



## PLAN 0483.00: DETALJREGULERING FOR BUSTADER VED ÅSLANDBEKKEN, KVERNALAND

### Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Lokal utvikling	042/19	29.08.2019
Time kommunestyre	053/19	24.09.2019

### Framlegg til vedtak:

*Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for boliger ved Åslandsbekken – plan 0483.00 med tilhørende bestemmelser, begge datert 05.07.2019, med følgende endringer:*

- 1. Hageareal for de to boligene som ligger mot øst justeres i tråd med grense for hensynssone/ mur*
- 2. Byggegrense for BFS3 justeres slik at avstand til rekkehus i BKS1 er minimum 8 meter, for å fjerne behov for egne branntiltak i BKS1*
- 3. Plankartet oppdateres slik at hensynssonen omfatter hele beltet på 6 meter langs bekken*
- 4. Linje for forstøtningsmur i plankartet justeres slik at den ligger utenfor hensynssonen.*

*Vedtaket er gjort i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.*

### Lokal utvikling

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

### LOK-042/19 Framlegg:

*Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for boliger ved Åslandsbekken – plan 0483.00 med tilhørende bestemmelser, begge datert 05.07.2019, med følgende endringer:*

- 1. Hageareal for de to boligene som ligger mot øst justeres i tråd med grense for hensynssone/ mur*
- 2. Byggegrense for BFS3 justeres slik at avstand til rekkehus i BKS1 er minimum 8 meter, for å fjerne behov for egne branntiltak i BKS1*
- 3. Plankartet oppdateres slik at hensynssonen omfatter hele beltet på 6 meter langs bekken*
- 4. Linje for forstøtningsmur i plankartet justeres slik at den ligger utenfor*

*hensynssonen.*

*Vedtaket er gjort i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.*

### **Time kommunestyre**

Framlegget frå LOK vart samrøystes vedtatt.

#### **KS-053/19 Vedtak:**

*Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for boliger ved Åslandsbekken – plan 0483.00 med tilhørende bestemmelser, begge datert 05.07.2019, med følgende endringer:*

- 1. Hageareal for de to boligene som ligger mot øst justeres i tråd med grense for hensynssone/ mur*
- 2. Byggegrense for BFS3 justeres slik at avstand til rekkehus i BKS1 er minimum 8 meter, for å fjerne behov for egne branntiltak i BKS1*
- 3. Plankartet oppdateres slik at hensynssonen omfatter hele beltet på 6 meter langs bekken*
- 4. Linje for forstøtningsmur i plankartet justeres slik at den ligger utenfor hensynssonen.*

*Vedtaket er gjort i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.*

# PLAN 0483.00: DETALJREGULERING FOR BUSTADER VED ÅSLANDBEKKEN, KVERNALAND

## SAKEN GJELDER

Stav Arkitekter AS fremmer på vegne av S-b Prosjekt, forslag til reguleringsplan for boliger mellom Gamle Åslandsvegen og Åslandsbekken på Kvernaland. Alle boliger vil få adkomst fra Bekkevegen, både nye og eksisterende.

## SAKSOPPLYSNINGER

Oppstartsmøte	09.06.2015
Varsel om oppstart	02.09.2015
Komplett planforslag mottatt	03.04.2018
1. gangs behandling i Lokal utvikling	19.04.2018
Høring og offentlig ettersyn	22.04.2018 – 05.06.2018
Behandling i Lokal utvikling (saken avvist)	06.06.2019
Justert planforslag mottatt	08.07.2019
2. gangs behandling i Lokal utvikling	29.08.2019
Vedtak i kommunestyret	24.09.2019

Planarbeidet startet i 2015, men det har ikke vært aktivitet i planarbeidet hele tiden. Underveis har det vært dialog med forslagsstiller når de arbeidet aktivt med planen.

## GJELDENE PLANER

Området er vist som eksisterende boligområde både i Interkommunal kommunedelplan for bybåndet sør («Bybåndet sør») og kommunedelplan for Frøyland/ Kvernaland. Når det gjelder krav til uteoppholdsareal og parkering, er det i oppstartsfasen avtalt med forslagsstiller at kravene i kommunedel- og kommuneplanen følges.



*Utsnitt av «Bybåndet sør»*

*Figur 1 Utsnitt av interkommunal kommuedelplan Bybåndet Sør*

## **Andre planer**

Det vises til planbeskrivelsens kapittel 4, se *vedlegg*.

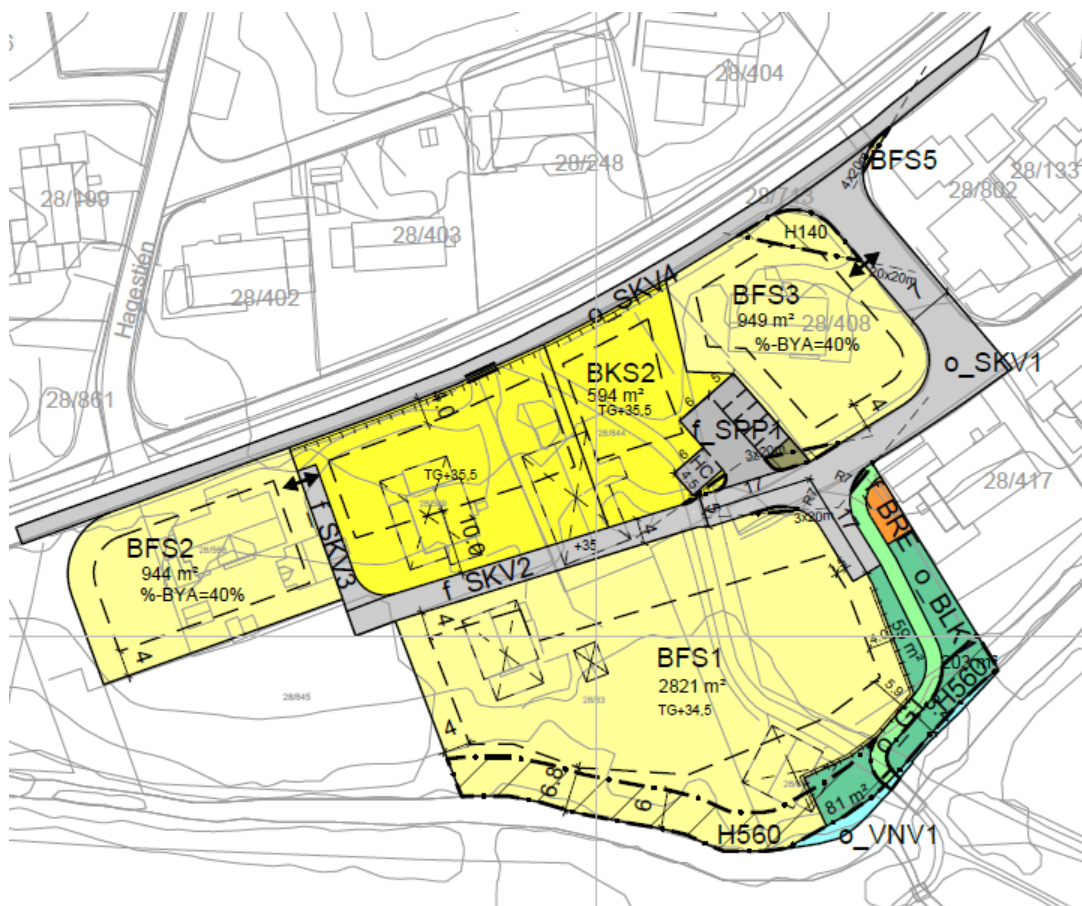
## **PLANFORSLAG OG VURDERINGER**

Forslagstiller har gjort rede for dagens situasjon, innholdet i planen og konsekvenser av planen, se *vedleggene*. Plankart med tilhørende bestemmelser samt planbeskrivelse er oppdatert etter at planen har vært på høring og til offentlig ettersyn. Manglende ROS-analyse var et tema under høringen, og nå ligger denne ved (se *vedlegg*).

Nedenfor har rådmannen gjort rede for sentrale forhold.

## **Politisk behandling og endringer**

Planforslaget ble lagt fram for politisk behandling i Lokal utvikling i juni 2019, med følgende disponering av området:



Figur 2 Plankart 20-05-2019

Planforslaget inneholdt da områder for både eksisterende bebyggelse (frittliggende småhus BFS2 og BFS3) og ny bebyggelse i form av frittliggende småhus (BFS1) mot bekken og rekkehus (BKS2, samt en firemannsbolig (BFS3) mot Gamle Åslandsvegen.

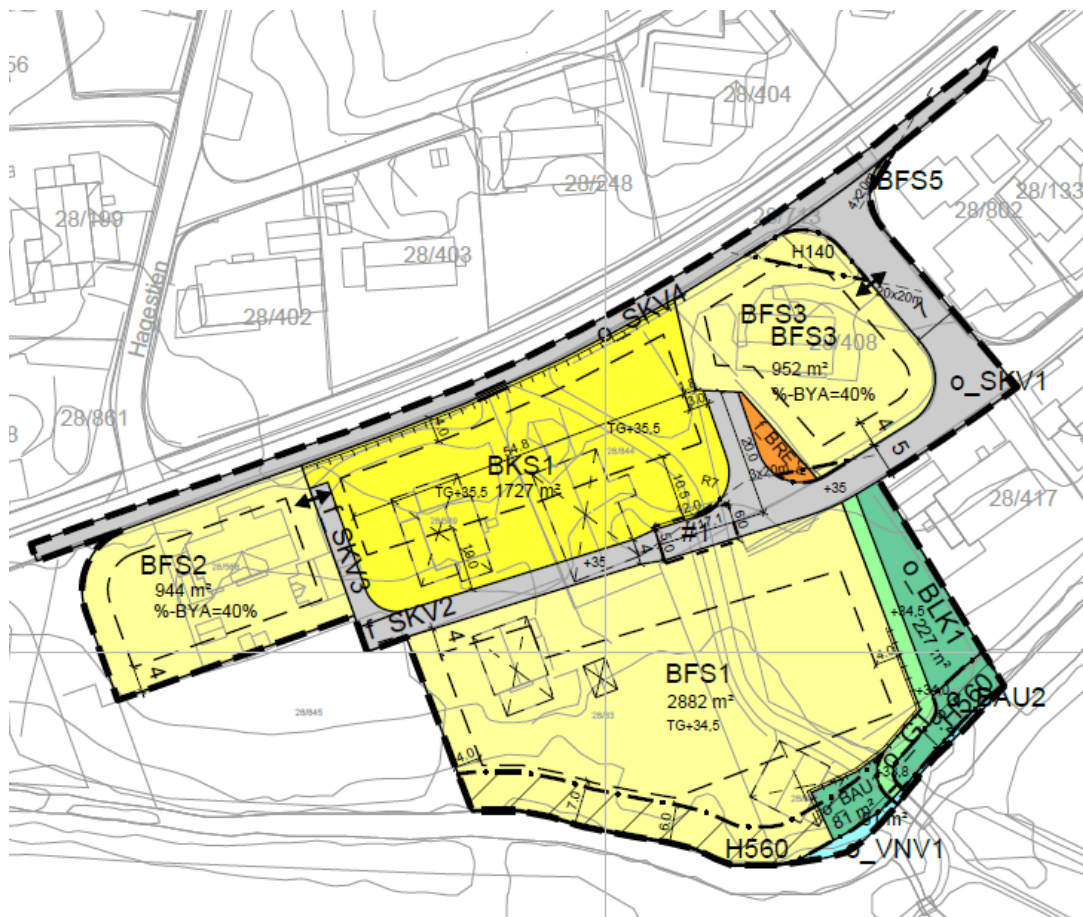
Lokal utvikling valgte enstemmig å avvise planforslaget, og gjorde følgende vedtak:

**«LOK-035/19 Vedtak:**

*Planen blir avvist. Følgende punkt må utbedres:*

1. *Planbeskrivelsen er ikke oppdatert noe som betyr at ikke alle forhold som beskrives er korrekte.*
2. *Dokumentet inneholder ikke forslagsstillers kommentarer til merknader etter høring.*
3. *Illustrasjonstegninger er ikke oppdatert.*
4. *Uteoppholdsareal for BFS1: Tilgang til området mellom fasadeliv og bekken vil begrenses av hensynssonen ved bekken. Denne sonen er nå på 6 meter.*
5. *Planforslaget er ikke bearbeidet for å imøtekomme disse endringene*
6. *Uteoppholdsareal for BKS2: Dette feltet skulle være boliger i regi av Time kommune, men dette er ikke lenger aktuelt. Feltet har ikke blitt bearbeidet som en konsekvens av dette.*
7. *Uteoppholdsareal BKS2: Et slikt sammenhengende areal må være 200 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen lar seg ikke oppfylle.*

8. Snuhammer og dimensjonerende kjøretøy: Det er ikke vist om renovasjonskjøretøy eller mannskapsbil kan vende i denne snuhammeren.
9. Lek og grøntareal: Knappe 100 m<sup>2</sup> av et avsatt areal på tilsammen 203 m<sup>2</sup> kan opparbeides. Regionplanavdelingen har frarådet den foreslåtte løsningen noe som ikke er hensyntatt i planprosessen.
10. Parkeringsareal er knapt og minste størrelse for manøvrering er valgt. Trafikksikkerhet ved snuhammer er ikke endret
11. For lite vekt på universell utforming.»



Figur 3 Plankart 05-07-2019

Planforslaget er blitt bearbeidet i etterkant av vedtaket, og plankartet inneholder nå blant annet færre byggeområder, se figur 3. BKS2 er tatt helt ut, mens BKS1 er utvidet. Snuhammer og oppstillingsplass for renovasjonsdunker har også fått ny plassering.

### Boligbebyggelse

Planen åpner altså for at det kan bygges 8 rekkehus (BKS1) og 5 eneboliger (BFS1), se figur 4. All ny bebyggelse er i to etasjer. To eksisterende boliger (BFS2 og BFS3) inngår i planforslaget, mens tre eksisterende bygg innenfor planområdet skal rives.



Figur 4 Illustrasjonsplan

### Frittliggende småhusbebyggelse BFS1

De fem eneboligene langs bekken har varierende hagedybde, se figurene 3 og 4. Plankartet er oppdatert med en 6 meter bred hensynssone langs bekken (i tråd med krav), mens byggegrense er 1 meter fra denne på det smaleste.

Dette betyr at det er begrenset hageareal på boligens sørside (for to av eneboligene i vest og bolig lengst øst), siden det ikke tillates inngrep i hensynssonen mot bekken. Det er gitt aksept for størrelse på hageareal, siden boligene også vil ha store terrasser. Rådmannen tilrår at hageareal for de to boligene som ligger mot øst justeres i tråd med grense for hensynssone/ mur, se rød markering i figur 5.



Figur 5 Mulig justering av hageareal

Eneboligene tillates å ha en individuell avstand fra hverandre på 2,5 meter, og det er sikret i bestemmelsene §3.1.3.2 at utførelse er brannsikker.

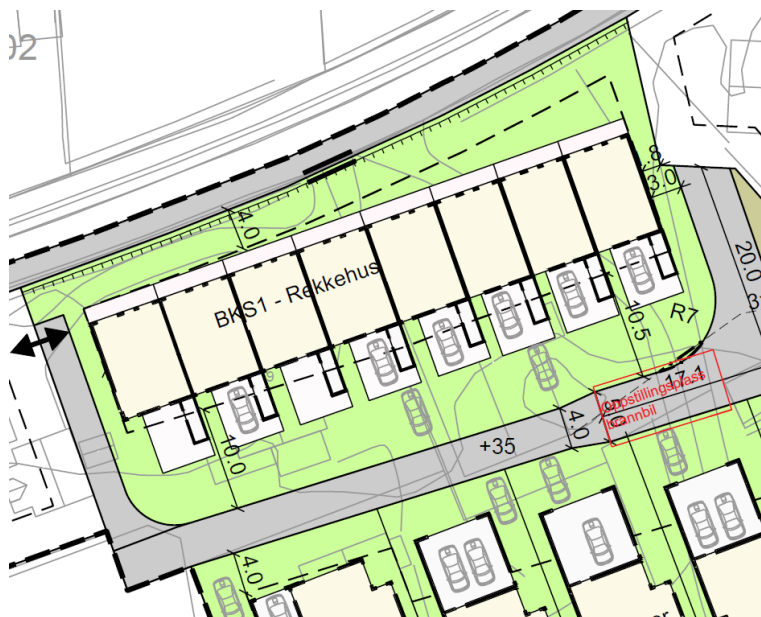
## Frittliggende småhusbebyggelse BFS2 og BFS3

Eksisterende eneboliger uten endring i uteoppholdsareal. BFS2 får endret adkomst.

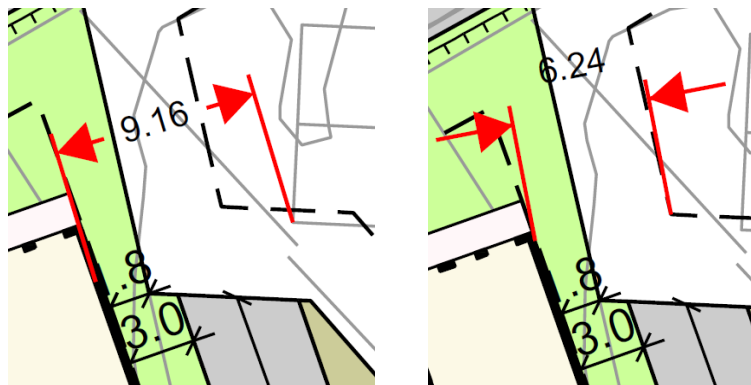
## Konsentrert småhusbebyggelse BKS1

I dette feltet skal det være konsentrert småhusbebyggelse, og det tillates inntil 8 boenheter med maksimum BRA 1600 m<sup>2</sup>, jf § 3.1.1, se figur 6.

Området er oppjustert i forhold til versjonen som ble lagt frem politisk i juni 2019, da området bare inneholdt fem rekkehus. Byggegrense mot nabogrense i øst (BFS3) er 0,8 meter, noe rådmannen har påpekt overfor forslagsstiller.



Figur 6 Rekkehus BKS1



Figur 7 Avstand mellom ny bebyggelse og eksisterende bolig/ byggegrense

Figur 7 viser at avstand mellom nytt rekkehus og eksisterende bebyggelse vil være 9 meter, men dersom bolig i BFS3 endres/ bygges på, vil denne avstanden reduseres til 6 meter. Det er ikke angitt i bestemmelsene at vegg mot øst/ BFS3 skal være i brannsikker utførelse, jf lignende bestemmelse for BFS1.

Rådmannen tilrår at byggegrense for BFS3 justeres slik at avstand til rekkehus i BKS1 er minimum 8 meter, for å fjerne behov for egne branniltak i BKS1.

Det har ikke vært dialog mellom forslagsstiller og (ny) nabo i BFS3, men rådmannen



vurderer at en grensejustering mellom BKS1 og BFS3 kunne vært gjort, slik at eiendommene var i tråd med ny bebyggelse. En slik justering kan gjøres på et senere tidspunkt uten at det endrer hovedgrepet i reguleringplanen.

Rekkehusne ligger mellom Gamle Åslandsvegen og ny vei i forlengelse av Bekkevegen. Mot Gamle Åslandsvegen er det høydeforskjell, slik at boligene ligger lavere enn veien. Det er vist illustrasjonssnitt for hvordan dette vil se ut, se *vedlegg*. Boligene vil være utsatt for innsyn fra Gamle Åslandsvegen.

For BKS1 er det lagt opp til at en del uteoppholdsareal legges på taket av carport, mens noe vil ligge på bakkeplan. Det er ikke høy kvalitet på arealet på «baksiden» mot nord og Gamle Åslandsvegen. Området foran boligene vil ligge ved siden av oppkjørsel til carport.

## **Veisystem**

Avkjørsel fra Gamle Åslandsvegen stenges, og eksisterende bolig i Gamle Åslandsvegen 29C får ny adkomst via Bekkevegen (o\_SKV1) og privat vei (f\_SKV2 og f\_SKV3). Bekkevegen er regulert offentlig fra krysset med Gamle Åslandsvegen og fram til ny snuhammer. Resten av veisystemet er privat.

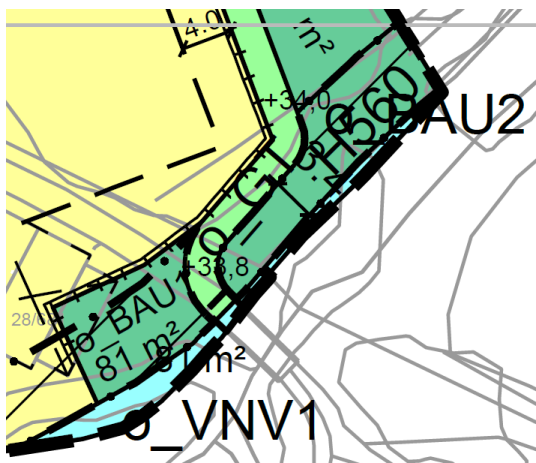
Enebolig i BFS2 er en eksisterende bolig som får ny adkomst. Etter rådmannens vurdering virker ny adkomst veldig knapp, med tanke på eksisterende gårdsrom og garasje. Her kan man ikke svinge rett «inn på tunet» slik løsningen er vist, men må rygge noen ganger for å fullføre svingen inn til og ut fra gårdsrommet. I følge forslagsstiller har eier akseptert løsningen.

Vendehammer er flyttet og justert siden forslaget som ble lagt fram for Lokal utvikling i juni 2019. Etter rådmannens oppfatning svarer denne plasseringen på merknad fra fylkesrådmannen, og er heller ikke i konflikt med lekeareal og sti mot bekken.

Vendehammer er dimensjonert med 20 meter mot nordlig akse for deler av veibanen (kravet er 17 meter), og 17,1 meter mot vest. Veibredde er 5 meter og radier er 7 meter. Dette er i tråd med *Vegnorm for Sør-Rogaland*. Større kjøretøy, slik som mannskapsbil (brann), kan snu lengre mot øst i Bekkevegen.

## **Turvei og område ved bekken**

O\_GT er turveien som krysser bekken. På plankartet, se *figur 8*, vises ikke turveien med hensynssone, selv om denne også omfattes. Rådmannen tilrår at plankartet oppdateres slik at hensynssonen omfatter hele beltet på 6 meter langs bekken.



Figur 8 Grøntområder ved bekken

I tillegg vises det forstøtningsmur innenfor hensynssonen, *vist til venstre i utsnittet i figur 8*. Rådmannen tilrår at linje for forstøtningsmur i plankartet justeres slik at den ligger utenfor hensynssonen.

Områdene 0\_BAU1 og o\_BAU2 ligger i hensynssonen mot bekken, og omtales som annet uteoppholdsareal. Bestemmelsene åpner også for at det kan gjøres tiltak i dette beltet:

### 3.1.7 Annet uteoppholdsareal BAU

- 3.1.7.1 Areal til turvei, bro, lek og uteopphold kan etableres innenfor området.
- 3.1.7.2 Det kan oppføres mindre bygg og anlegg som fremmer bruken av området, slik som paviljonger, mur, redskapsboder og fiskeplasser.
- 3.1.7.3 Detaljer skal fremkomme i utomhusplanen i målestokk 1:200, som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

Figur 9 Utdrag fra reguleringsbestemmelser

Deler av denne teksten er også gjengitt i bestemmelser for hensynssonen:

### 4.2 Bevaring naturmiljø H\_560\_01

- 4.2.1 Innenfor sonen skal eksisterende kantvegetasjon bevares. Området skal ha naturlig stedlig vegetasjon, uten parkopparbeidelse. Det skal ikke tillates inngrep innenfor dette belte. Kantvegetasjonen skal ikke jord bearbeides, sprøytes, høstes eller gjødsles, jf. Vannressursloven § 11.
- 4.2.2 Areal til turveg, bro, lek og friområde kan etableres innenfor hensynssoneområdet.
- 4.2.3 På området som ligger inntil lekeplassen og ved bru kan det etableres mindre bygg og anlegg som fremmer bruken av området, slik som paviljonger, mur, redskapsboder, fiskeplasser etc. samtidig som en gjør tiltak for å sikre elvebredden mot erosjon.

Figur 10 Utdrag fra reguleringsbestemmelser

Det er, i dialog med Fylkesmannen, gitt aksept for at det er sti og bro i området, siden det dreier seg om en eksisterende situasjon. I sitt brev (02-05-2019) der innsigelsen trekkes, se *vedlegg*, står det følgende:

## Vassdragsinteresser

- Omsynssona for kantvegetasjonsbeltet er utvida frå 3,5 til 5 meter, med tilhøyrande føresegn om at kantvegetasjon i størst mogleg grad skal ivaretakast. I motsegna knytt til manglande kantvegetasjon la vi fram forslag til løysing for kantvegetasjon med breidde på minimum 10 meter. Fylkesmannen har nytt forslag om breidde på minimum 6 meter i tråd med tidlegare praksis, med tilhøyrande føresegn om at eksisterande kantvegetasjonen skal bevarast.
- Vi viser til vår tidlegare uttale om at det til reguleringsføresegn § 4.2 må slås fast at området skal ha naturleg stadeigen vegetasjon utan parkopparbeiding, og at det ikkje skal tillatast inngrep innanfor dette beltet. Det må også tilførast i § 3.3.2 at ei eventuell mellomlagring av massar skal lagrast i god avstand frå Frøylandsbekken.

*Figur 11 Utdrag fra Fylkesmannens brev 02-05-2019*

Bestemmelsene som Fylkesmannen har krevd for å trekke sin innsigelse er hjemlet i *Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag*, og rådmannen ser at bestemmelsene, slik de nå foreligger, kan virke for åpne i sin form. Anleggende område er offentlig i dag og skal fortsatt ha denne eierformen. Det betyr at det vil være Time kommune som er tiltakshaver for eventuelle inngrep eller utbedringer i denne sonen. I sitt brev av 20-07-2018 (svar på offentlig ettersyn av planforslag), skriver Fylkesmannen blant annet dette:

Me minner om at tiltak i kantsona langs vassdrag krev dispensasjonsvurdering hos Fylkesmannen etter vassressurslova § 11. Inngrep eller tiltak som vil kunne ha påverknad på Frøylandsbekken, krev også eigen søknad etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Då Frøylandsbekken ikkje er lakse- eller sjøaureforande, er Fylkeskommunen ansvarleg myndigheit.

*Figur 12 Utdrag fra Fylkesmannens brev 20-07-2018*

Rådmannen vurderer at siden alle tiltak i hensynssonen krevder dispensasjonsvurdering hos Fylkesmannen samt eventuell søknad til Fylkesrådmannen, så vil disse forholdene ivaretas utover ordlyden i reguleringsbestemmelsene.

## Lek og grøntareal

Det er avsatt plass til lek på et område ved turveien. Det er på 227 m<sup>2</sup>. Deler av dette området (150 m<sup>2</sup>) skal opparbeides som sandlekeplass, *se figur 13*. Det er lagt ved sol- og skyggediagrammer for ny bebyggelse. Tidspunktene som er vist er 21. mars kl 15 og 21. juni kl 18, *se utsnitt i figur 14 og 15*.



Figur 13 Sandlekeplass



Figur 14 21. mars kl 15



Figur 15 21. juni kl 18

Ved vårjevndøgn 21. mars er lekearealet skyggelagt like i underkant av 50%, som er grensen for hva som tillates. Ved sommersolverv 21. juni skyggelegges like over 40% av lekearealet.

### Folkehelse i plan

Planen legger opp til en videreføring av «snarveien» som er etablert i området, og området aktiviseres ytterligere ved at område for lek legges i forbindelse med turvei. Broen over bekken er i dårlig forfatning og planen sikrer en ny bro. Støyanalyse viser at at støyforholdene er tilfredsstillende.

### INNKOMNE MERKNADER VED HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Det kom inn totalt 9 merknader fra offentlig instanser og andre; se *vedlegg*. Forslagsstiller har kommentert merknadene i planbeskrivelsen, se *vedlegg*.

Se under for rådmannens kommentarer.

### Innsigelse

**Fylkesmannen** (20.07.2019) fremmet innsigelse til planforslaget. Innsigelsen omhandler manglende ROS-analyse og tilstrekkelig sikring av vassdragsinteresser i plankart og bestemmelser.

Rådmannens kommentar: Innsigelse er trukket 02.05.2019.

### Øvrige merknader

**NVE** (12.07.2018): Forhold som omtales er flomforhold og kantsone mot bekken.

Rådmannens kommentar: Avklart og innarbeidet i planen.

**Fylkesrådmannen v/ regionalplanavdelingen** (01.06.2018): Forhold som omtales og faglige råd om høy utnyttelse når det gjelder %BYA, trafikkforhold (sikkerhet) ved snuhammer for lekeareal og turvei (de fraråder vist løsning), parkeringsforhold for

*HC-parkering er ikke tilfredsstillende.*

Rådmannens kommentar: %BYA er ikke endret. Vendehammer er flyttet for å imøtekomme fylkesrådmannens merknad, og BKS2 utgår, slik at parkering ikke er en aktuell problemstilling lengre.

**LYSE Elnett AS (03.05.2018):** *Ingen merknader.*

**Rogaland brann og redning (12.07.2018):** *Ber om at det er tilfredsstillende slokke- og adkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr.*

Rådmannens kommentar: Det er lagt inn oppstillingplass for mannskapsbil.

**Senior- og brukarrådet (28.05.2018):** Ber om at det gjøres endringer for snuhammer og HC-parkering (for trange). Bemerker at det er lagt for lite vekt på universell utforming i planforslaget.

Rådmannens kommentar: Parkeringsplass utgår.

Kjell Rune Langenes (23.05.2018): Forhold som omtales er krysset Bekkevegen x Åslandsvegen. Forslår at annen adkomst benyttes til de nye boligene. Ønsker befarung med kommunen.

Rådmannens kommentar: Avholdt befarung, og trafikkforhold for krysset anses som tilfredsstillende. Det er vist siktsoner for krysset i plankart.

**Reidulv Jorleiv Johansen v / Per Kristian Haaland (Projure Advokatfirma DA) (04.07.2018):** *Forhold som omtales er i hovedsak privatrettslige forhold som ikke omfattes av plan- og bygningsloven: Krav om eiendomsrett til areal i planområdet og krav om bruksrett til areal utenfor planområdet.*

Rådmannens kommentar: Arealet som det kreves eiendomsrett til skal benyttes til renovasjon og turvei. Dette er et areal som Time kommune har eid siden 1976, og rådmannen kan ikke se at det foreligger grunner til at det skal overskjøttes til Johansen. Bruksrett til areal *utenfor* planområdet omfattes ikke av plan- og bygningsloven, og kommenteres heller ikke her. Spørsmålet besvares i egen prosess.

## **KOMMENTAR TIL LOKAL UTVIKLINGS VEDTAK I JUNI D.Å.**

1. *Planbeskrivelsen er ikke oppdatert noe som betyr at ikke alle forhold som beskrives er korrekte.*

Rådmannens kommentar: Planbeskrivelsen er oppdatert.

2. *Dokumentet inneholder ikke forslagsstillers kommentarer til merknader etter høring.*

Rådmannens kommentar: Forslagsstillers kommentarer til merknader etter høring og offentlig ettersyn er nå lagt inn i planbeskrivelsen.

3. *Illustrasjonstegninger er ikke oppdatert.*

Rådmannens kommentar: Alle illustrasjonstegninger er oppdaterte.

4. *Uteoppholdsareal for BFS1: Tilgang til området mellom fasadeliv og bekken vil begrenses av hensynssonen ved bekken. Denne sonen er nå på 6 meter.*

Rådmannens kommentar: Det er gjort justeringer for å imøtekomme dette.

5. *Planforslaget er ikke bearbeidet for å imøtekomme disse endringene.*

Rådmannens kommentar: Det er gjort justeringer for å imøtekomme dette.

6. *Uteoppholdsareal for BKS2: Dette feltet skulle være boliger i regi av Time kommune, men dette er ikke lenger aktuelt. Feltet har ikke blitt bearbeidet som en konsekvens av dette.*

Rådmannens kommentar: Det er gjort justeringer for å imøtekomme dette.

7. *Uteoppholdsareal BKS2: Et slikt sammenhengende areal må være 200 m2. Bestemmelsen lar seg ikke oppfylle.*

Rådmannens kommentar: BKS2 er tatt ut av planforslaget.

8. *Snuhammer og dimensjonerende kjøretøy: Det er ikke vist om renovasjonskjøretøy eller mannskapsbil kan vende i denne snuhammeren.*

Rådmannens kommentar: Vendehammer er flyttet og vises med dimensjoner i tråd med *Vegnorm for Sør-Rogaland*. Dette er tilstrekkelig for renovasjonskjøretøy. Mannskapsbil kan snu lengre øst i Bekkevegen.

9. *Lek og grøntareal: Knappe 100 m2 av et avsatt areal på tilsammen 203 m2 kan opparbeides. Regionplanavdelingen har frarådet den foreslåtte løsningen noe som ikke er hensyntatt i planprosessen.*

Rådmannens kommentar: Ved å flytte vendehammer har man imøtekommet fylkesrådmannens merknad. Området for lek er nå 225 m2 hvor 150 m2 opparbeides som sandlekeplass.

10. *Parkeringsareal er knapt og minste størrelse for manøvrering er valgt. Trafikksikkerhet ved snuhammer er ikke endret.*

Rådmannens kommentar: Parkeringsarealet for BKS2 er utgått som en konsekvens av at feltet nå inngår som en del av BKS1, hvor parkering skjer på egen tomt. Som kommentert under pkt. 9 er vendehammer flyttet, slik at problemstillingen ikke lenger er aktuell.

11. *For lite vekt på universell utforming.*

Rådmannens kommentar: Denne merknaden er relatert til de hovedløsningen planforslaget hadde i juni 2019. Nå er parkering for BKS2 tatt helt bort, slik at forhold som angikk BKS2 ikke lenger er aktuelle. De

fem eneboligene er tilgjengelige boliger, men ingen av de åtte rekkehusene. Det betyr at 38% av de nye boligene er tilgjengelige. Kravet er 40%, men det er gitt aksept for tallet grunnet boligtypologi.

## **UTBYGGINGSAVTALE**

Det er ikke behov for utbyggingsavtale da kommunen ordner dette med annen type privatrettslig avtale.

## **KONKLUSJON**

Rådmannen tilrår at følgende innarbeides:

1. Hageareal for de to boligene som ligger mot øst justeres i tråd med grense for hensynssone/ mur
2. Byggegrense for BFS3 justeres slik at avstand til rekkehus i BKS1 er minimum 8 meter, for å fjerne behov for egne branntiltak i BKS1
3. Plankartet oppdateres slik at hensynssonen omfatter hele beltet på 6 meter langs bekken
4. Linje for forstøtningsmur i plankartet justeres slik at den ligger utenfor hensynssonen.

og at Time kommunestyre godkjenner planforslaget.

Rådmannen i Time, den 22.07.2019

Trygve Apeland

### **Vedlegg:**

0483.00 Plankart 05-07-2019

0483.00 Bestemmelser 05-07-2019

0483.00 Planbeskrivelse 05-07-2019

0483.00 Illustrasjoner og sol-skyggediagram 21.03 kl 15 og 21.06 kl 18

0483.00 Snitt alternativ mur

0483.00 ROS-analyse 05-07-2019

0483.00 Flomnotat Multiconsult ifm plan 0481.00

0483.00 Notat naturforhold 02-2019

0483.00 Merknader

0483.00 Brev Fylkesmannen 02-05-2019

0483.00 Saksprotokoll 1. gangs behandling LOK

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur*