

Time kommune  
Att: Plan

post@prosjekttil.no  
51 96 27 90

Gauselsplitten  
Gamle Forusveien 1  
4031 Stavanger

[prosjekttil.no](http://prosjekttil.no)

Stavanger, 31.01.2024

## Forslag til endring av Detaljregulering for bolig og barnehage langs Hetlandsgata og Kjeldevegen, Bryne

Plan ID 0476.00

Prosjekttil Areal AS er engasjert av Stolt Bolig til å utarbeide forslag til planendring av detaljregulering for bolig og barnehage langs Hetlandsgata og Kjeldevegen, Bryne, plan 0476.00. Planen ble godkjent 19.09.2017, og en mindre reguleringsendring den 26.08.2021.

Planområdet ligger langs Hetlandsgata og Kjeldevegen ca. 1 km sør for Bryne stasjon og sentrum, med god kollektivdekning og et stort utvalg av handels- og servicefunksjoner. Området preges av å være i randen av Bryne sentrum, med etablerte boligområder bestående av småhusbebyggelse med eneboliger og rekkehus. Like i nærheten og sør for planområdet ligger Eivindsholtjørn.

I gjeldende reguleringsplan for Tunheimgarden er det lagt opp til høy boligtetthet innenfor planområdet av hensyn til områdets beliggenhet.

Slik feltene er regulert, med byggegrenser, parkeringsbestemmelser og antall boliger pr. felt, anses det som utfordrende å oppnå krav i henhold til gjeldende plan. Hovedhensikt med foreslåtte endringer, er å tilrettelegge for gunstigere planløsninger og sikre private uteoppholdsareal som er i tråd med overordnede føringer vedr. hagedybde, størrelse og solforhold. Rekkehus sikres en hagedybde på minimum 8 meter, og et samlet uteoppholdsareal på minst 40 m<sup>2</sup> mot sørvest. De to vestligste boenhetene innen BK4 sikres en hagedybde på 7,8 og uteoppholdsareal på 115m<sup>2</sup> og 44m<sup>2</sup>. Frittliggende eneboliger sikres en hagedybde på minst 8 meter, og et samlet uteoppholdsareal på minst 50 m<sup>2</sup> mot sørvest.

Den foreslåtte planendringen omfatter justering av byggegrenser, tomtegrenser, endringer i boligtyper og -antall. Etablerte gangveger i tilliggende friområde foreslås tatt inn i plankartet som bestemmelseområde, og parkeringsløsning endres for noen delfelt fra parkering på egen tomt, til fellesparkering på bakkeplan med lademulighet for elbil. Dette medfører noe omdisponering av boligformål til parkeringsareal og friområde til gangveg. Planendringen medfører at antall boenheter økes med totalt 4 boenheter.

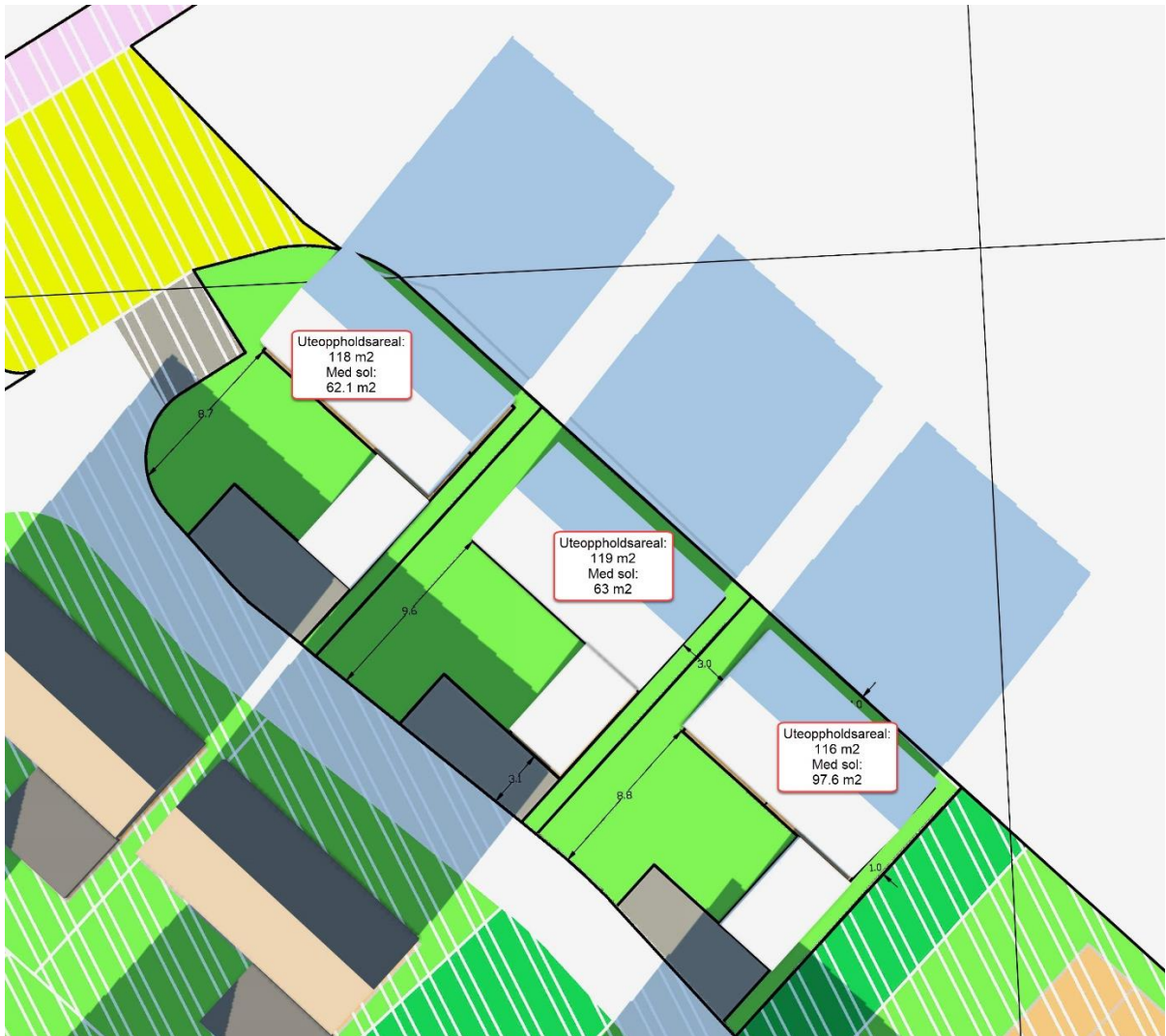
### **Bygge- og formålsgrenser**

*BK4, BF5A, BF5B, BK6B, BK8B, BF12A, og f\_P7.*

Byggegrensen er i gjeldende plan strengt regulert med de føringer som gjelder for utnyttelse innenfor feltet, der tilhørende garasje/carport regulert inn i bygningskroppen. Endringene som er foreslått bidrar til mer tilfredsstillende planløsninger og gode bo- og uteoppholdskvaliteter.

For å sikre planforslagets intensjon, med mulighet for å etablere inntil 8 boenheter innenfor felt BK4 foreslås justering av byggegrenser. Parkering samles for BK4 og legges til fellesparkering på bakkeplan i nytt felt f\_P7. Innenfor f\_P7 skal det etableres 8 parkeringsplasser, 1 HC parkering og 2 gjesteparkeringsplasser, totalt 11 plasser. For f\_P7 skal 50% av parkeringsplasser avsatt til bolig opparbeides med lademulighet for elbil. Bestemmelsesområde #1 fjernes som følge av at parkering samles for BK4.

Byggegrensen for felt BF5A utvides og BF5B utgår. Byggegrense for felt BK6B, BK8B og BF12A justeres. Garasje/carport reguleres ved siden av boligene. For BF5A skal det avsettes plass til parkering for én bil på tomten og bestemmelsesområde #2-3 fjernes. Justeringene er gjort slik at boligene får mer areal og utvidet mulighet for å etablere gode uteareal mot sør med bedre sol- og skyggeforhold for eiendommene, samt mot naboeiendommer. Det er satt krav til sol for privat uteoppholdsareal for felt BF5A, BK6A og BK6B i bestemmelsene som sikrer at det er sol på mer enn 50% av minstekravet i kommuneplanen. Figurene under viser størrelse på uteoppholdsareal for eiendommene og solfylt areal i juni og mars. Det er ikke tatt med solfylt areal for felt BF12A i juni, da alle tomtene har mer enn 50% solfylt areal.



Figur 1 - 21 mars kl. 1500



Figur 2 - 21 juni kl. 1800





Figur 3 - 21 mars kl. 1500

Endringene er i tråd med overordna føringer og merknader fra fylkeskommunen om høy fortetting innenfor planområdet.



Figur 4 - Illustrasjonsplan

Følgende endringer foreslås gjort:

- **BK4:** Byggegrenser og høyder justeres. Det reguleres bod til hver bolig sør på tomtene. Antall boliger innenfor feltet er justert fra 3 til 8 med tilhørende tomtegrenser. Parkering legges til felt f\_P7 på bakkeplan.





Figur 5: Til venstre: Gjeldende reguleringsplan. Til høyre: Justering av antall boliger, byggegrens og tomtegrenser.

- **BF5A:** Byggegrens og tomtegrens justeres og avsatt areal til garasje/carport reguleres ved siden av boligene. Antall boliger innenfor feltet er justert opp fra 2 til 3, og garasje/carport reguleres inn ved siden av boligen. Krav til sol for privat uteoppholdsareal for delfeltet er sikret i bestemmelsene.



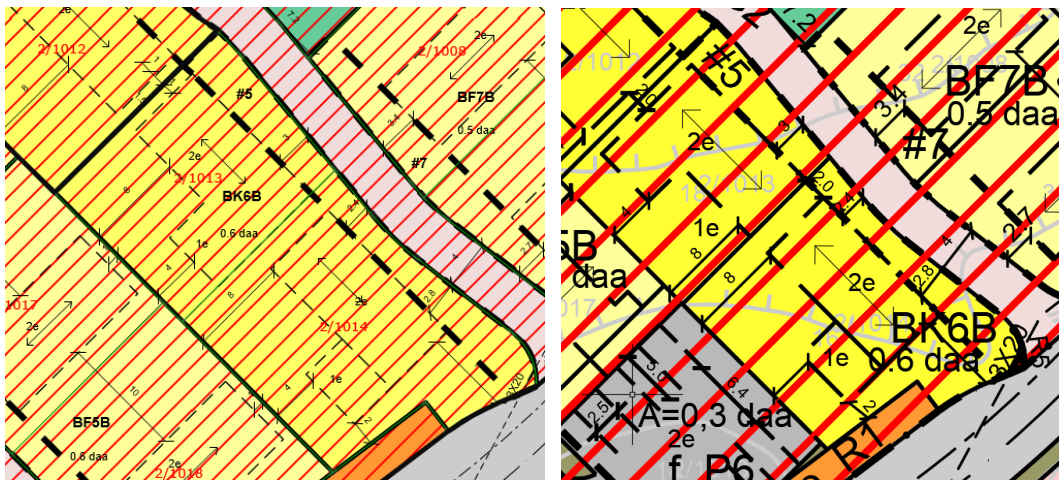
Figur 6: Til venstre: Gjeldene reguleringsplan. Til høyre: Justering av byggegrens, tomtegrens og antall boliger.

- **BF5B:** Feltet utgår og blir en del av BF5A. Byggegrens og tomtegrens justeres. Areal i sør er omdisponert til parkeringsareal, f\_P7 for boliger i BK4.



Figur 7: Til venstre: Gjeldende reguleringsplan. Til høyre: Felt BF5B utgår. Justering av byggegrenser, tomtegrenser og omdisponering til parkeringsareal, f\_P7.

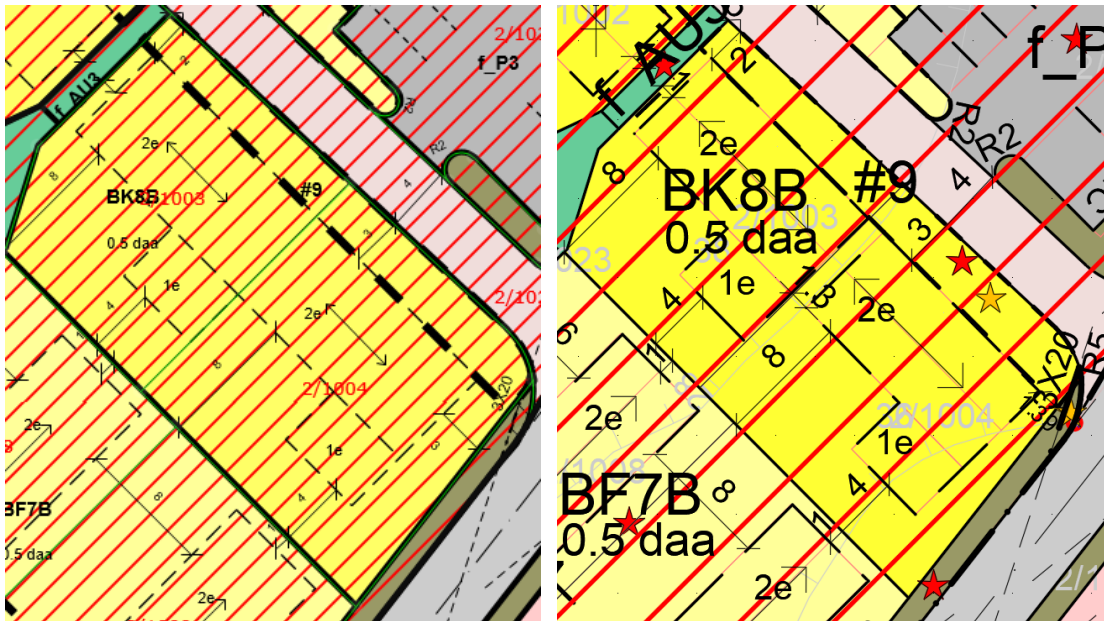
- **BK6B:** Byggegrense mot sørvest justeres for å sikre bedre solforhold på privat uteoppholdsareal. Krav til sol for privat uteoppholdsareal for delfeltet er sikret i bestemmelsene.



Figur 8 Til høyre: Gjeldende reguleringsplan. Til venstre: Justering av byggegrenser.

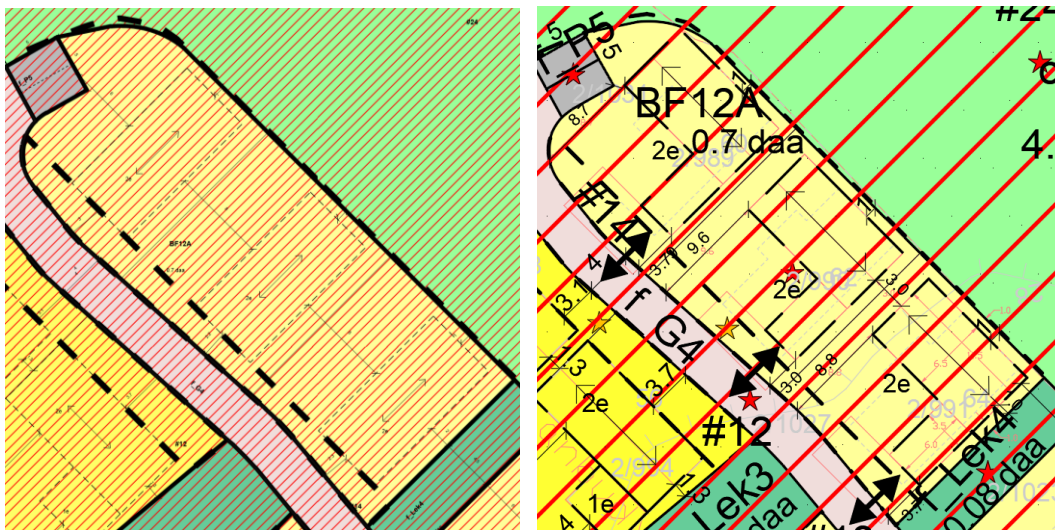


- **BK8B:** Byggegrenser justeres for å sikre intern avstand mellom boligene.

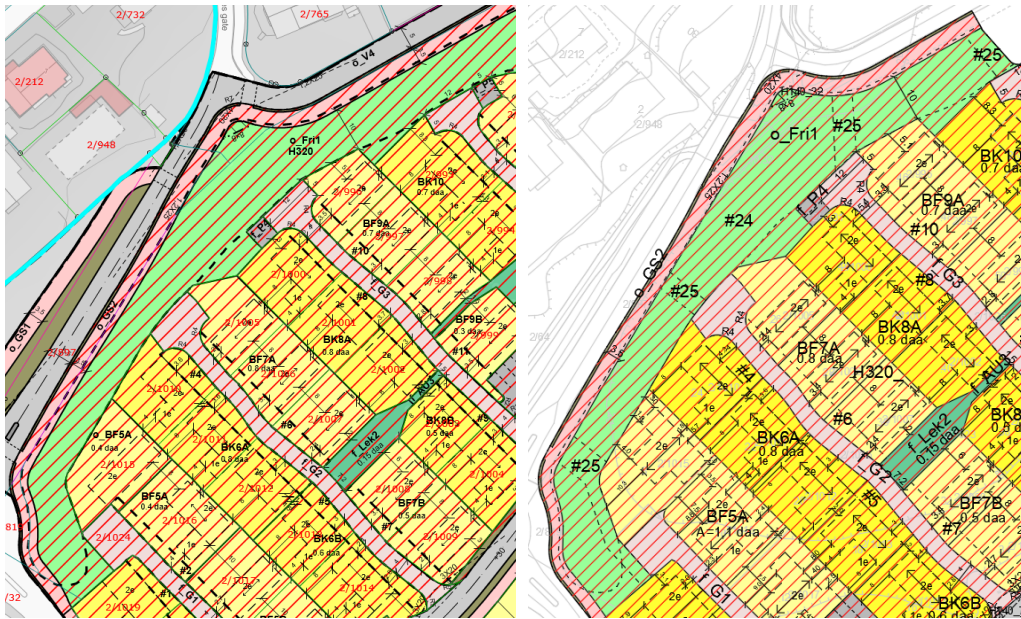


Figur 9 Til venstre: Gjeldende reguleringsplan. Til høyre: Justering av byggegrenser.

- **BF12A:** Justering av byggegrenser. Boliger roteres 180 grader for å oppnå bedre solforhold i hager. Garasje/carport reguleres inn ved siden av boligene.



Figur 10 Til venstre: Gjeldende reguleringsplan. Til høyre: Justering av byggegrenser.



Figur 11 Til venstre: Gjeldende reguleringsplan. Til høyre: Bestemmelsesområde #25 markers.

## **Formålsendring**

### **BF5B**

Feltet tas ut og inngår som en del av BF5A. Sørlig del av feltet omreguleres fra bolig til parkering. Parkeringen skal betjene boliger i felt BK4, samt 1 HC parkering og 2 gjesteparkeringer. Endringen er gjort for å sikre tilstrekkelig areal for uteoppholdsareal for boliger i felt BK4. Tiltaket sikrer også mindre trafikk inn i gatetunet ved boligene. Nytt formål legges inn f\_P7.

## **Endringer som foreslås i plankartet:**

### **BK4:**

- Byggegrenser justeres. Det reguleres en bod til hver bolig sør på tomtene. Antall boliger innenfor feltet er justert opp fra 3 til 8 med tilhørende tomtegrense. Parkering legges til felt f\_P7 på bakkeplan.

### **BF5A**

- Byggegrenser og tomtegrenser justeres og avsatt areal til garasje/carport reguleres inn ved siden av boligene. Antall boliger innenfor feltet er justert opp fra 2 til 3.

### **BF5B**

- Feltet utgår og blir en del av BF5A. Byggegrenser og tomtegrense justeres. Arealet i sør er omdisponert til parkeringsareal, f\_P7 for boliger i BK4.

### BK6B

- Byggegrenser justeres.

### BF12A

- Justering av byggegrenser. Boliger snus 180 grader. Garasje/carport reguleres inn ved siden av boligene.

### Bestemmelsesområde #1-3

- Tas ut av plankart og bestemmelser.

### Bestemmelsesområde #25

- Allerede etablerte gangforbindelser markers med bestemmelsesområde #25, med tilhørende bestemmelse.

## **Oppsummering og vurdering**

Planendringen legger til rette for justeringer av byggegrenser, tomtegrenser, endringer i boligtyper og -antall, samt garasje/carport og noe omdisponering av parkeringsareal.

Planforslaget sikrer en utforming av feltene som vurderes å være mer gjennomførbar. Justering av de aktuelle byggegrensene og regulering av garasje/carport ved siden av boligene, vurderes å bokvalitet og uteoppholdsareal. Boligene får mer areal, samt utvidet mulighet for å etablere gode uteareal mot sør med bedre sol- og skyggeforhold for eiendommene, samt mot naboeiendommer. Det er lagt inn byggelinjer i plankartet for felt BK8B for å sikre avstand mellom boligene.

Byggegrense for BF5B fjernes og øvrige byggegrenser videreføres med få justeringer. Justering av byggegrenser vurderes å gi få eller ingen negative konsekvenser i seg selv og i forhold til omgivelsene. Man oppnår en mer hensiktsmessig strukturering av arealer til bolig, uteområder, garasje/carport og parkering. Alle kvalitetskrav videreføres og avstand til offentlig veg og maks utkraging sikres i bestemmelsen.

Det er lagt opp til flere rekkehus i planforslaget i felt BK4. Erfaring fra felt BK1-3 vurderes rekkehus å være foretrukket boligtype, som øker realisering av prosjektet. Atriumhusene i gjeldende plan var planlagt som rekkehus og ikke frittliggende. De 3 atriumhusene som tas ut, erstattes av rekkehustype som allerede er etablert på feltet. Endringen av atriumhus til rekkehus innenfor feltet anses og ha liten påvirkning på feltets lesbarhet og arkitektoniske preg.

Økning av antall boliger i felt BK4 vil generere en beskjeden trafikkøkning. Felles parkering legges ved innkjørsel til boligene sør i planområdet på bakkeplan, noe som minimerer biltrafikk inn til boligene og bedrer trafikksikkerheten i gaten/gatetunet. BYA for felt BF5A er endret fra 270 til 430, BRA er justert fra 400 til 525 på grunn av sammenslåing av felt BF5B til BF5A og dermed økning av antall bolig fra 2 til 3 innenfor feltet. Ellers er krav til BYA og BRA for resterende delfelt uendret.

Planforslaget medfører en liten reduksjon i antall tilgjengelige boliger. I gjeldende plan sikres 42 tilgjengelige boenheter, av 98 totalt (96 nye, 2 eksisterende). Totalt antall boliger økes til 102 som følge av planendringen, antall tilgjengelige boenheter reduseres til 38. Det var 43% tilgjengelige i gjeldende plan. Ved ny situasjon blir det 37%, det er 3% mindre – tilsvarende 3 mindre



tilgjengelige boliger enn kravet i kommuneplanen. Fordelene ved endring av boligtype i form av økt bokvalitet, trafiksikkerhet og realisering av prosjektet anses som positivt og avviket vurderes ikke betydelig.

Planendringen er ellers i tråd med overordna føringer, med Time kommuneplan, og følger opp hoveddrammene innenfor gjeldende reguleringsplan. Samlet sett vurderes planendringen å sikre mål om fortetting nær sentrumsområdet Bryne, bedre bomiljø og bokvalitet, og med få til ingen negative konsekvenser for omkringliggende boliger.

Av hensyn til bokvalitet og boligtetthet nært sentrum, vurderes planendringen å gi flere positive enn negative konsekvenser.

Endringen vurderes ikke å være i konflikt med overordna planer, eller gjeldende reguleringsplan.

Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å falle inn under verken §§ 6 (herunder vedlegg I) eller 8 (herunder vedlegg II).


Hovedgrep og intensjon i gjeldende plan ivaretas og videreføres, og gjennomførbarhet og bokvalitet styrkes.

Det vurderes at endringene i reguleringsplan i særlig grad ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Totalt sett vurderes den foreslåtte planendringen å sikre hovedintensjonen til gjeldende plan.

Med vennlig hilsen

PROSJEKTIL AREAL AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carmen P. Meling'.

Carmen Meling

Vedlegg:

1. Plankart, datert 18.01.2024, SOSI og PDF
2. Reguleringsbestemmelser, datert 18.01.2024
3. Illustrasjonsplan, datert 27.10.2023
4. Solskygge illustrasjoner, datert 03.11.2023
5. 3D-illustrasjoner, datert 27.10.2023