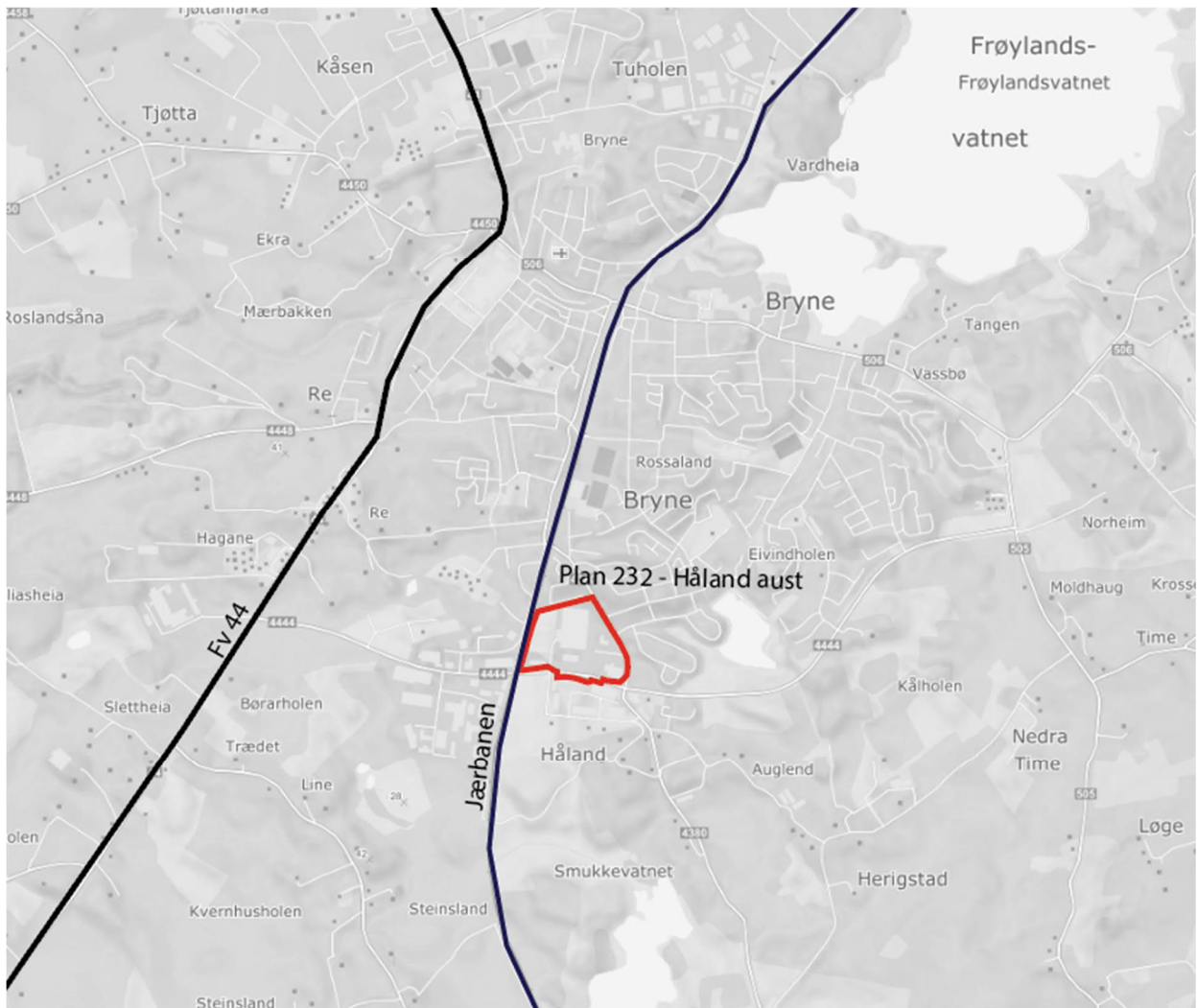


RAPPORT

Reguleringsendring – Plan 232, Håland Aust



Kunde: Dalema AS

Prosjekt: Reguleringsendring Plan 232, Håland Aust

Prosjektnummer: 10230948

Revisjonsnummer: 2 Dato.: 16.09.22

1 Sammendrag:

Sweco Norge AS har på vegne av DALEMA AS utarbeidet en reguleringsendring for Håland, et industriområde på Bryne. Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for nytt næringsbygg innenfor felt B4.

Time kommune ønsket at hele planen skulle digitaliseres i forbindelse med endring av delfelt B4b.

Det foreslås fire endringer av gjeldende plan:

Endring 1 Justere formålsgrense

Endring 2 Legge om teknisk infrastruktur

Endring 3 Justere utnyttelsen i deler av planen i tråd med regionalplanen

Endring 4 Øke byggehøyden i deler av planen

Endring 5 Påføre eierform i plankart

Rapporteringsstatus:

- Endelig
- Oversendelse for kommentar
- Utkast

Utarbeidet av: Marie Brolev	Sign.: MB
Kontrollert av: Sigrid Salicath	Sign.: SS
Prosjektleder: Gudrun Oma (GO)	Prosjekteier: Lene Bjørnø

Revisjonshistorikk:

0	30.06.22	Reguleringsendring	MB	GO
1	02.09.22	Endring 5 og vurdering av trafikkendring.	GO	SS
2	16.09.22	Separere ROS-analyse som eget dokument	OG	SS
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag:	2
2	Beskrivelse	4
3	Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål	4
4	Endringer i plankart og bestemmelser	5
4.1	Det foreslås følgende endringer i planen	5
	Konsekvenser av endringsforslagene.....	10
	Konklusjon fra ROS-analyse.....	10
	Vedlegg til endringsnotat	12

4 Endringer i plankart og bestemmelser

Forslaget til endring legger til rette for et nytt næringsbygg innenfor delfelt B4, med en grunnflate på 11.000 m², og høyde 13,85. Det er tidligere gitt dispensasjon for å etablere et næringsbygg på samme eiendom med høyde på 11,75 meter.

4.1 Det foreslås følgende endringer i planen

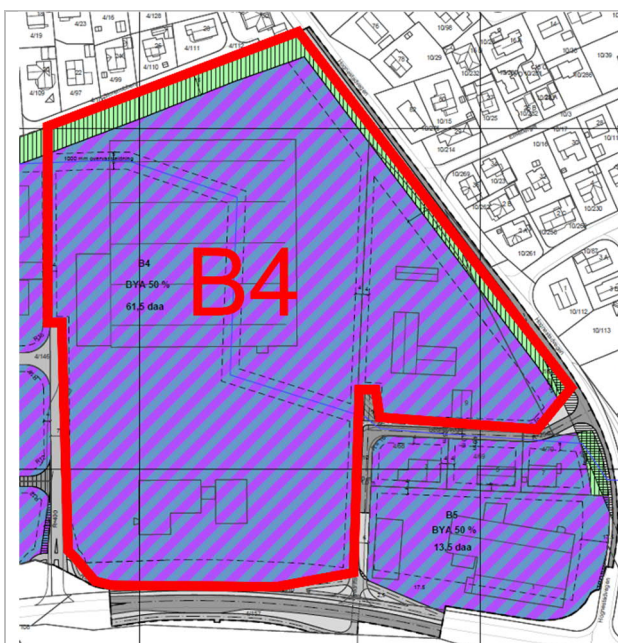
Endring 1 Justere formålsgrense

Det foretas ingen endringer for den østre delen (gnr. 4 bnr. 63) av felt B4. Derfor deles feltet inn i B4a og B4b i eiendomsgrensen mellom gnr. 4 bnr. 63 og gnr. 4 bnr. 85.

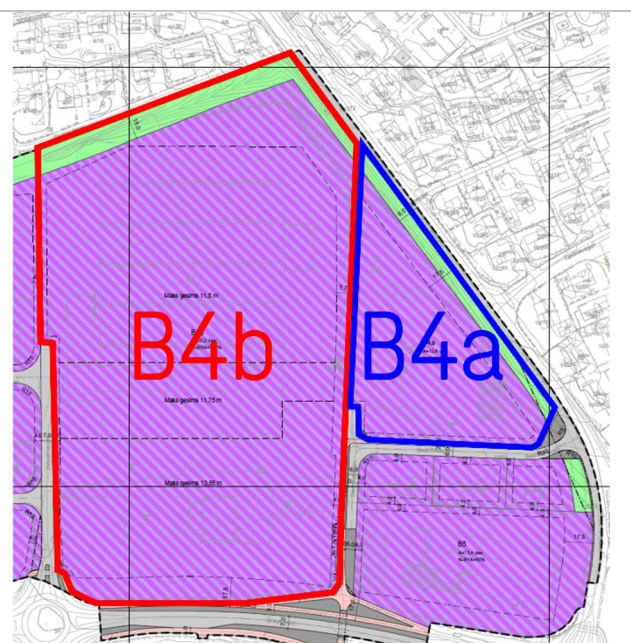
Gnr. 4 bnr. 63 endres ikke, og blir til delfelt B4A.

Gnr. 4 bnr. 85 foreslås endret og blir til delfelt B4B. Endringene som beskrives under gjelder for dette området.

Endringen gjøres i plankartet



I eksisterende plankart ses delfelt B4 markert



Det foreslås endret delfelt I Plankart, sådan delfelt B4 deles til B4a og B4b, som er markert her

Endring 2 Teknisk infrastruktur

En VA-ledning går gjennom felt B4 i gjeldende plan. Byggegrensene går parallelt med VA-ledningen gjennom området for å sikre plass til den.

VA-ledning foreslås flyttet ut til eiendomsgrensen i øst og nord for å gi mulighet for bedre utnyttelse av gnr 4 bnr 85. Skissen under viser endret trasé.



Dagens VA-ledning og byggegrenser går gjennom området, og deler eiendommen i to

VA-ledningen og byggegrensene foreslås endret til å ligge i utkanten av eiendommen

Endringen gjøres i plankartet

Endring 3 Utnyttelse

Gjeldende plan har en bestemmelse knytta til utnyttelse: % BYA = 50 %. *Gesimshøyden kan være inntil 11,5 m og mønehøyden inntil 13,5 m. Begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.*

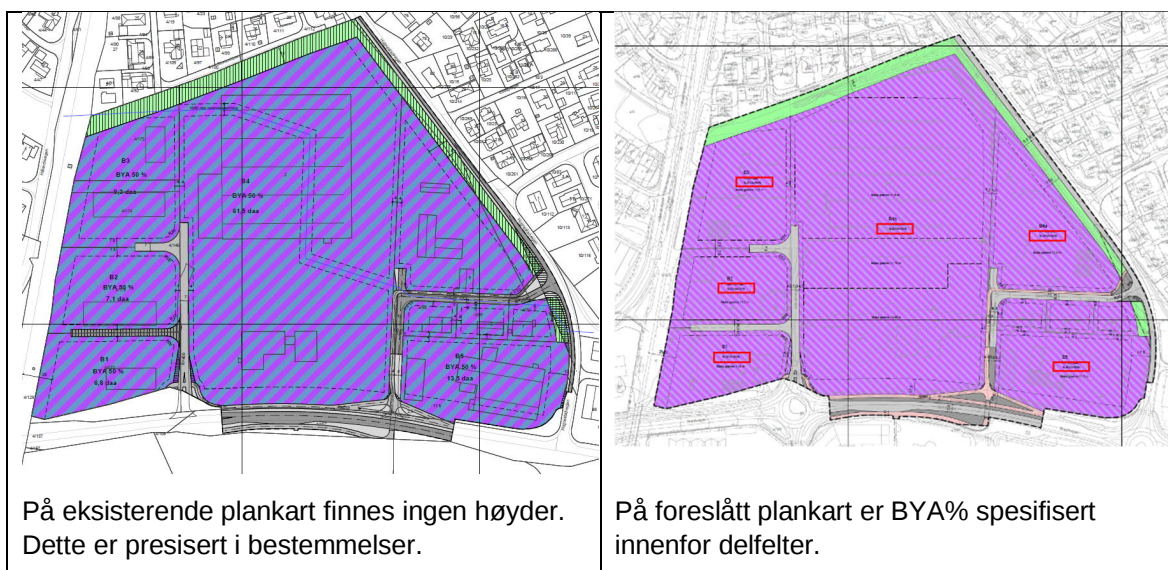
I tråd med regionalplanen foreslås det å legge til rette for at potensialet i utnyttelsen innenfor gnr. 4 bnr. 85 på felt B4b kan brukes ved å øke BYA (fotavtrykk). Gjeldende reguleringsplan angir utnyttelse i %-BYA. Kommunen har bedt om at det vurderes å oppgi utnyttelsen som %-BRA i endringen. Dette er vurdert, og det er konkludert med at planendringen fremmes med økt %-BYA. Konklusjonen er gjort på bakgrunn av at planen forøvrig oppgir utnyttelse i BYA, og fordi det er fotavtrykk, og ikke utnyttelse som søkes økt. For felt B4b er 50,2 daa lagt til grunn for BYA%.

Utnyttelsen foreslås derfor endret fra maks 50% BYA til maks 65% BYA, denne økningen tilsvarer en økning på ca. 7530 m² BYA.

Endringen gjennomføres ved at bestemmelser som gjelder utnyttelsen tas ut av planbestemmelsene, og maks utnyttelse fastsettes i plankart for alle delfelt.

Endringen gjøres i plankart og bestemmelser

Endring i plankart:



På eksisterende plankart finnes ingen høyder. Dette er presisert i bestemmelser.

På foreslått plankart er BYA% spesifisert innenfor delfelter.

Endring i bestemmelser:

Nedenstående bestemmelse tas ut

Utnyttning og høyde
 % BYA = 50 %. Gesimshøyden kan være inntil 11,5 m og mønehøyden inntil 13,5 m. Begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Endring 4 Byggehøyder

Gjeldende plan har en bestemmelse knytta til høyder: % BYA = 50 %. Gesimshøyden kan være inntil 11,5 m og mønehøyden inntil 13,5 m. Begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.


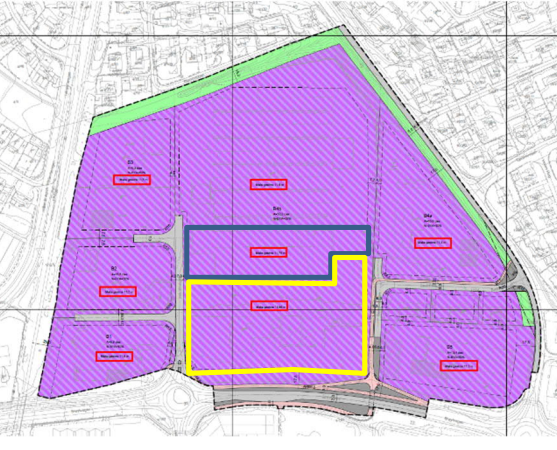
Det foreslås å legge til rette for gesimshøyde opp til 13,85 meter mot Brøytvegen. Regulering av eksisterende bygg i nord, mot etablerte eneboliger, videreføres med 11,5 i tråd med gjeldende plan.

Det er dispensert fra reguleringsplanen for oppføring av et bygg med høyden 11,75 meter. Endret reguleringsplan viderefører dispensasjonen ved å angi maks gesimshøyde 11,75 meter for dette bygget.

Endringen gjennomføres ved at maks. høyder for alle delfelt tas ut av bestemmelsene og fastsettes i plankart.

Endringen gjøres i plankart og bestemmelser

Endring i plankart:

 <p>På eksisterende plankart finnes ingen høyder. Dette er presisert i bestemmelser.</p>	 <p>På foreslått plankart er høyden spesifisert innenfor byggegrenser og delfelter.</p> <p>Området merket med blå ramme får endret gesimshøyde fra 11,5 til 11,75 meter.</p> <p>Området merket med gul ramme får endret gesimshøyde fra 11,5 til 13,85 meter.</p>
---	---

Endring i bestemmelser:

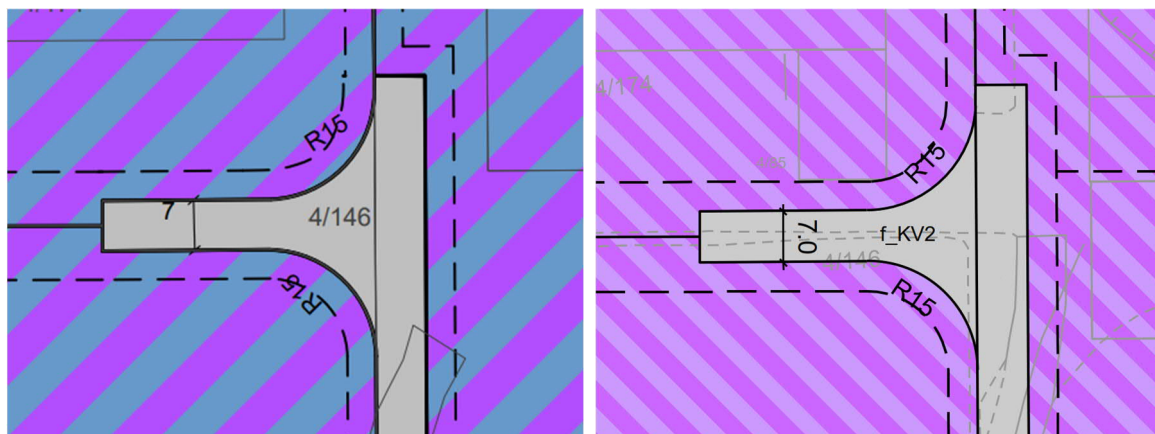
Nedenstående bestemmelse tas ut

Utnytting og høyde
 % BYA = 50 %. Gesimshøyden kan være inntil 11,5 m og mønehøyden inntil 13,5 m. Begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Endring 5 Eierform

Som del av vektorisering av eldre plankart ønsket kommunen at det ble påført eierform i planen.

Det er lagt til grunn eierforhold for å avgjøre om veiene skal angis som felles eller offentlig. Snuhammer mellom B2 og B3 er offentlig eid, men veien som leder til snuhammer er felles. Snuhammeren er derfor ikke offentlig tilgjengelig, og blir derfor angitt som felles i endringsforslaget.



Figur 2 Gjeldende kart til venstre, endret kart med regulert eierform til høyre

Annen veggrunn er satt til offentlig eierform langs offentlige veier, og felles langs felles vei.

Vegetasjonsskjerm langs nordlig og østlig del av industriområdet er foreslått som felles siden det naturlig tilfaller industriområdet. I gjeldende plan heter formålet for vegetasjonsskjermen «Parkbelte industriområde». Dette formålet finnes ikke lenger i gjeldende SOSI-standard.

Da det er en eldre plan fremgår det ikke av bestemmelsene hvem delfeltene er felles for. Endringene gjøres i plankart.

5 Konsekvenser av endringsforslagene

Endring 1 Justere formålsgrense

Ved å justere formålsgrensen i B4 for å legge til rette for B4a og B4b økes lesbarheten i planen. Formålsgrenser vil sammenfalle med eiendomsgrenser, og endringen gir ingen fysisk konsekvens.

Endring 2 Teknisk infrastruktur

Endret trasé for teknisk infrastruktur er i tråd med kommunens prosjektering av overvannsledning i området. Den endrede traseen tilrettelegger for en løsning ønsket av både kommune og grunneier. Endringen medfører at byggegrenser kan flyttes, og gir mulighet for bedre utnyttelse av B4b.

Endring 3 Utnyttelse

Økt utnyttelse kan medføre noe økt turproduksjon til området. Planforslaget legger til rette for samme formål som gjeldende plan, industri. I gjeldende plan legges det til rette for maks 50 % BYA. Dette økes til 65 % BYA. Dette medfører en økning fra 25 100 m² til 32 630 m² BYA. Dette er en økning på 7 530 m².

Endringen i felt B4b medfører at deler av dagens bygningsmasse rives, og at det oppføres et bygg med lagerfunksjon. Håndbok V713 angir en turproduksjon på mellom 2-6 bilturer per 100 m² for lager. Eksisterende bruk på eiendommen har lav turproduksjon, det er derfor valgt å ta utgangspunkt i en turproduksjon på 2 bilturer per 100 m². For å sammenligne eksisterende plan med forslag til endret plan har vi brukt erfaringstall fra håndboken. Forslag til endring medfører at trafikken øker fra 502 bilturer i døgnet til 652 bilturer i døgnet. Rushtiden (makstimen) utgjør vanligvis 10 prosent av samlet ÅDT. Samlet ÅDT blir dermed ca. 65 biler i makstimen i endringsforslaget.

Brøytvegen har en ÅDT på 4400 med 10% lange kjøretøy (ÅDT 440) i år 2021 (Kilde: NVDB). Endringen medfører ikke betydelig endring i trafikk og vil ikke medføre økt fare for trafikkuulykker. Det vurderes at Brøytvegen er dimensjonert for denne trafikken. Det er derfor ikke behov for avbøtende tiltak.

Endring 4 Byggehøyder

Den delen av planen hvor endringene foreslås, grenser ikke til boligbebyggelse, og endrer ikke forutsetningen for sol- og skyggeforhold for boliger som grenser til planområdet.

Byggehøyde økes noe mot Brøytvegen, kommunen har bedt om snitt og fasadetegninger for å vurdere høyder mot veien. Endringen innebærer at høyden justeres fra 11,5 meter til 13,85 mot Brøytvegen. Byggene på de andre delfelter mot Brøytvegen (delfelt B1 og B5) ligger tettere på Brøytvegen enn foreslått tilbygg. Konsekvens for solforhold av økt byggehøyde vurderes å være lav.

Endring 5 Regulert eierform

Ved å påføre eierform vil planen tydelig avklare eierform på delfeltene. Denne endringen i reguleringsplan har ingen praktisk betydning for dagens bruk. Endringen pålegger ingen plikter for brukere eller praktiske endringer i området.

6 Konklusjon fra ROS-analyse

Det er ikke avdekket risiko-tema innenfor naturrisiko, samfunnssikkerhet, trafikk eller virksomhetsrisiko som trenger nærmere utredning i forbindelse med endring av plan 232 Håland Aust.

7 Vedlegg til endringsnotat

Endringsforslag plankart for plan 232 Håland Aust datert 02.09.22 (pdf og sosi)

Endringsforslag bestemmelser for plan 232 Håland Aust datert 02.09.22 (pdf og word)

Situasjonsplan datert 01.07.22 (pdf)

3D Siktepunkter datert 11.08.22 (pdf)

3D Fasader datert 01.07.22 (pdf)

Fasader datert 01.07.22 (pdf)

Snitt datert 01.07.22 (pdf)