

Planinitiativ

Bustader i Ørnahaugen 2, - PlanID 0559



Time kommune

03.01.2024



Innhold

1	Generell informasjon	3
1.1	Forslagsstiller	3
1.2	Plankonsulent	3
1.3	Foreslått navn	3
1.4	Sted.....	3
2	Planarbeidets formål	4
3	Planområdet og virkninger	4
3.1	Planområdet	4
3.2	Plangrense	4
3.3	Eiendomsforhold	5
3.4	Virkninger utenfor planområdet	5
4	Planens konsept.....	6
4.1	Planlagt bebyggelse	6
4.2	Volumer, høyder og utnyttelse	7
5	Planstatus og overordnede planer	10
5.1	Gjeldene plan	10
5.2	Kommuneplan Time 2018-2030	10
5.3	Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke	11
5.4	Regionalplan for massehåndtering.....	11
5.5	Statlige planretningslinjer for klima, energi og klimatilpasning	12
6	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	12
6.1	Byggegrenser	12
6.2	Levekår og folkehelse	12
6.3	Barn og Unge	15
6.4	Fjernvirkning i forhold til Kulturminner og kulturmiljø	16
6.5	Blågrønn Faktor	16
6.6	Renovasjon	16
7	Mobilitet	17
8	Risiko og sårbarhet	17
9	Delutredninger	17
10	Prosesser for samarbeid og medvirkning	17
11	Rekkefølgekrav.....	17
12	Fremdrift:.....	17
13	Revisjonshistorikk.....	18



1 Generell informasjon

1.1 Forslagsstiller

Ørnahaugen 2 AS

Org.nr: 932 681 927

Reevegen 41B

4340 Bryne

Tlf. 90139522

1.2 Plankonsulent

Arkitektkontoret IHT AS

Kontaktperson: Karsten Wiik

Tlf. 41203309/51789766

karsten@iht.no

1.3 Foreslått navn

Bustader i Ørnahaugen 2

PlanID: 0559

1.4 Sted

Bydel: Brynehaugen

Gnr. 1, Bnr. 896

Adresse: Ørnahaugen 2, 4340 Bryne

2 Planarbeidets formål

Planinitiativets formål er å legge til rette for en godt stedstilpasset videreutvikling av den aktuelle eiendommen. Ny bebyggelse skal bidra til å utvikle området basert på stedets historiske kvaliteter og særpreg. Omkringliggende eksisterende bebyggelse, struktur og identitet vil være premissgivende for utformingen av den nye bebyggelsen og private utearealer.

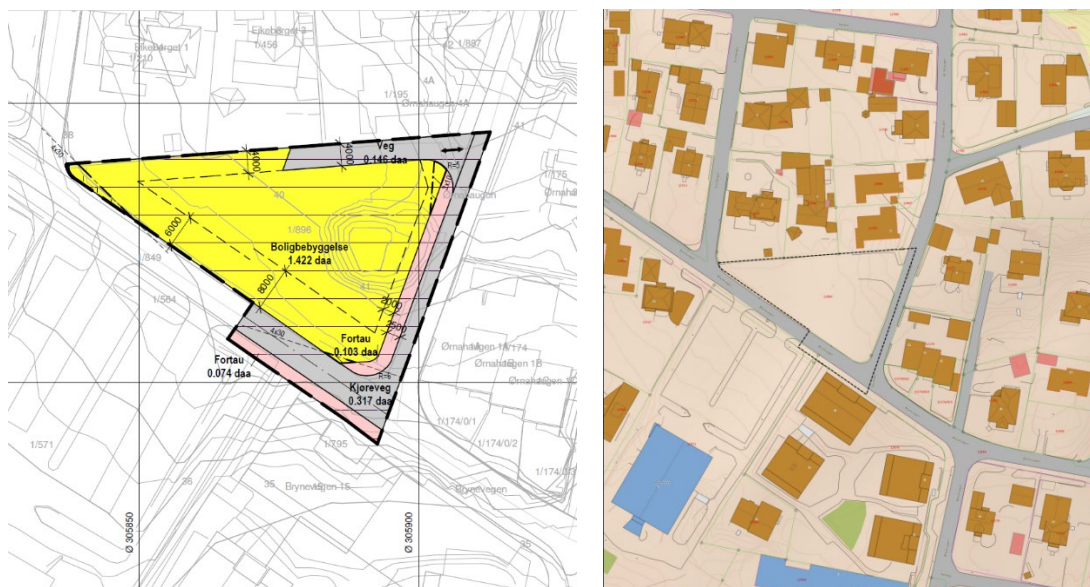
3 Planområdet og virkninger

3.1 Planområdet

Planområdet er hovedsakelig gitt ut fra eiendommen Ørnahaugen 2 som måler ca. 1,6 daa + deler av veianlegg. Eiendommen er i dag ikke bebygget men ligger midt i et etablert område som hovedsakelig er avsatt til boliger. Eiendommen har lenge vært moden for videre utvikling, noe som vil komme omgivelsene til gode og imøtekomme myndigheters generelle interesser for steds- og byutvikling. Planområdet ligger langs Brynevegen som kan sies å være hovedåren gjennom nabolaget/stedet.

3.2 Plangrense

Foreslått plangrense omfatter eiendom 1/896 som planlegges utviklet. Planområdets avgrensning er definert av eiendommens grenser og ut til senter vei i Ørnahaugen og over til fortau ved Brynevegen i sør. Deler av planområdet i sør overlapper med *Detaljregulering for Jæren hotell*. – Se punkt 5.1. Planområdet måler ca. 2,06 daa.



Figur 3-2. Foreslått plangrense

3.3 Eiendomsforhold

Gnr. / Bnr.	Eier
1/ 896	Ørnahaugen 2 AS

3.4 Virkninger utenfor planområdet

Planområdet er i dag et åpent gruslagt areal som ikke kan sies å oppnå sitt formål som er boligformål. Planområdet fremstår noe sjenerende i omgivelsene som ellers hovedsakelig består av frittliggende boliger i etablert nabolag. Det vurderes som klart positivt for omgivelsene og området om eiendommen utvikles i tråd med områdets formål.

Det er foreslått tre boliger innenfor planområdet. Planområdet med dets plassering kan anses som en inngangsportal til brynehaugen. Det er vurdert slik at det å bygge videre på typologien for stedet er en viktig faktor for å ivareta stedets karakter og identitet.

Det legges til grunn at boligene strekker seg over to etasjer over bakkeplan + eventuell kjeller. Bygningenes høyde, uteoppholdsareal og tilstrekkelig luft rundt boligene er kriterier for at boligene skal gli godt inn i omgivelsene.

Eiendommen er relativt flat og ny bebyggelse kan ha påvirkning for solforhold for bakenforliggende eiendommer. Høyde på felles privatvei blir førende for høyde topp gulv i nye boliger. Dette er faktorer som spiller inn når høydebegrensning vil fastsettes. Dette skjer ved utarbeidelse av detaljplanen.

I tråd med gjeldene kommuneplan kan boligene oppnå privat uteoppholdsareal på minimum 50 m² MUA med 8 meters avstand mellom fasade til eiendomsgrense mot sørvest. Dette ivaretar siktlinjer og luft mellom bebyggelsen som igjen vil ha betydning for opplevelsen rundt planområdet.

Parkeringsdekning vil være i tråd med gjeldene kommuneplan som åpner for min 1 og maks 1,5 parkeringsplasser per boenhet. For samtlige boliger blir det foreslått 2 parkeringsplass pr. bolig (rundet opp fra 1,5). Det åpnes opp for å dekke behovet ved enkel garasje + biloppstillingsplass eller dobbel garasje som dekker begge parkeringsplassene. Parkeringsdekningen er ved tre boliger beskjeden og vil ikke ha noen vesentlig påvirkning for økt biltrafikk i området.

Avkjørsel inn og ut fra planområdet vil være felles for boligene og plasseres omtrent hvor eksisterende avkjørsel er i dag. Det settes av areal til fortau langs Ørnahaugen. Trafikkbildet tilknyttet planområdet vil ikke endres vesentlig sammenlignet med dagens situasjon.

I tråd med kommuneplanen vil 40% av boligene være tilgjengelige boliger. Dette betyr at to av tre boliger skal være tilgjengelige. Dette tilfører økt mulighet for at flere kan benytte boligen samt å kunne bo lengre i hjemmet.

4 Planens konsept

4.1 Planlagt bebyggelse

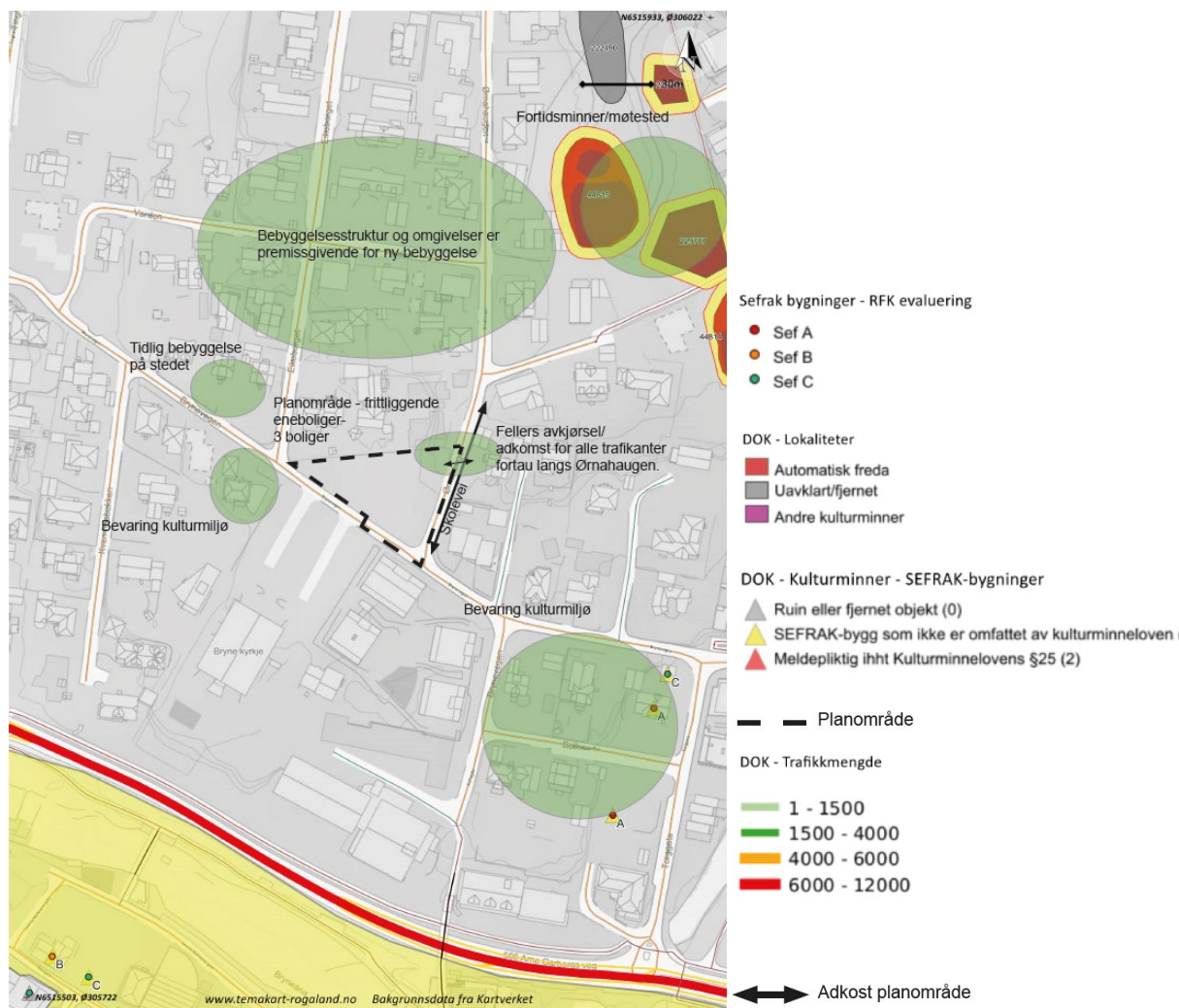
Sonderingsmøte er avholdt med Time kommune den 09.06.2023 og oppstartsmøte den 23.02.24 og innspill er vektlagt og vurdert videre i konseptet.

Planområdet tilrettelegges for tre eneboliger. Antall boliger gir gode forutsetninger for at prosjektet kan tilpasses omgivelser, omkringliggende bebyggelse og ivareta stedets særegne karakter, særlig nærliggende område nord for Brynevegen. Høyder, volumer og siktlinjer er faktorer som legges til grunn for å oppnå et resultat som ivaretar byggenes tilpasning på en riktig måte. Planområdet kan i grove trekk sammenlignes med en trekant. Dette fører til enkelte utfordringer ved forholdene avstand mellom bygg og eiendomsgrenser, parkering og uteområder. Dette er en medførende faktor som bekrefter at tre eneboliger er et riktig antall for planen. Ved å tilpasse prosjektet vil bebyggelsen spille videre på typologien for omkringliggende bebyggelse og gli inn i omgivelsene på en skånsom måte og lage en naturlig overgang mellom bebyggelsen på sørsiden av Brynevegen og bebyggelsen på nordsiden som har en tydelig typologisk bebyggelse bestående av frittliggende småhusbebyggelse. Selv om prosjektet er definert som foretting vil allikevel luft mellom boliger og siktlinjer være godt vektlagt i balanse med utnyttelsesgrad.

Avkjørsel fra planområdet er en felles avkjørsel fra Ørnahaugen. Ørnahaugen er den underordnede veien av to veier som grenser til planområdet/Eiendommen. Avkjørselens plassering beholdes slik som i dagens situasjon ved eiendommens nord-vestlige hjørne. Plasseringen er gunstig plassert med tanke på trafikksikkerhet og tilrettelegging for gode sørvendte uteoppholdsområder for alle boligene. Det legges opp til fortau langs Ørnahaugen som er en del av skoleveg til Varheia Ungdomsskole. Fortauets bredde fastsettes av Time kommune. Etter dialog er fortauets bredde foreløpig satt til 2,5 meters fra vestvendt veiskulder.



Figur 4.1 –Konseptskisse



Figur 4-1.2 – Anbefalingskart fra stedsanalysen

4.2 Volumer, høyder og utnyttelse

Konseptskissen viser en bebyggelse på totalt ca. 514 m² BYA innenfor planområdet. (Dobbel garasje medregner biloppstillingsplass på 18m²). 15 m² – 20 BYA m² av arealet avsettes til fremtidige tiltak på hver enkelt eiendom innenfor planområdet. Dette vil ivareta et utviklingspotensial og en fleksibilitet for hver enkelt tomt om det en gang i fremtiden vil vise seg nødvendig. Arealet vil være forbeholdt boder, hagestue, veksthus, overbygd sykkelparkering og lignende. På denne måten vil ikke de nye eiendommene anses som fullt utbygd og dermed kan beboere tilpasse eiendommens funksjonalitet etter behov. BYA begrenses til totalt 40% BYA for hver enkelt bolig innenfor egen tomt i tråd med gjeldene kommuneplan. Nye boliger vil oppføres i to – tre etasjer avhengig om det bygges kjeller/underetasjer. Bebyggelsens høyder vil ta hensyn til omkringliggende bebyggelse på en slik måte at den nye bebyggelsen glir inn i omgivelsene på en harmonisk måte. Krav om tilgjengelighet ivaretas uavhengig om kjeller planlegges.

Maks høyde for aktuelle bygningsdeler vil endelig fastsettes i detaljreguleringen men er foreløpig foreslått til:

Flatt tak - Gesims maks 7,2 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Saltak - Gesims maks 6,8 meter og møne maks 8,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng.



Figur 4-2.1- Volumskisse sett fra sør

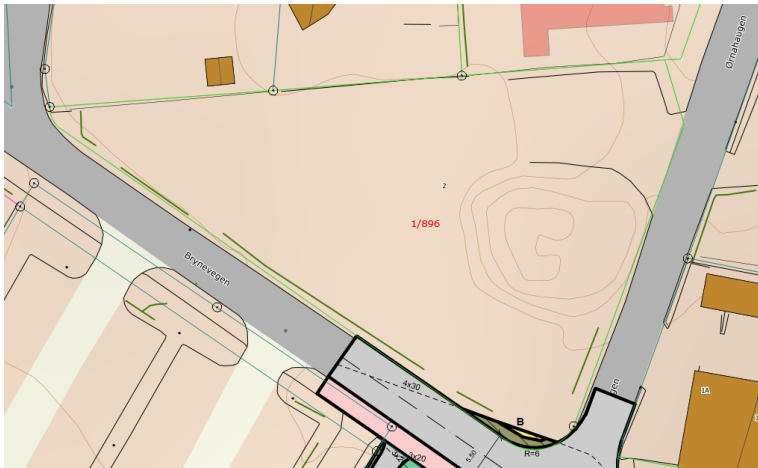


Figur 4-2.2- Volumskisse sett fra nord

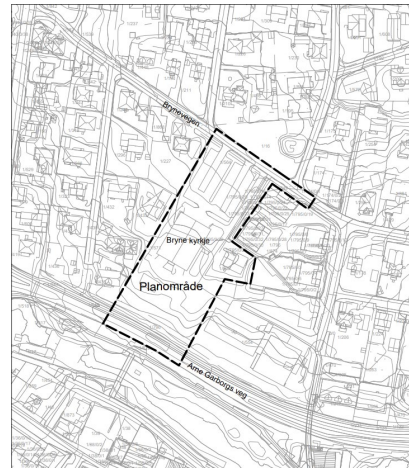
5 Planstatus og overordnede planer

5.1 Gjeldene plan

Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplan for Time uten at det foreligger detaljregulering. En mindre del av planområdet i sør ligger allikevel innenfor reguleringsplanen PlanID 0415 - *Detaljregulering for Jæren hotell*. Formålet for den aktuelle delen er frisiktslinje i veikryss mellom Ørnahaugen og Brynevegen. Overlappen vil inngå i detaljregulering for Ørnahaugen 2. Det foreligger oppstart av planarbeid med PlanID 0556-*Detaljregulering for barnehage og kyrkjekontor ved Bryne kyrkje*. Denne overlapper også over deler av Brynevegen. Det er vurdert til at disse ikke vil medføre konflikt mellom planene.



Figur 5-1.1 Kommunekart Time med PlanID 0415



Figur 5-1.2 Planområde PlanID-0556

5.2 Kommuneplan Time 2018-2030

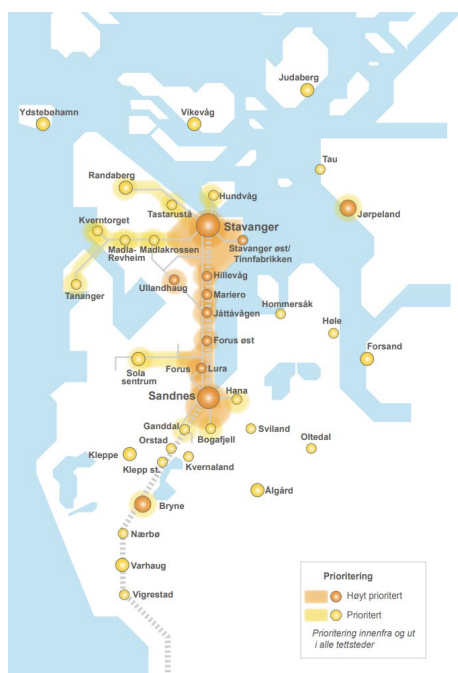
Gjeldende kommuneplan legger føringer og retningslinjer for utvikling av detaljreguleringen. Parkeringsdekning bil/sykkel, uteoppholdsarealer, utnyttelse, tilgjengelighetskrav etc. vurderes opp mot kommuneplanen.

5.3 Regionalplan for Jæren og

Søre Ryfylke

I henhold til regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er Time kommune merket som et høyt prioritert utviklingsområde i regionen. Regionalplanens anbefalte utnyttelse rundt Bryne sentrum er 70 – 200 % BRA. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes.

Området består av småhusbebyggelse med en tydelig bebyggelsesstruktur med historisk særpreg. Planområdet er begrenset og det er en tomt som er aktuell. 103 m² av eiendommen avsettes til fortau som også bidrar til å begrense arealet for boligformål. Kommunale retningslinjer for fortetting bør legges til grunn i prosjektet.



Figur 5-3. Utklipp fra regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

5.4 Regionalplan for massehåndtering

Utgraving av kjeller og endring av terreng innenfor planområdet vil generere masser. Massene vil videre benyttes til å planere ut hver enkelt eiendom og ta igjen nivåforskjeller som oppstår mellom inngangsnivå og hage på sørsiden av bebyggelsen. Det er reelt å planere ut slik at uteoppholdsarealene står i proporsjon særlig til tilgjengelige boliger mtp. adkomst og fall. Massebalanse etterstrebes. Håndtering av overskuddsmasser blir angitt ved mer enn 1000m³ og løsningen vil sikres i reguleringsbestemmelser.



5.5 Statlige planretningslinjer for

Det legges opp til at boligenes

plassert på tak og grunnvarme. Det er tilgrensede boliger i området som benytter grunnvarme så det er god grunn til å tro at tomten er egnet for dette.

klima, energi og klimatilpasning

strømforsyning kan bestå av solceller

Det legges opp til at overvann skal disponeres lokalt og fordøytes på egen grunn. Overvann fra felles veianlegg vil ledes til egnet system. Va-rammeplan vil belyse og tilrettelegge for løsninger og kartlegge flomvei.

6 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er ikke registrert kulturminner, rødlistede arter, fremmede arter eller andre spesielle forhold innenfor planområdet.

6.1 Byggegrenser

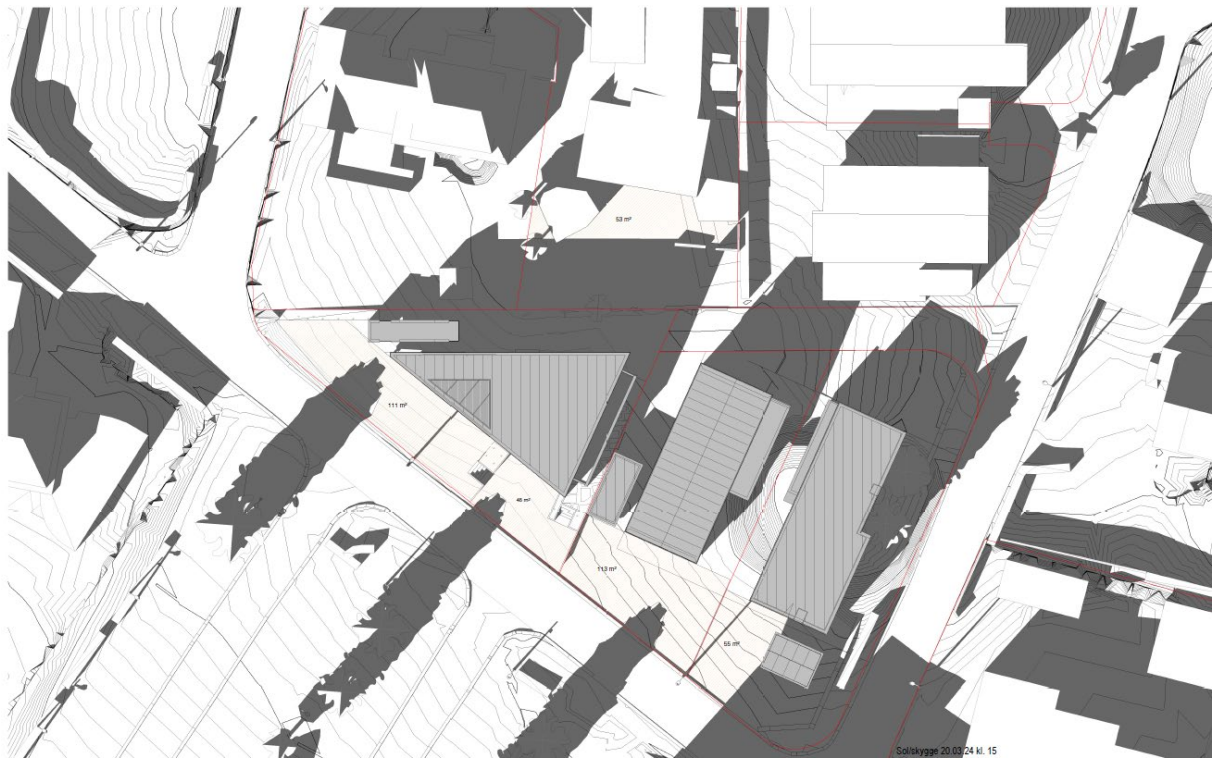
Himmelretning, planområdets utforming, avkjørsel/tilkomst, krav om fortau og krav om tilgjengelig utforming legger føringer for planområdets byggegrenser. Det legges opp til byggegrense på mellom 6 og 8 meter fra regulert veiskulder langs Brynevegen som er kommunalvei. 6 meter fra bolig C og 8 meter for bolig A og B. Det vil da dannes et gunstig grunnlag for å utvikle gode boliger som imøtekommer myndigheters krav og retningslinjer. Frittliggende bygningsvolumer som hagestue, veksthus, bod, overbygd åpent areal og lignende kan plasseres utenfor byggegrense men på en slik måte at kravene til uteoppholdsareal ivaretas. Avstand fra frittliggende bygningsvolum til felles eiendomsgrense internt innen planområdet fastsettes i detaljreguleringen. Plassering ut over byggegrense mot bryneveien bør være slik at minste avstand fra regulert vei til frittliggende underordnet bygningsvolum er 5 meter. Det legges opp til at mindre del av bygningsvolum kan krage noe ut over byggegrense mot Brynevegen. Dette vil spesifiseres i reguleringsbestemmelsene og vil ikke være mer enn en meter. Byggegrense mot fortau i øst er foreslått til 2 meter som tilsvarer 4,5 meter fra veiskulder i Ørnahaugen. Mot tilstøtende eiendommer i nord fastsettes byggegrensen til 4 meter ihht. Plan- og bygningsloven.

Avstand mellom boligene internt skal være minst 6 meter fra boligenes hovedfasader. Garasjer og boder med en høyde på en etasje over terreng kan plasseres nærmere felles eiendomsgrense, også om dem er sammenbygd med boligen. Avstanden bør ikke være mindre enn 1 meter for sammenbygde boder og garasjer. Brannsikkerhet skal ivaretas for aktuelle bygningsdeler.

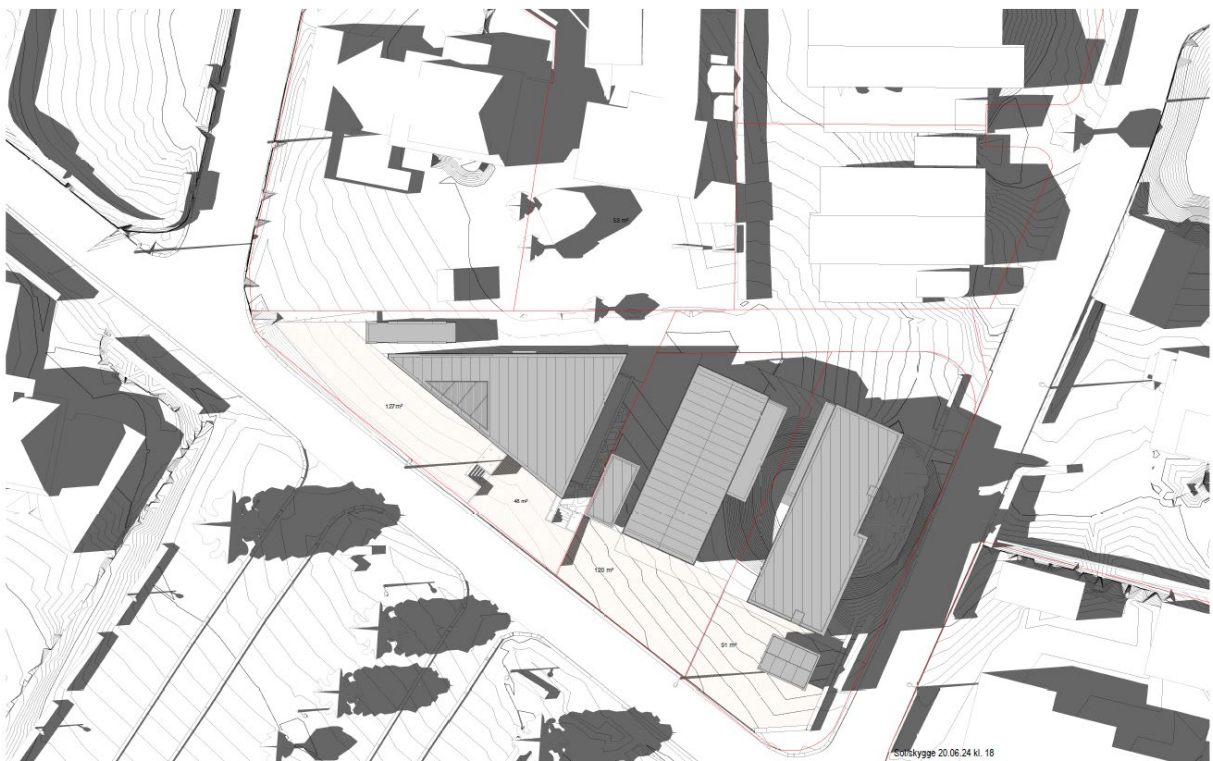
Det kan bli aktuelt å ta opp terreng i forhold til nivåforskjeller internt mellom boligene og ut mot Brynevegen. Forstøtningsmurer bør ikke overstige en meter og kan settes i felles eiendomsgrense internt mellom de nye eiendommene og mot Brynevegen. Eksakte høyder, lengder og plassering vil konkretiseres inn mot utarbeiding av reguleringsbestemmelser.

6.2 Levekår og folkehelse

Det legges opp til uteoppholdsarealer mot sørvest med som innretter seg etter kommuneplanens krav om størrelse og solforhold. Størrelsen på tomtenes MUA bør i dette prosjektet være større enn minstekravet på 50m². Kravet om at 50% av minst 50 m² av hagearealet skal være solfylt kl 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 sommersolverv skal oppnås med god margin.



Figur 6-2.1. Sol/skygge vårjevndøgn 20.03.24 kl. 15.00



Figur 6-2.2. Sol/skygge Sommersølv 20.06.24 kl. 18.00



Figur 6-2.3. Sol/skygge Alternativt tidspunkt: 17 mai. kl. 15.00

6 meters avstand mellom boligens hovedfasader (fasade tilknyttet beboelsesareal) vil være tilstrekkelig for å kunne oppnå gode innvendige kvaliteter mtp. dagslys. Takvinduer og vinduer med topphøyde på over normalhøyde 2.1 meter vil være gode grep for å sikre dagslys. Fasadene som ikke vender mot intern bebyggelse har gode avstander med åpne siktlinjer.

Planområdet ligger ikke innenfor registrert støysone.

6.4 Fjernvirkning i forhold til Kulturminner og kulturmiljø

Fjernvirkning i forhold til Bryne Kirke er av mindre grad vesentlig. Sett fra kirkens plassering er topografien stigende og bebygd opp langs Ørnahaugen/eikeberget. Ny bebyggelse vil derfor i mindre grad endre på siktlinjer over horisonten eller virke dominerende målt opp mot kirkebygget. Fra kirkebygget til aktuell eiendomsgrense er det i overkant av 60 meter og det er ikke vesentlig innsyns/utsynsproblematikk.

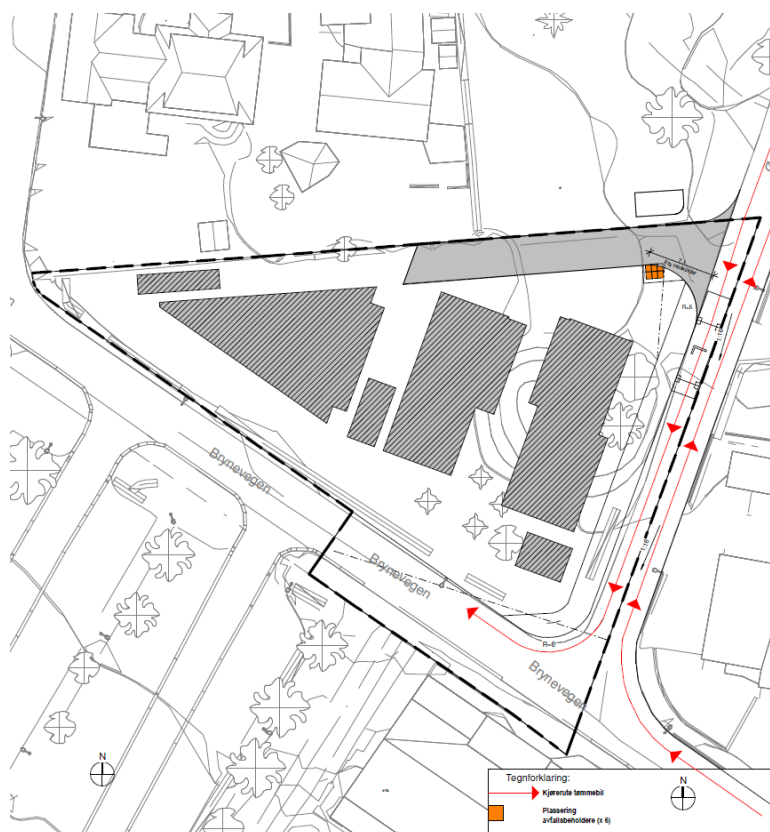
Fjernvirkningen til kulturminnene som finnes nord for planområdet vil først og fremst medføre økt trafiksikkerhet ved opprettelse av fortau. Utbygningen vil ellers ikke ha noen direkte betydning for kulturminnene.

6.5 Blågrønn Faktor

Det etterstrebes å oppnå akseptabel blågrønn faktor. Planområdets utforming og tilkomst via felles vei sammen med det faktum at det ikke eksisterer nevneverdig eksisterende beplantning på tomten, medfører at det vil være utfordrende å oppnå ønsket faktor ihht. kommuneplanens retningslinjer. Blågrønn faktor er fastsettes senere i prosessen.

6.6 Renovasjon

Det legges opp til 4 beholders systemet med henting ved renovasjonsbil. Det er utarbeidet forslag til renovasjonsteknisk plan som viser felles oppstilling av avfallsbeholdere på tømmedag. Plasseringen er satt inn på felles privat område. Plasseringen kommer ikke i konflikt med siktlinjer eller fortau.



Figur 6-6. Forslag til Renovasjonsteknisk plan



7 Mobilitet

Adkomst for brannbil avklares med Brannvesenet Sør-Rogaland IKS

8 Risiko og sårbarhet

Det er ikke avdekket særlige risikoområder tilknyttet planarbeidet. Det vil utarbeides en enkel ROS analyse.

9 Delutredninger

Det er ikke avdekket grunn til å utrede særskilte delutredninger eller konsekvensutredninger.

10 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Medvirkningsprosess vil være i tråd med kravene i plan- og bygningsloven. Det er ikke avdekket behov for særskilte opplegg for medvirkning.

11 Rekkefølgekrav

I henhold til opparbeidelse av fortau vil rammene for utbyggingsavtale mellom Time kommune og forslagstiller avklares videre i prosessen

12 Fremdrift:

Det vil avholdes arbeidsmøter underveis i utviklingsfasen for å sikre en god planprosess.

Fremdriftsplanen er (tentativ)

Oppstartsmøte: 23.02.24

Referat: 29.02.24

Varsel om oppstart: --.03.24

Svarsfrist for merknader ved varsel – 30 dager.

Førstegangsbehandling – april/mai

Andregangsbehandling - --

13 Revisjonshistorikk

Rev	Dato		Utarbeidet av	Internkontroll
00	29.12.23		KW	IAA
01	14.03.24		KW	