av BK3.

BK2 og BK4 har nokså liten høydeforskjell internt mens BK3 i større har terrengvariasjoner i større grad. Det er derfor i BK3 foreslått en lettere bebyggelse i disse områdene for å bedre kunne tilpasses til eksisterende terreng. I randsoner av BK3 legges det blokk og leilighetsbebyggelse. Disse danner da en kobling til eksisterende blokkbebyggelse i Kjelabråttet.



Illustrasjonsplan BK2-BK4

Det tenkes også å legge hovedadkomstvei for BK2- BK4 i delfeltens grense. Fra denne er det foreslått mindre stikkveier inn til husklynger. Disse stikkveier er forsøkt vist koblet sammen med planlagte g/s veier og eksisterende tråkk, snarveier og turstier samt innregulerte grøntdrag som o_G5, o_G4 og O_G3. Det bør i den videre planprosessen bearbejdes mer hvordan disse ytterligere kan fremheves. Det er vist 3 renovasjonspunkter hvor to ligger langs adkomstvei mens den siste ligger ved blokkbebyggelse BK4.

Parkering for blokk og leilighetsbebyggelse er tenkt løst i felles anlegg, mens det for småhusbebyggelse i all hovedsak planlegges parkering på egen tomt.

Det er viktig å påpeke at utbyggingen av BK2-BK4 ligger langt frem i tid. Det er derfor vanskelig å spå hvordan behov, boligpreferanser o.l. vil kunne ha endret seg når detaljreguleringen av disse området engang igangsettes. Det viktigste nå i denne planprosessen er derfor å vise at koblinger til infrastruktur og grøntområder ivaretas.

På vedlagte illustrasjonsplan er det markert inn med piler og tekst viktige koblinger. Videre vil planprosessen vise hvordan eksisterende kvaliteter som grøntområder, små skoger, turstier, tråkk, snarveier og steingarder kan hensyntas i fremtidig regulering. Et spesielt viktig område er kjerreveien vist i bildet over. Deler av denne foreslås innarbeidet i et større grønndrag og lekeplassareal. Samt styrkes som en identitetskapende turvei.

Slik som illustrasjonsplanen er det i øst/vest retning inntegnet en sammenhengende G/S fra Tinghaugveien langs BK1 over BK2/BK3 og inn til sti/tråkk i o_G5 og ut hekt nord i Nordlysvegen/Vardheivegen og videre til Vardheia/ tursti Frøylandsvatnet.

Det er også inntegnet en sammenhengende G/S fra Kjelabrotet og nord itil Nordlysvegen gjennom BK2-BK4.

Slik plankonsulent tolker tilbakemelding fra Rogaland fylkeskommune datert 25.05.2020 fjerde avsnitt så trenger ikke illustrasjonsplan for BK2-BK4 være ferdig ved innlevering av planinitiativ, men at et godt utkast bør foreligge som et arbeidsdokument som skal justeres på underveis i planprosessen. Det er vår oppfatning at vedlagte Illustrasjonsplan godt viser de overordnede føringer for å både ivareta krav til tetthet, men også bokvalitet, tilkobling til eksisterende landskap samt tur og lekemuligheter.

Det foreliggende utkastet til illustrasjon for BK2-BK4 legger opp til en utnyttelse vist under:

Tomt:	Antall boliger	Boliger pr.daa
BK2- 13.1 daa	90	6,8
BK3-25.2 daa	160	6,3
BK4- 18 daa	130	7,2

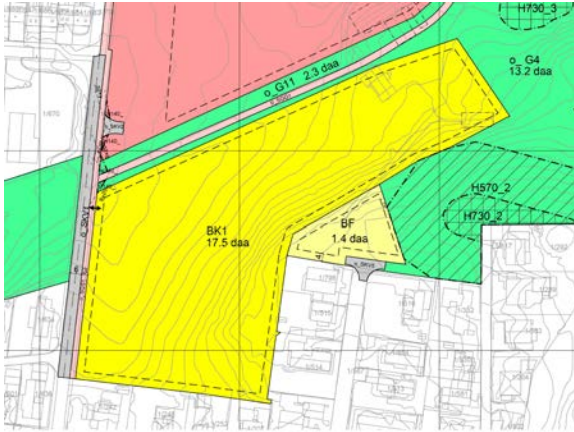
FORESLÅTT PLANGRENSE

Planområdet vil følge eiendomsgrenser mot sør, nord og øst. Mot vest er det naturlig å ta med halvparten av veiarealet av Tinghaugveien.

4 GJELDENE PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Områdeplan for felles ungdomsskole med Klepp med tilliggende bolig og friområder i Morenefaret i Vardheia

Planen gir tydelig rammebetingelser i form av tilkomst, byggegrenser og føringer for tetthet på alle feltene som er regulert til bolig totalt sett. Det er ikke lagt opp til å utfordre områdeplanen på noen vesentlige områder.



Utsnitt av områdeplanen

5.1 SÆRSKILTE DELUTREDNINGER

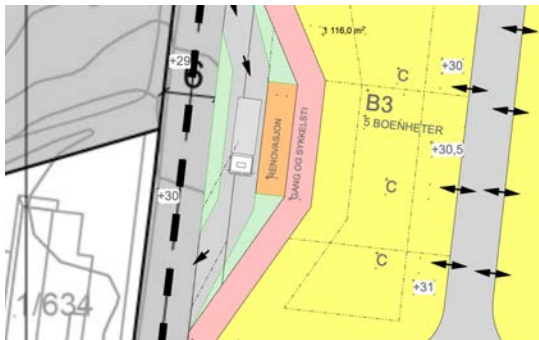
- a. *Grunnforhold – geoteknikk*
Det blir utarbeidet massehåndteringsplan for alle delfelt BK1-BK4. Før tomten blir bebyggt, vil grunnforholdene bli sjekket ut.
- b. *Grunnforhold – forurenset*
Det har vært landbruk på eiendommen i uminnelig tider. Det er liten grunn til å anta at det kan være forurensete masser.
- c. *Trafikkutredning*
Enkel mobilitetsplan blir utarbeidet av Prosjektil AS. Her vil det framkomme forventet turproduksjon til og fra området. Det vil i dette arbeidet vist spesielt hvordan barn og unges sikkerhet ifbm. trafikksituasjon inne på feltet vil bli ivaretatt. Ref. kommunens kommentarer i referat fra møte 19.08.20. Det legges opp til at feltet får en snarvei ned til Tinghaugveien mellom B1 og B3.
- d. *Støyutredning*
Det vil utarbeidet støyrapport som dokumenterer støyforhold ved uteområder og på fasader. Det er primært støy fra fv 44 som er aktuelt.
- e. *Arkeologiske undersøkelser*
Det er gjort arkeologiske undersøkelser i forbindelse med områdeplanen som BK1 er en del av. Det er opprettet hensynssoner for båndlegging etter kulturminneloven i nærheten av planområdet, men det er ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner i planområdet. Med aktivt jordbruk på

eiendommen i flere hundre år virket det lite sannsynlig med nye funn i planområdet.

- f. *Rammeplan for vann-, avløps – og overvannshåndtering*
Overordnet plan utarbeides i reguleringsprosessen.
- g. *Undersøkelser tilknyttet biologisk mangfold*
Landbruk har dominert eiendommen. Videre undersøkelser av biologisk mangfold er ikke relevant for BK1.

5.2 PLANFAGLIGE TEMAER

- a. *Avfallshåndtering*
Løsning for renovasjon er foreslått langs Tinghaugveien. Eksisterende gang og sykkelsti legges da i bakkant.
Det vil i planprosessen utarbeides en renovasjonsteknisk plan for beskrivelser av løsninger og hyppighet tømning. Renovasjonen her er i utgangspunkt tenkt for hele feltet, men planprosessen vil avklare om det er behov et eget renovasjonsanlegg ifbm. blokkbebyggelse BB1-BB3. Se utsnitt av løsning under:



Renovasjonsteknisk plan utarbeides av Prosjektil AS.

- b. *Offentlige og felles trafikkarealer*
Det blir i utgangspunktet privat vei helt inn på feltet. Dette kan endres underveis i planprosessen etter at delutredninger er utført.
- c. *Offentlige rom og plasser*
Det er ikke lagt opp til offentlige rom og plasser i planen, men enkelte områder vil ha karakter som inviterer til offentlig bruk som gangveier gjennom feltet og lekeplasser.
- d. *Lekeplasser og felles uteareal*
Det vil bli anlagt et sammenhengende grønndrag som vil binde sammen lekeplasser og felles uteoppholdsarealer. Størrelsen forholder seg til krav i kommuneplanen og områdeplanen. Det vil bli nødvendig med trapper/ramper noen steder hvor høydeforskjell i terreng tilsier dette.
Areal til nærlekeplass er for BB1-BB3 medtatt som en del av felles uteoppholdsareal.

For B1-B7 er areal til nærlekeplass i tillegg til uteoppholdsareal på egen tomt (min.30m² og 8m hagedybde.)

- e. *Tilgjengelighet/universell utforming*
Retningslinjer i kommuneplan for Time kommune følges. Terrenget er noen få steder så bratt at kravene til universell utforming kan måtte fravikes.
Det er krav til at 40 prosent av småhusbebyggelsen er tilgjengelige boliger.
Dette vil bli vist i planforslaget.
- f. *Høyder*
Retningslinjer i kommuneplanen for Time følges.
- g. *Sol- og skyggeforhold*
Sol- og skyggediagram utarbeides i reguleringsprosessen. Tomten ligger gunstig plassert mtp. sol, og naturlige høydeforskjeller vil kunne benyttes for å sikre nok sol på eiendommer.
- h. *Barn og unges interesser*
Retningslinjer i kommuneplan for Time kommune følges. Det vil bli innhentet barnetråkkregistreringer i det videre planarbeidet. Det vil i planforslaget bli jobbet særlig med å sikre at det finnes trafikksikre løsninger for barn og unge. Det vil bli jobbet mtp. snarveier, løsninger for trafikksikkerhet ved adkomst og parkering, lekeplasser, tilkomst til regulerte grøntarealer og eksisterende boligbebyggelse.
- i. *Parkering*
Retningslinjer i områdeplan følges.
- j. *Miljøutfordringer, klima, lys, støy osv.*
Ingen kjente utover det som er nevnt i andre punkter. Skjema for blå/grønn faktor vil bli utarbeidet.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.1 Lekeplasser og grøntarealer tilhørende de enkelt delfelt skal opparbeides før boliger får brukstillatelse.
- 6.2 Tekniske anlegg som belysning, vei, fortau og renovasjon til hvert delområde skal være ferdigstilt før det blir gitt brukstillatelse.
- 6.3 Kommunen skal vurdere konsekvenser av reguleringsplan når det gjelder kapasitet for skole og barnehage. Dette antas vurdert også i områdeplan.
- 6.4 Nødvendige overvannsanlegg under bakkeplan skal være etablert før bygging av tette flater.

6. UTBYGGINGSAVTALE

Det vil ifbm. varsling om oppstart bli varslet om at det vil bli satt i gang arbeid med utbyggingsavtale.

Vedlegg til planinitiativ:

Illustrasjonsplan BK1

Terrengsnitt BK2-BK4

Prinsippsnitt BK1

Illustrasjonsplan samlet for alle felt BK1-BK4

Illustrasjoner

Referat fra arbeidsmøte 19.08.20