

# Planbeskrivelse

---

## Detaljregulering for bustader i Skjærpevegen, Undheim

Plan-ID: 0554.00

Time kommune

Vedtatt: 12.12.2023



## Prosjektinformasjon

<b>Prosjektets tittel:</b>	Detaljregulering for bustader i Skjærpevegen, Undheim
<b>Plan-ID:</b>	0554.00
<b>Dokument:</b>	Planbeskrivelse
<b>Prosjektnummer:</b>	1134
<b>Oppdragsgiver:</b>	P. Undheim AS
<b>Rådgiver:</b>	Vial AS
<b>Versjon:</b>	3
<b>Prosjektleder:</b>	Kristin Ye-Eun Yoon
<b>Prosjektmedarbeider:</b>	Marius Bergstøl Hvidsten, Torbjørn Erland, Gisle Ledaal og Øyvind Engedal
<b>Andre nøkkelpersoner:</b>	Rassin Haugseng og Mathias Schultz Eeg
<b>Lagret:</b>	P:\1134_Detaljregulering Undheim boligområde\07_Beskrivelse\Plan\Planbeskrivelse

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
1	25.05.23	Til førstegangsbehandling	KY	LGD
2	07.06.23	Revidert plankart etter gjennomsyn	MBH	KY
3	31.10.23	Revidert etter 1.gangsbehandling	KY	RJ

## Innhold

1	Bakgrunn .....	7
1.1	Hensikten med planen.....	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....	7
1.3	Utbyggingsavtaler.....	8
1.4	Krav om konsekvensutredning .....	8
2	Planprosessen.....	9
2.1	Fremdrift.....	9
2.2	Innkomne merknader .....	9
3	Planstatus og rammebetingelser.....	13
3.1	Overordnede planer .....	13
3.1.1	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 .....	13
3.2	Temaplaner.....	13
3.3	Gjeldende reguleringsplan .....	15
3.4	Tilgrensede planer .....	16
3.4.1	0078.00 – Øygaardsholen.....	16
3.4.2	0254.00 – Bustadfelt aust for Øygaardsholen.....	16
4	Beskrivelse av planområder, eksisterende forhold .....	17
4.1	Beliggenhet.....	17
4.1.1	Beliggenhet.....	17
4.1.2	Avgrensning og størrelse på planområdet .....	17
4.2	Dagens og tilstøtende arealbruk .....	17
4.3	Stedets karakter .....	18
4.3.1	Struktur og estetikk/byform.....	18
4.4	Landskap.....	18
4.4.1	Topografi og landskap .....	18
4.4.2	Solforhold .....	19
4.4.3	Lokalklima.....	19
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	19
4.6	Naturverdier .....	20
4.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder .....	20
4.8	Landbruk.....	20
4.9	Trafikkforhold.....	21
4.9.1	Kjøreatkomst .....	21
4.9.2	Vegsystem .....	21
4.9.3	Trafikkmengde.....	21

4.9.4	Ulykkessituasjon.....	21
4.9.5	Trafikksikkerhet for myke trafikanter.....	21
4.9.6	Kollektivtilbud.....	22
4.10	Barns interesser.....	22
4.11	Sosial infrastruktur .....	22
4.11.1	Skolekapasitet .....	22
4.11.2	Barnehagedekning.....	22
4.11.3	Skoleskyss.....	22
4.12	Universell tilgjengelighet.....	22
4.13	Teknisk infrastruktur .....	23
4.13.1	Vann og avløp .....	23
4.13.2	Trafo .....	24
4.13.3	Ledninger.....	24
4.14	Grunnforhold.....	24
4.14.1	Stabilitetsforhold.....	24
4.15	Støyforhold.....	24
4.16	Luftforurensning.....	24
4.17	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	25
4.17.1	Flomfare .....	25
4.17.2	Støy.....	25
4.17.3	Trafikksikkerhet/ivaretagelse av sårbare grupper .....	25
4.18	Næring.....	25
5	Beskrivelse av planforslag .....	26
5.1	Planlagt arealbruk.....	26
5.1.1	Reguleringsformål .....	26
5.2	Arealoppgave.....	26
5.2.1	Totalareal og fordelt på de ulike formålene.....	26
5.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....	27
5.3.1	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF.....	27
5.3.2	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK .....	27
5.3.3	Renovasjonsanlegg, f_RA .....	27
5.3.4	Lekeplass, f_LEK.....	27
5.3.5	Felles uteoppholdsareal, f_UTE.....	27
5.4	Bebyggelsens plassering og utforming.....	28
5.4.1	Bebyggelsens høyde .....	28
5.4.2	Grad av utnyttning.....	28

5.5	Boligmiljø/ bokvalitet .....	28
5.6	Parkering .....	30
5.6.1	Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall .....	30
5.7	Tilknytning til infrastruktur.....	31
5.8	Trafikkløsning .....	31
5.8.1	Kjøreatkomst .....	31
5.8.2	Utforming av veger.....	32
5.8.3	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	32
5.8.4	Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	32
5.9	Miljøoppfølging .....	32
5.10	Universell utforming.....	32
5.11	Uteoppholdsareal.....	32
5.11.1	Privat og felles uteoppholdsareal.....	32
5.11.2	Lekeplasser .....	32
5.11.3	Begrunnelse for evt. avvik fra vedtekter/normer .....	33
5.11.4	Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon .....	33
5.11.5	Offentlige friområder .....	33
5.11.6	Turveier .....	33
5.11.7	Adkomst og tilgjengelighet.....	33
5.12	Landbruksfaglige vurderinger.....	33
5.13	Kollektivtilbud.....	33
5.14	Kulturminner .....	33
5.15	Sosial infrastruktur .....	33
5.16	Plan for avfallshenting.....	34
5.17	Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	34
5.18	Rekkefølgebestemmelser .....	34
6	Virkninger av planforslaget .....	36
6.1	Overordnede planer .....	36
6.2	Landskap.....	36
6.3	Stedets karakter, byform og estetikk .....	36
6.4	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi.....	36
6.5	Forholdet til naturmangfold.....	36
6.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.....	36
6.7	Uteområder .....	36
6.8	Støyforhold.....	36
6.8.1	Uteoppholdsarealer.....	36

6.8.2	Fasader .....	36
6.8.3	Innendørs støynivå .....	37
6.9	Trafikkforhold .....	37
6.9.1	Vegforhold .....	37
6.9.2	Kollektivtilbud .....	37
6.10	Barns interesser .....	37
6.11	Sosial infrastruktur .....	37
6.12	Universell tilgjengelighet .....	37
6.13	Energibehov – energiforbruk .....	37
6.14	Jordressurser/landbruk .....	37
6.15	Teknisk infrastruktur .....	37
6.15.1	Vann og avløp .....	37
6.15.2	Trafo .....	38
6.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen .....	38
6.17	Konsekvenser for næringsinteresser .....	38
6.18	Interessemotsetninger .....	38
6.19	Avveining av virkninger .....	38
7	Referanser .....	39

## Vedlegg

1. Plankart, datert 03.11.2023
2. Planbestemmelser, datert 03.11.2023
3. Illustrasjonsplan, datert 25.09.2023
4. Sol- og skyggeanalyse, datert 16.05.2023
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 16.05.2023
6. Teknisk VA-rammeplan - Plan, profil og detaljer, datert 05.05.2023
7. Veg – Plan, profil og detaljer, datert 19.05.2023
8. Renovasjonstekniskplan, datert 25.05.2023
9. Støyyvurdering, 15.05.2023
10. Samlet merknader ved offentlig ettersyn

# 1 Bakgrunn

Planforslaget omfatter detaljreguleringsplan for Skjærpevegen 2, gnr./bnr. 46/315, i Time kommune. Det er et ønske å benytte planområdet til oppføring av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt tilhørende infrastruktur.

Området er i gjeldende kommuneplan regulert til bolig og er dermed i tråd med overordnede planer. Det er ingen detaljregulering for området, men har tidligere vært regulert som friområde.

## 1.1 Hensikten med planen

Planen har som hensikt å tilrettelegge for fortetting i etablert boligområde. Det legges til rette for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det planlegges for totalt åtte boenheter.

Planområdet består i dag av ubebygde areal med vegetasjon langs sidene og med grusflate, som tidligere brukt til fotball i midten.

## 1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold



Figur 1 Matrikkelkart. Eiendom gnr./bnr. 46/315 er markert med rød stiplet linje.

Forslagsstiller er P. Undheim AS og plankonsulent er Vial AS. Eiendommen gnr. 46, bnr. 315 eies i dag av forslagsstiller.

<b>Gnr./bnr.</b>	<b>Adresse</b>	<b>Hjemmelshaver</b>
46/315	Skjærpevegen 2	Time kommune/P.Undheim AS
46/177	Skjærpevegen/Traktorveg	Time kommune/P.Undheim AS
46/216	Fv. 505	Rogaland Fylkeskommune
46/227	Skjærpevegen 10 A/B/C	Bente Kristin Solheim (10A) Livar Egeland (10B) Valdemaras Alasevicius (10C)

Tabell 1 Eierforhold for både planområdet og tiliggende eiendommer.

### 1.3 Utbyggingsavtaler

Planseksjonen i Time kommune bekreftet i oppstartsmøte 18. januar 2023 at det vil være behov for utbyggingsavtale. Det legges opp til bruk av utbyggingsavtaler.

### 1.4 Krav om konsekvensutredning

Det er sammen med kommunen vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8.



## 2 Planprosessen

### 2.1 Fremdrift

Kunngjøring av planarbeid og varsel om oppstart ble gjort i februar 2023, hvor den ble kunngjort på Time kommunes hjemmesider og i Jærbladet 03.02.2023. Brev om igangsetting av reguleringsarbeidet og planinitiativet ble sendt ut til berørte eiendommer og offentlige instanser. Frist for uttalelse ble satt til 10.03.2023, inklusiv en uke for vinterferie.

Det forventes at planforslaget, som inkluderer planbeskrivelse, plankart og bestemmelser med tilhørende vedlegg, legges ut på høring og offentlig ettersyn i juni 2023.

Planforslaget var til 1. gangsbehandling 22.06.2023. Høringsperioden for offentlig ettersyn ble satt til 26.06–04.09.2023.

Dato	Aktivitet
02.12.2022	Sonderingsmøte på Microsoft Teams med Time kommune v/ Wibecke Natås, P Undheim AS v/ Preben Undheim og Vial AS v/ Kristin Ye-Eun Yoon, Rune Jonassen og Marius Bergstøl Hvidsten.
18.01.2023	Oppstartsmøte på rådhuset på Bryne med Time kommune v/ Wibecke Natås og Rita Ørslund, P Undheim AS v/ Preben Undheim og Vial AS v/ Kristin Ye-Eun Yoon og Marius Bergstøl Hvidsten.
03.02.2023-10.03.2023	Høringsperiode ifm. Kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid.
22.06.2023	1.gangsbehandling, Utval for lokal utvikling.
22.06.2023-04.09.2023	Høring og offentlig ettersyn
02.11.2023	2.gangsbehandling, Utval for lokal utvikling. Parallell plan- og byggesak.

Tabell 2 Fremdrift

### 2.2 Innkomne merknader

Det har kommet inn totalt to merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget. Det har kommet inn én merknad etter fristen var utgått. Følgende har respondert med innspill/merknader til oppstartmeldingen:

INNKOMNE UTTALELSER VED OFFENTLIG ETTERSYN	VÅRE KOMMENTARER
<b>OFFENTLIGE INSTANSER</b>	
<p><b>04.09.2023 Statsforvalteren i Rogaland</b></p> <p>1. Energi Me finn ingen vurderingar for energieffektiviseringstiltak eller å leggje til rette for fornybar energi. I planomtalen er det nemnd at bustadene vil ha ein høgare grad av isolasjon, noko som seier seg sjølv, Jf. TEK 17. Me kan ikkje sjå at det er gjort relevante vurderingar av energibruk, energiklasse eller energieffektivitet i planen. Me visar til Statlege retningslinjer for</p>	<p>Vurderinger for energieffektiviseringstiltak og overordnede krav i TEK17 er supplert under planbeskrivelse kap.5.9 <i>Miljøoppfølging</i>. Det er sikret i bestemmelsene for energieffektiviseringstiltak under bestemmelse §§ 3.1.1.9, 3.1.1.10, 3.1.2.11 og 3.1.2.12.</p>

<p>klima- og energiplanlegging og klimatilpasning pkt. 3.1. Me anbefaler at kommunen set krav til energibruk, energieffektivitet og bidrar til å leggje til rette for energiproduksjon i alle sine arealplanar, og at desse er i tråd med Time kommune si eiga klima- og miljøplan.</p> <p>2. Klima og miljø I følgje kommunen sin klima- og miljøplan 2023-2033 s. 44 er det krav om blågrønfaktor på 0,7 (sentrum). I føresegnene er det berre lagt opp til ein blågrønfaktor på 0,6, noko som ikkje tilfredsstillar kommunen si eige retningsline. Me anbefaler at det leggjast opp til at blågrønfaktor er i samsvar med kommunens retningsline. Me anbefaler at det vurderast klare krav for til dømes materialbruk, og at det leggjast opp til at utbygginga og inneheld eit klimarekneskap. Dette vil kunne bidra til at utbygginga enklare kan gjere dei klimavennlege vala. Me anbefaler og at kommunen krev ein vurdering av dei heilskaplege klimagassutsleppa som følgje av prosjektet.</p> <p>3. Utnyttingsgrad og parkering Utnyttingsgraden er noko lav grunna dei to småhusa. Me har fagleg råd om at kommunen vurderer alternative bustadstyper, for å auke utnyttingsgraden. Dette er særleg viktig i eit område med arealpress mot landbruksjord.</p> <p>4. Solforhold, støy og uteopphaldsareal Statsforvaltaren peikte på støyutfordringa i si uttale til oppstart av planarbeid, datert 06.03.2023. Me ser at det i merknadene er kommentert at det er lagt inn støyskjerm langs vegen som støytiltak. Dette er oppgitt å vere føresegn pkt. 5.19, men er lagt inn i føresegn 5.16 i staden for. Me rår til at kommunen endrar dokumenta slik at ein viser til riktig føresegn.  Me ser positivt på at uteopphaldsareala skal utformast etter prinsippa for universell utforming. Felles uteopphaldsareal tilfredsstillar krava i kommuneplanens arealdel i Time kommune 2018- 2030. Me forutset at desse tilfredsstillar</p>	<p>Vurderinger for gitte krav for blågrønnfaktor for planområdet er supplert under kap. 5.5 <i>Boligmiljø/ bokvalitet</i>.</p> <p>Utnyttelsen av eiendommen er i tråd med kommuneplanens bestemmelser 2018-2030 og kommunens Areal- og fortettingsstrategi 2018-2040. Det vises også til Lnett sin uttalelse datert 21.02.2023 hvor det blant annet står «Pr dags dato er det i nærmeste nettstasjon kapasitet til max 8 boenheter».</p> <p>Støy – Endres slik at det vises til riktig bestemmelse, § 5.1.6.</p> <p>Uteoppholdsareal – Størrelse på private uteoppholdsareal legges inn i bestemmelsene. Konsentrert småhusbebyggelse (BK1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• «3.1.1.8: Det skal være minimum 50 m2 MUA per enebolig. Det skal sikres en hagedybde på 8 m fra boligen til eiendomsgrense på bakkenivå.»</li> </ul> <p>Konsentrert småhusbebyggelse (BK2):</p>
---	---

<p>krav i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Det er ikkje opplyst om størrelse på private uteopphaldsareal. Me anbefaler til at dette leggjast inn til 2. gangs handsaming.</p> <p>Solforholda er tilfredsstillande og godt ivaretatt Jf. Dokumentet Solstudie X-11.</p> <p>5. Klimatilpassing og naturfare Me meiner overvatn er tilfredsstillande ivaretatt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>«3.1.2.10: Det skal være minimum 6 m2 privat MUA per leilighet.»</li> </ul> <p>Solforhold – tatt til orientering.</p> <p>Tatt til orientering.</p>
<p><b>30.08.2023 Rogaland fylkeskommune</b></p> <p>1. Støyskjerm med boder må plasseres i en minimumsavstand fra vegmidte på 8,0 m. Hele støyskjermen med boder inkludert fundamentering må plasseres på egen grunn.</p> <p>2. Framtidig vedlikehold av støyskjermen er nye boligeieres ansvar.</p> <p>3. Areal som er i Rogaland fylkeskommunes eie og min. 0,5 m langs g/s-vegen,» må reguleres til annen veggrunn. Vi anbefaler likevel at alt arealet mellom støyskjermen og g/s-vegen reguleres til annen veggrunn.</p> <p>4. Areal som omfattes av frisiktsoner i vest mot g/s-forbindelse og i øst mot landbruksvegen, bør reguleres til annen veggrunn.</p> <p>5. Bestemmelsene § 3.1.2.8 bør justeres til: «Innenfor BK og LEK tillates oppføring av mur og støyskjerm mot fv. 505 dog i en minsteavstand fra vegmidte på 8,0 m.</p> <p>6. Bestemmelsene § 4.1.1 omhandler frisiktsoner. Det refereres her til primærvegen. Dette blir feil. Frisiktsonen gjelder høyde i forhold til begge veger. Bestemmelsen må derfor justeres til: «.....skal ikke være høyere enn 0,5 m over vegenes kjørebaneivå.....</p>	<p>Dette er endret i plankart og illustrasjonsplan.</p> <p>Tatt til orientering.</p> <p>Dette er endret i plankart.</p> <p>Dette er endret i plankart.</p> <p>Bestemmelsen er justert i tråd med merknad.</p> <p>Bestemmelsen er justert i tråd med merknad.</p>
<p><b>22.09.2023 IVAR</b></p> <p>1. IVAR minner om hensynssonen til hovedvannledning som er 4 m til hver side, målt fra senter rør. «Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg, gjelder også påfylling av masser. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til interkommunale VA-ledninger eller regulert</p>	<p>Tatt til orientering.</p>

<p>veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.»</p> <p>Planområdet med boder og støyskjerm er innenfor hensynssonen til IVAR, dvs. at byggverk som blir satt opp innenfor hensynssonen blir bygget på eget ansvar. IVAR ønsker å få tinglyst en rettighet på eiendommen som fritar IVAR for alt økonomisk ansvar for reetablering av støyskjerm/boder.</p> <p>2. For støyskjerm som er planlagt aksepteres det at støyskjermingen settes opp som støttemur i seksjoner, slik at det er mulig å ta bort del/deler av støyskjerm ved eventuelle fremgraving av vannledningen pga drift- og vedlikeholdsarbeid. IVAR har ikke kompetanse på å beregne støttemur/fundament til bruk for støyskjerm. Det samme vil gjelde for bodene nært fortau, deler av bodene er innenfor hensynssonen og IVAR kan måtte be om at bod/boder må bli fjernet mens vedlikeholdsarbeid pågår.</p> <p>3. IVAR vil ikke tillate noe form for peling i hensynssonen.</p>	<p>Tatt til orientering.</p> <p>Tatt til orientering.</p>
--	---

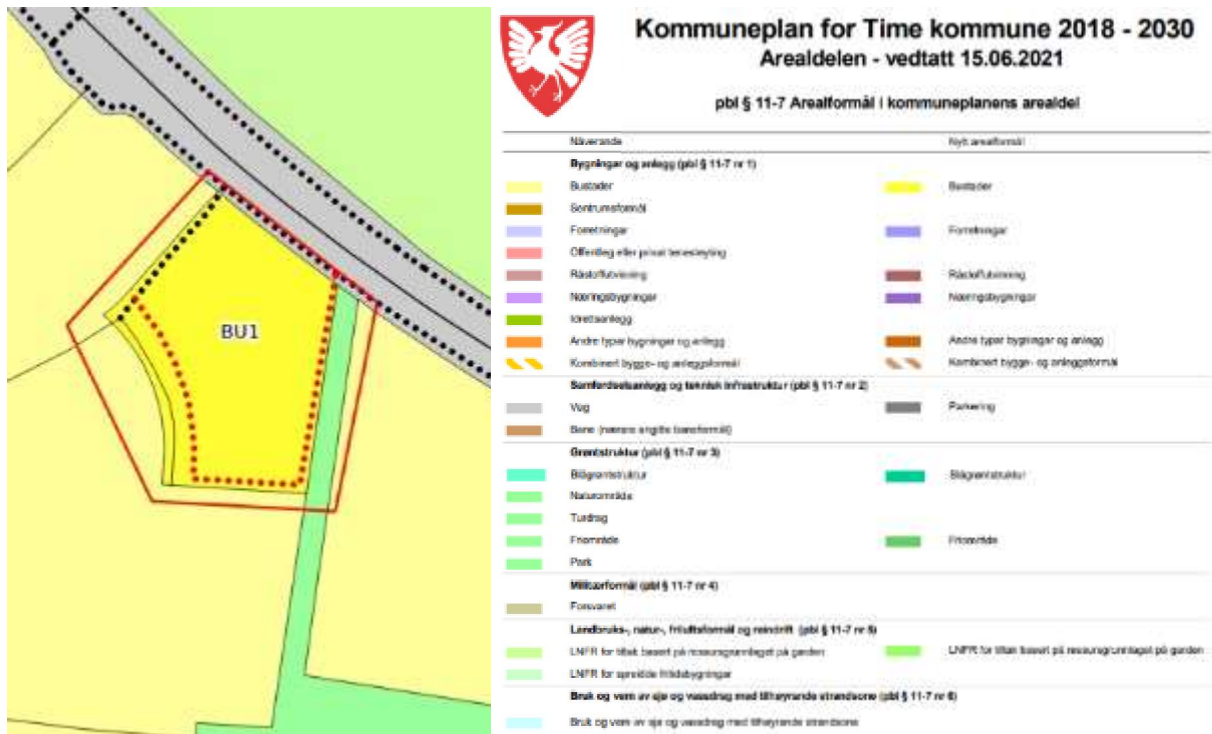
Tabell 3 Oversikt over innkomne merknader

### 3 Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Overordnede planer

Planområdet ligger i sentrum av tettstedet Undheim og er et fortettingsområde.

##### 3.1.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030



Figur 2 Gjeldende kommuneplan, vedtatt 15.06.2021.

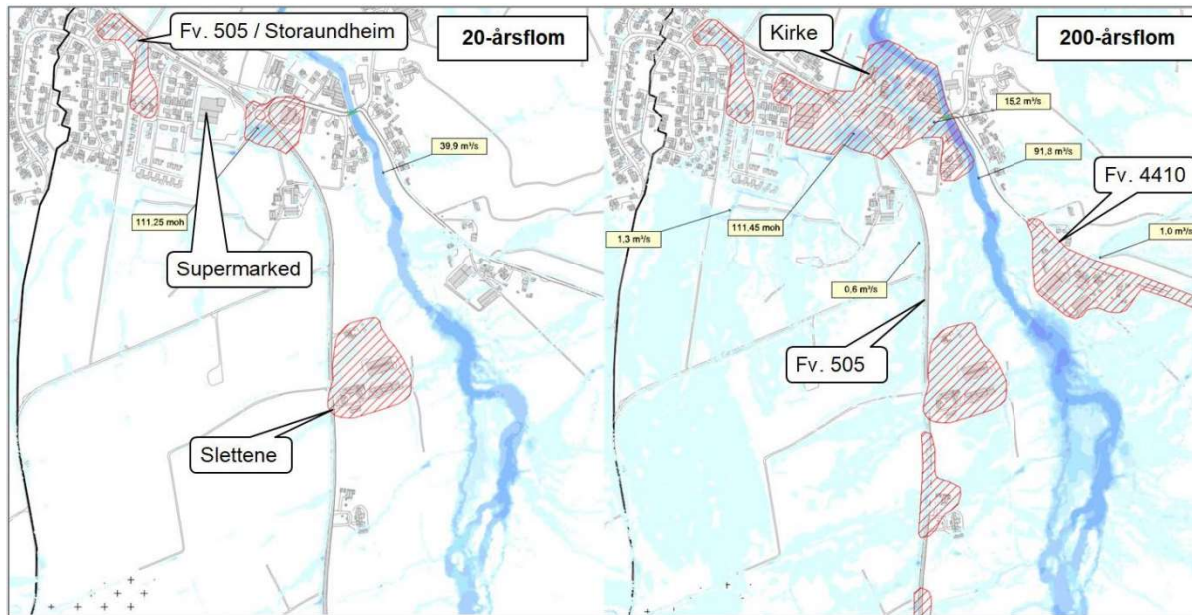
Kommuneplan for Time 2018-2030, vedtatt 15.06.2021, er gjeldende. Plankartet viser arealformål for nåværende og fremtidig boligbebyggelse i henholdsvis gul og mørkegul. Planområdet, BU1, er satt av til fremtidig boligbebyggelse. Planområdet har en størrelse på 1847,1 m<sup>2</sup> og ligger inneklemt mellom nåværende boligbebyggelse og et friområde. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan for Time og bebyggelsen vil plasseres innenfor avsatte områder i kommuneplanen.

Ca. 1/3-del av planområdet ligger innenfor gul støvsone grunnet støy fra fv.505. Det er også utsatt ved flom ifølge et av vedleggene til kommuneplanen «*Kunnskapsgrunnlag overvann og klimatilpasning*».

Planen skal i videre prosess følge føringer og retningslinjer for kommuneplanen, samt bestemmelser for kommuneplanens arealdel. Planlegging og gjennomføring skal være i tråd med krav til universell utforming.

#### 3.2 Temaplaner

I forbindelse med kommuneplanen er det utarbeidet et fagnotat om overvann og klimatilpasning. Dette baserer seg på vedlegget «*Kunnskapsgrunnlag overvann og klimatilpasning Time kommune*» hvor det er kartlagt oversvømte arealer og vandybden for blant annet Undheim. Illustrasjonen under viser hvor de kritiske stedene for oversvømt areal og vandybde med hhv. 20- og 200-årsflom, og som kartet viser er planområdet innenfor det rødskraverte feltet (se «Fv. 505 / Storaundheim»).



Figur 3: Kritiske steder på kart over oversvømt areal og vanddybde ved 20-årsflom (venstre og 200-årsflom (høyre) i Undheim. Planområdet ligger der markøren «Fv.505/Storaundheim» peker. (Illustrasjonen er hentet fra: Kunnskapsgrunnlag overvann og klimatilpasning)



### 3.3 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for planområde er fra 1987, plan ID 0090.00 ØYGARDSHOLEN/SKJÆRPEVEGEN. I 1987 ble området regulert som friområde, men da kommuneplanen ble endret i 2018 ble området avsatt til fremtidig boligbebyggelse. I «Bustadprogrammet 2018-2030» ligger området inne som «ikke regulert». 0078.00



Figur 4 Eldre reguleringsplan for området.

### 3.4 Tilgrensede planer

#### 3.4.1 0078.00 – Øygaardsholen



Figur 5: Plan 0078.00 Øygaardsholen.

Plan 0078.00 Øygaardsholen, Figur 5 er fra 22.12.1981 og grenser til gjeldende reguleringsplan 0090.00. Planen gjelder hovedsakelig for boligene nordvest for planområdet i Sarabakken, samt boligområdet i Torkelholtsvegen, da veg nr. 11 (Skjærpevegen) og eiendommene tilhørende denne, er inkludert i gjeldende reguleringsplan 0090.00.

#### 3.4.2 0254.00 – Bustadfelt aust for Øygaardsholen



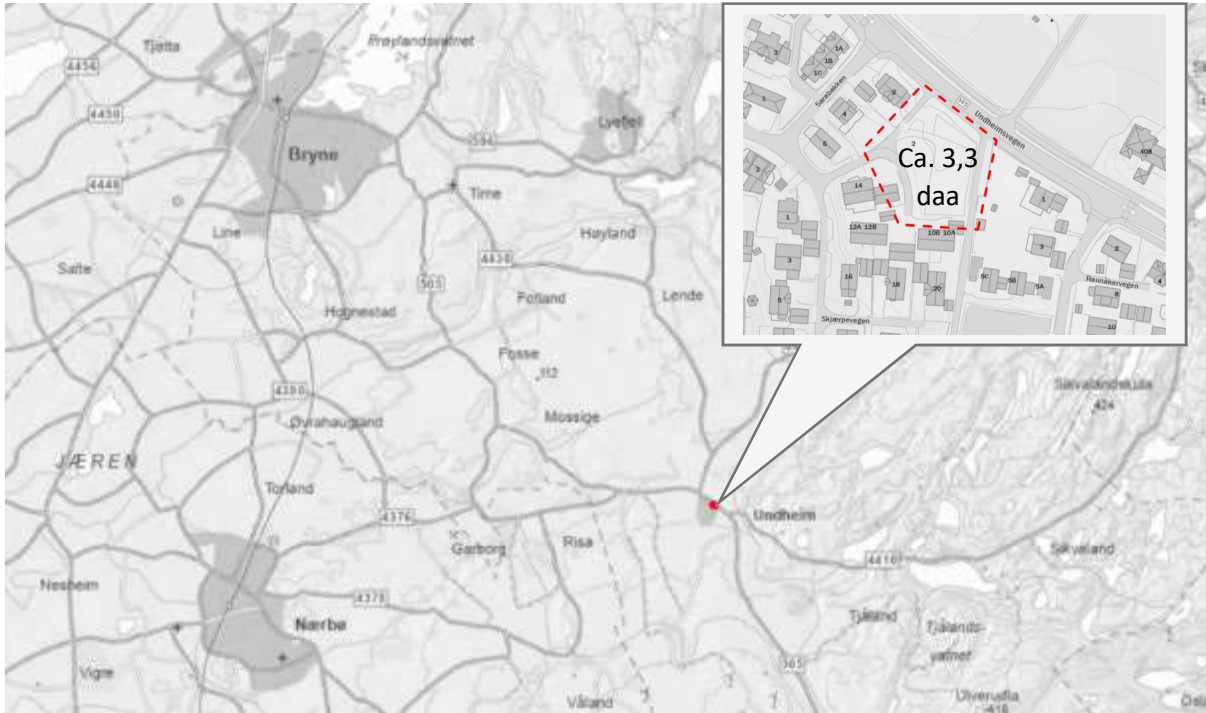
Figur 6 Tilgrensende reguleringsplan, plan 0254.00

Plan 0254.00 «Bustadfelt aust for Øygaardsholen» ble vedtatt 13.02.2007. Planen inkluderer fv. 505, med fortau og gang- og sykkelveg, samt boligområdet i Raunåkervegen, øst for planområdet.



## 4 Beskrivelse av planområder, eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet



Figur 7: Beliggenhet og planavgrensning

#### 4.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i et boligområde i Undheim sentrum, og er ca. 250 m sør for Undheim skole og 300 m vest for Undheim handelslag. Adkomstvegen til planområdet går gjennom Skjærpevegen som ligger vest for planområdet. Skjærpevegen munner ut mot fv. 505 Undheimsvegen via Sarabakken.

#### 4.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Skjærpevegen 2, gnr. 46 bnr. 315, er naturlig avgrenset av vegstruktur og tilgrensende eiendomsgrenser. Det varslede planområdet var ca. 3,3 daa og inkluderte tilgrensende naboeiendommer og infrastruktur. Det er i videre planprosess justert planavgrensningen til å omfatte kun områder der det utføres tiltak. Justerte planavgrensningen er 1,8 daa for planforslaget og er beskrevet under kap.5.

### 4.2 Dagens og tilstøtende arealbruk

Planområdet består av en større grusflate og vegetasjon langs tomtegrensen. Grusflaten ble tidligere brukt som en liten fotballbane, men i nyere tid er det etablert bedre alternativer på blant annet nærmeste lekeplass og med ballbinger ved idrettshallen. Dette har ført til at grusflaten har blitt benyttet som parkeringsplass for bebyggelsen rundt. Vegetasjonen består hovedsakelig av gress og trær. De tilstøtende arealene består i stor grad av boligbebyggelse og samferdsarealer.

## 4.3 Stedets karakter



Figur 8 Undheim sentrum i 3d kart.

### 4.3.1 Struktur og estetikk/byform

Planområdet ligger langs den nordlige enden av et boligområde. Området består av en blanding av mellomstore og større frittliggende eneboliger samt konsentrert boligbebyggelse, i form av firemannsboliger og rekkehus. Bebyggelsen er i stor grad dominert av eneboliger.

## 4.4 Landskap

### 4.4.1 Topografi og landskap

Planområdet består av en større grusflate med vegetasjonen langs ytterkantene i slake helninger.



Figur 9 Planområdet i 3d kart.

Eiendommen ligger på høydekote 110 til 111, som underbygger at det er flatt terreng. Slak helning er også noe som kjennetegner store deler av Undheim og skyldes at stedet er sterkt dominert av jordbruk.

Større deler av Undheim sentrum og tilliggende områder tilhører landskapstypen innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans.

#### 4.4.2 Solforhold

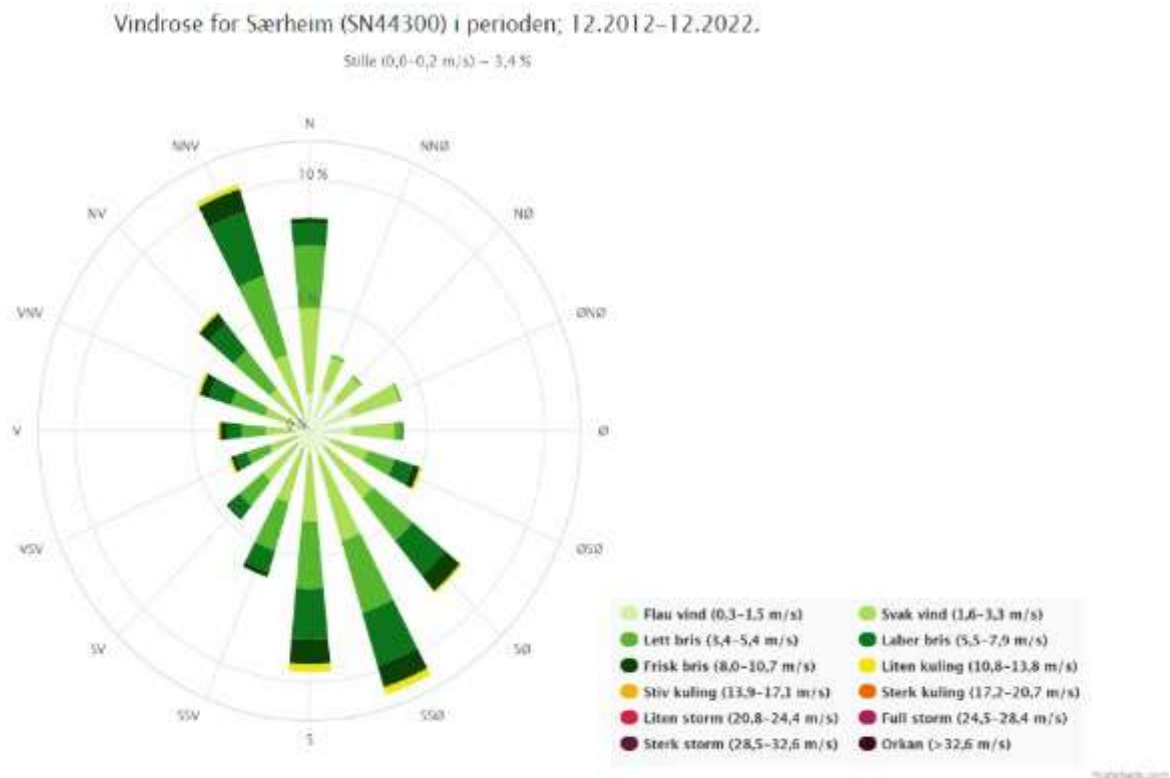
Det at planområdet er sørvendt og tomten tilnærmet flat bidrar til å gi gode solforhold der. Eksisterende bebyggelse og at terrenget i sørvest heller opp kan medføre at det kastes noe skygger over planområdet i noen perioder av året. Dette vil likevel ikke påvirke krav til sollys for de planlagte boligene.

#### 4.4.3 Lokalklima

For målestasjonen på Lye, som er nærmeste målestasjon for nedbør, har årsnedbøren variert mellom 1188 mm 2035 mm i perioden 2020 – 2022 (Norsk klimaservicesenter, 2022). Det er estimert at årsnedbøren kan øke med ca. 10% i Rogaland og nedbørsmengden for døgn med kraftig nedbør er forventet å øke med ca. 20% (Meteorologisk institutt, 2022).

Figur 10: Vindrose for Særheim i perioden 12.2012-12.2022 (Hentet fra: Norsk klimaservicesenter). Figur 10 viser hvordan vindforholdene ved en av de nærmeste målestasjonene, ved Særheim, har vært de siste 10 årene, i perioden desember 2012 til desember 2022. Mest vind fra SSØ, NNV, S og SØ. I desember 2022 viste målingene for de siste 13. månedene at sterkeste vind var 29. januar 2022 med 20,8 m/s, og kraftigste vindkast var på 37,4 m/s (Meteorologisk institutt, 2022).

Klimatisk sett er det kun nedbørsmengdene man bør ta hensyn til nå og i fremtiden med økende mengder nedbør som kan lede til flomfare, se kap.4.17.1 for nærmere kartlegging av temaet.



Figur 10: Vindrose for Særheim i perioden 12.2012-12.2022 (Hentet fra: Norsk klimaservicesenter).

#### 4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner verken i eller nær plan- og analyseområdet. Nærmeste lokaliserte kulturminner ligger vest for Sælandsvegen og heter Riggjerdet. Stedet er ca. 400 meter fra planområdet og det er registrert flere gravminner som gjør at området er registrert som fredet. Det er også gjort funn ved Bjønholen, hvor det er to områder med gravhauger som er automatisk fredet.



#### 4.6 Naturverdier



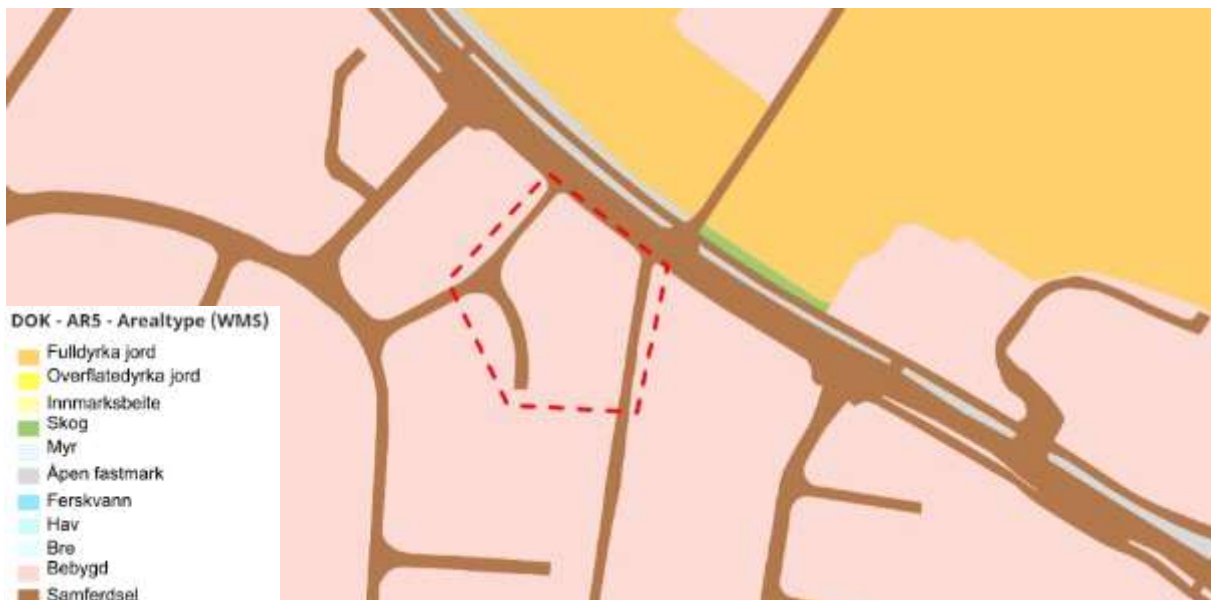
Figur 11 Registrerte naturtyper nær planområdet.

Det er ingen kjente naturmangfold av spesiell verdi innenfor planområdet. Det er fire registrerte nært truede arter i nærområdet, og de blir ikke berørt.

#### 4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ingen områder innenfor planområdet som har særlig høy rekreasjonsverdi i dag. Grusflaten der ble tidligere benyttet som fotballbane, men i nyere tid har bedre alternativer blitt etablert på nærmeste lekeplass og ballbinge ved idrettshall. Konsentrert område med skole, lekeplasser og idrettsbaner er ca. 400 m gangvei unna planområdet.

#### 4.8 Landbruk



Figur 12 AR5

Området er registrert som bebyggelse i AR5, men før 1987 ble arealet innenfor planområdet brukt som landbruksareal. Siden da har arealformålet vært endret til friområde i reguleringsplanen ØYGARDSHOLEN/SKJÆRPEVEGEN, plan ID 0090.00. I dag fremstår planområdet som lite egnet til landbruk på grunn av størrelsen, beliggenheten i boligfeltet, og at store deler er dekket av velgradert

sand og grus. Området har blitt vurdert som et fortetningsområde på Undheim i Time kommunes «Areal- og fortetningsstrategi 2022-2050» for å hindre/utsette at andre landbruksarealer på Undheim blir bygget ut.

## 4.9 Trafikkforhold

### 4.9.1 Kjøreatkomst

Planområdet har adkomstveg fra Skjærpevegen via Sarabakken, som er tilkoblet Undheimsvegen, fv. 505. Fra fv. 505 kan man blant annet kjøre mot Bryne og Nærbø. Når man kjører av fv. 505 og inn mot planområdet, må man rundt 3 eiendommer i Sarabakken, hvilket medfører at man kjører i et slags «U»-mønster. På de rette strekkene av «U'en» er det noe helning, og medfører at man må kjøre opp, før man kan kjøre ned igjen.

### 4.9.2 Vegsystem

Det er et tredelt hierarkisk vegsystem inn til boligområdet hvor all trafikk går via Sarabakken, hvor den fordeler seg ut til Skjærpevegen/Øygardsholen/Torkelholtsvegen samt sidegater av disse gatene igjen.

Vegene Skjærpevegen og Sarabakken er kommunale veger og er utformet som boligarter, og er i stor grad uten fortau. Fartsgrensen der er ifølge Statens vegvesen (2023) 30 km/t.

Fv. 505, Undheimsvegen, er forkjørsvog og fartsgrensen gjennom Undheim sentrum er 40 km/t. For å sikre lav hastighet gjennom tettstedet er det flere opphevede gangfelt på strekningen.

Traktorvegen som går langs østsiden av planområdet er registrert med fartsgrense 50 km/t. Basert på vegens tilstand og hvor tett den ligger opp mot bebyggelsen ansees farten likevel ikke å være reell. Det er satt opp gjerde langs hele traktorvegen, og det er noen åpninger langs denne for å ha mulighet til å komme seg fra Skjærpevegen til Raunåkervegen.

### 4.9.3 Trafikkmengde

Det er ikke registrert trafikkmengde for hverken Skjærpevegen eller Sarabakken. Basert på skjønn har Undheimsvegen en ÅDT på 1800 kjøretøy per døgn og andelen lange kjøretøy utgjør ca. 10 % (Statens vegvesen, 2021).

### 4.9.4 Ulykkesituasjon

Innenfor en radius på 200 m fra planområdet, er det registrert 2 trafikkulykker på fv.505 i 1988 og 1989 (Statens vegvesen, 2023). Ved begge ulykkene var det kun biler som var involvert. I 2008 var det ved rundkjøringen med handelslaget en ulykke mellom en bil og en sykkel.

I 2019 ble det i fv. 505, Undheimsvegen, opparbeidet fartshumper gjennom sentrumsområdet av Undheim i forbindelse med de fem fotgjengerovergangene der (Statens vegvesen, 2021). Den ene av disse er plassert der den ene er plassert ved ulykkespunktet i krysset Sarabakken/fv. 505.

### 4.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Langs Undheimsvegen er det lagt til rette med fortau på begge sider og flere opphevede gangfelt, som gjør det trygt for myke trafikanter å ferdes der. Ved Sælandsvegen er det ensidig fortau til og med barnehagen, og derfra kan man gå på tursti frem til Taksdalsvegen. Langs fv. 4410 er det bare det korte strekket langs Bruavegen, mellom Undheim kirke og Undheimsåna, som har ensidig fortau. I tillegg til opparbeidede fortau er det også laget opplyst tursti langs elven fra Bruavegen og langs elven opp til Bjønnholen.

Innad i boligfeltet som ligger vest for traktorvegen er fartsgrensen 30 km/t og det med unntaksvis Sarabakken er det ikke fortau i gatene der. For at de gående skal krysse boligfeltene må de gå opp til

Undheimsvegen, med mindre man benytter seg av opptrødde stier som går over traktorvegen/friområde.

#### 4.9.6 Kollektivtilbud

Avhengig av hvilken retning man skal er de nærmeste busstoppene lokalisert omtrent 100 til 200 meter unna planområdet.

Buss nr. 56 har i hverdagene seks til syv avganger mellom Undheim sentrum og Bryne (Kolumbus, u.å.). Bussene går på utvalgte tidspunkt, og fra Bryne er det mulig å ta toget videre med Jærbanen/Sørlandsbanen.

I tillegg til rutebussene går det også flere skolebussar til og fra Undheim skole. Blant annet er det satt opp buss fra Undheim skole til Lye skole for elever på ungdomstrinnet (Kolumbus, 2022).

#### 4.10 Barns interesser

Planområdet ligger i et attraktivt og barnevennlig område. Det er kort veg til de fleste funksjonene som barn benytter seg av, og idrettsbane, idrettshall, ballbinge, skole og barnehage er samlet ca. 400 meter unna. I boligfeltet er det flere lekeplasser i nærheten som innbyr til forskjellige former for aktivitet og lek. Det er også kort avstand til bussholdeplass hvor det er kollektivforbindelse til Bryne og skoleruter.

#### 4.11 Sosial infrastruktur

Det finnes noe sosial infrastruktur i Undheim og de meste av dette tilbudet er samlet i en klynge på nordsiden av Undheimsvegen. For diverse helsetilbud samt annen sosial infrastruktur kreves det at man reiser til Bryne. Dette gjelder for tjenester som eksempelvis fastlege, tannlege, sykehjem og bibliotek.

##### 4.11.1 Skolekapasitet

Skolen på Undheim er for elever som går i 1. til 7. trinn, og de som går på ungdomsskolen må derfor dra til Lye ungdomsskole. Ifølge Time kommune sin «Skulebruksplan 2020-2028» har både skolen på Undheim og Lye god nok kapasitet til å tåle en videre fortetting i området (Time kommune, 2020).

##### 4.11.2 Barnehagedekning

Undheim barnehage har per i dag 63 barn (Undheim barnehage, 2022) og har kapasitet til å ta vare på 70 barn (Barnehageoversikt.no, 2022).

##### 4.11.3 Skoleskyss

For elever som skal til Lye ungdomsskole tilbys skoleskyss fra Undheim skole som i gangavstand ligger 300-400 meter fra planområdet.

#### 4.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er tilnærmet flatt og er med det godt tilrettelagt for universell utforming.

## 4.13 Teknisk infrastruktur

### 4.13.1 Vann og avløp



Figur 13 Regional VA-infrastruktur.

Eksisterende VA-anlegg for IVAR vises på figur 13. Det ligger en hovedvannledning  $\varnothing 160$  under gang- og sykkelveg langs fv.505. Vannledningen skal ha en hensynssone, H410 infrastruktursone, på 4 m hver side av ledningen. Det er i hensynssonen ikke tillatt å føre opp bygninger.



Figur 14 Kommunale VA-infrastruktur



Figur 14 viser eksisterende kommunal VA-infrastruktur i og nær planområdet. Det går både overvannsledning og spillvannsledning tvers gjennom planområdet.

Det er to eksisterende sandfang innenfor planområdet, langs fv.505. Disse er private og antas å være tilkoblet til overvannsledningen med stikkledninger.

#### 4.13.2 Trafo

Det vises til merknad fra Lnett under kap.2.2. Det understrekes at nærmeste nettstasjon har kapasitet til maksimum åtte boenheter. Dersom det legges til rette for fortetting med mer enn åtte boenheter, må dagens anlegg oppgraderes med ny nettstasjon.

#### 4.13.3 Ledninger

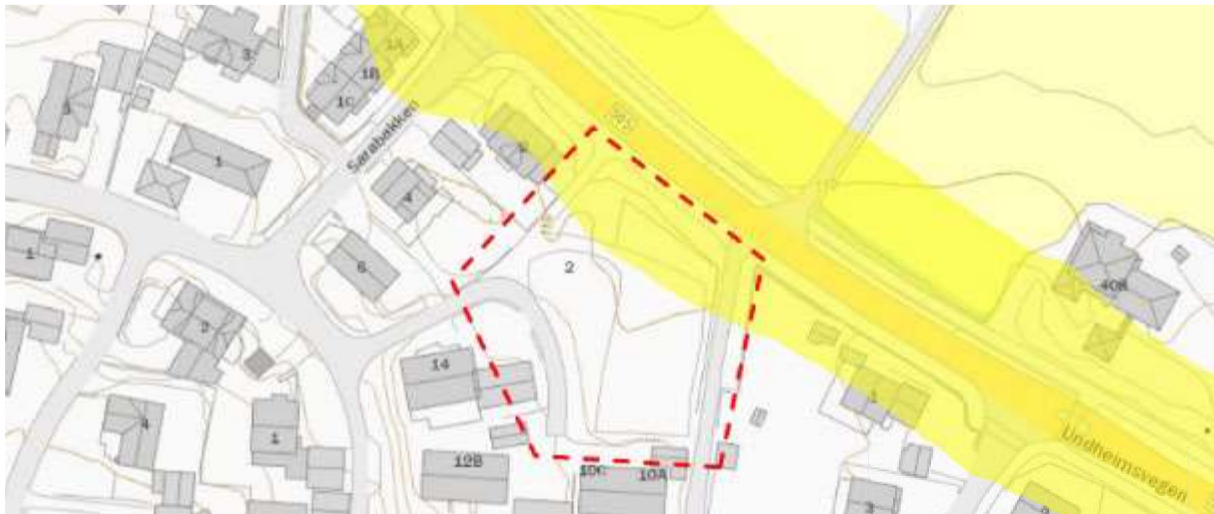
Lnett eier og driver strømmettet i Time kommune. Det er i Skjærpevegen og gang- og sykkelveg kartlagt lavspente og høyspente ledninger. Lnett opplyser om at det er i nærmeste nettstasjon kapasitet til maksimum åtte boenheter. Dersom det skal oppføres flere boenheter enn dette, må dagens anlegg oppgraderes med ny nettstasjon.

### 4.14 Grunnforhold

#### 4.14.1 Stabilitetsforhold

Store deler av Undheim, inkludert hele planområdet, består av tykk morene med stedvis stor mektighet. Området er kartlagt med lite mulighet for marin leire.

### 4.15 Støyforhold



Figur 15: Støykart

Planområdet ligger tett inntil hovedvegen, fv.505. Årlig døgntrafikk utgjør 1800 kjøretøy per døgn og 10 % av disse er tunge kjøretøy. Den nordre delen av planområdet ligger i gul støysone. Ved bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, skal det ved oppføring gjøres avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold.

Det er ellers ingen andre kjente nærliggende støykilder.

### 4.16 Luftforurensning

Planområdet er ikke mer utsatt for luftforurensning enn andre tettsteder. Det er ikke kontinuerlige målestasjoner for luftkvalitet nærheten.

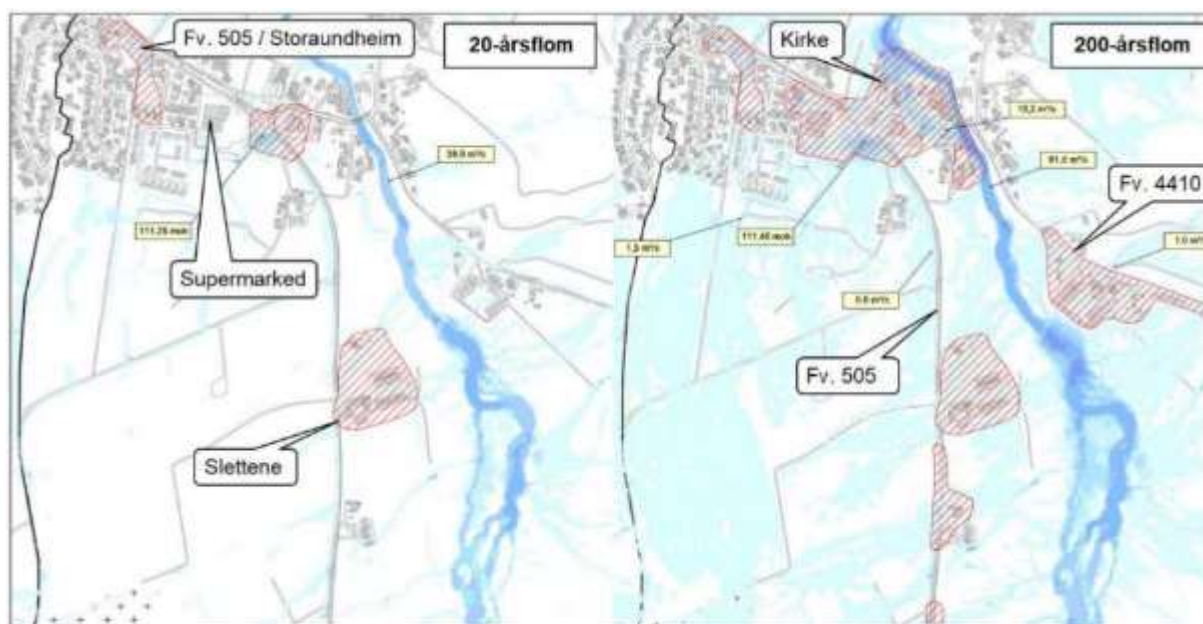


#### 4.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Følgende hendelser/ situasjoner vurderes:

Nr.	Uønsket hendelse
U1	Overvannshåndtering
U2	Støy fra fv. 505
U3	Ivaretagelse av sårbare grupper

##### 4.17.1 Flomfare



Figur 16: Kritiske steder på kart over oversvømt areal av vanddybde ved 20-årsflom (venstre) og 200-årsflom (høyre) i Undheim.

Ifølge «Kunnskapsgrunnlag overvattn og klimatilpassing for Time kommune» ligger en større del av planområdet utsatt til ved 20- og 200-årsflom (Dr. Blasy - Dr. Øverland Beratende Ingenieure, 2020).

Figur 16 er hentet fra kunnskapsgrunnlaget og markøren «Fv. 505 / Storaundheim» peker på stedet hvor planområdet ligger. I NVE sine aktsomhetskart for flom, som ikke er like detaljerte, er det ikke registrert noen aktsomhetsområder i eller nær planområdet.

##### 4.17.2 Støy

Se kap.4.15.

##### 4.17.3 Trafikksikkerhet/ivaretagelse av sårbare grupper

Det planlegges for boliger i planområdet, og langs hovedåre for barnetrakk. Det forventes noe økt trafikk i området, og er derfor viktig å vurdere sikkerheten rundt myke trafikanter.

#### 4.18 Næring

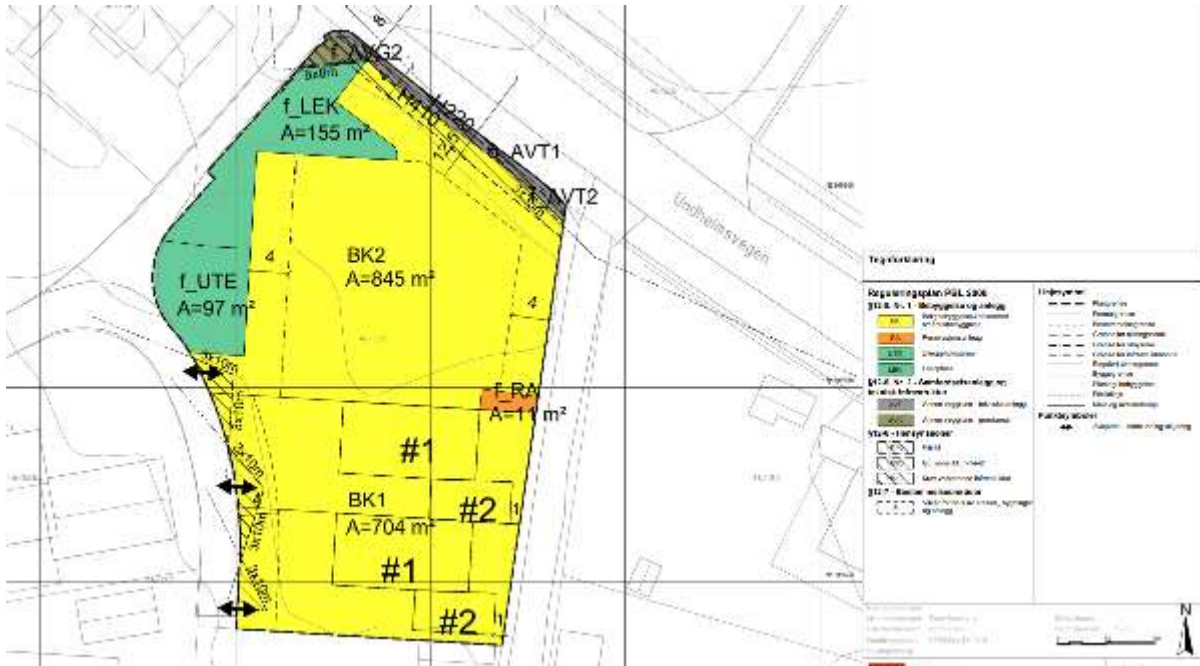
Planområdet grenser til boligområder og fv.505. Nord for fv.505 er det jordbruksarealer, boligfelt og spredtliggende næring.

## 5 Beskrivelse av planforslag

### 5.1 Planlagt arealbruk

#### 5.1.1 Reguleringsformål

Formålet med planen er å legge til rette for totalt åtte boenheter, seks boenheter i konsentrert småhusblokk og to frittliggende småhus. Det skal i tillegg legges til rette for tilhørende hageareal, parkeringsplass og adkomstveger, samt en nærlekeplass.



Figur 17 Forslag til plankart

### 5.2 Arealoppgave

#### 5.2.1 Totalareal og fordelt på de ulike formålene

Planområdet er omtrent 1,86 daa, og oversikt over arealbruk er gitt i Tabell 4.

Arealformål	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	Areal (m²)
1112 - Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse (2)	1548,8
1550 - Renoveringsanlegg	11,1
1800 - Uteoppholdsareal	96,9
1810 - Lekeplass	155,2
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>1812,1</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	Areal (m²)
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2)	36,5
2019 - Annen veggrunn - grenseareal	90,2
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>126,7</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>1858,8</b>

Tabell 4 Arealtabell for planforslag

### 5.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

#### 5.3.1 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BK1

Det er i avsatte arealer for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1) planlagt oppføring av to eneboliger i kjede. Hver boenhet skal ha adkomst fra Skjærpevegen på vestsiden av tomten. Uteoppholdsareal skal være på vestsiden av boligen, og det tillates å oppføre carport/garasje med integrert bod og takterrasse.

#### 5.3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK2

Det er i avsatte arealer for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK2) planlagt oppføring av blokkleilighet med seks boenheter. Det er i illustrasjonsplanen vist muligheter for to etasjers blokkleiligheter med tre boenheter i hver etasje, se Figur 18. Det legges til rette for adkomst via Skjærpevegen på vestsiden av tomten, og privat uteoppholdsareal skal være på vestsiden av bebyggelse.

Det tillates å oppføre carport for seks biloppstillingsplasser, samt to gjesteparkeringer på bakkenivå uten sidevegger. Det skal også etableres bod og sykkelparkering innenfor formålsgrensen.

I tillegg skal det etableres støyskjerm mot fv.505 innenfor formålsgrensen for BK2. Støyskjerm skal integreres med planlagt bod og carport, uten åpninger mot fv.505. Støyskjerm skal ha minst. 2 m høyde, og skal ta hensyn til frisiktsoner i plankart.

#### 5.3.3 Renovasjonsanlegg, f\_RA

Det er avsatt en felles oppstillingsplass for renovasjonsbeholderen (f\_RA). Renovasjon hentes ved Skjærpevegen.

#### 5.3.4 Lekeplass, f\_LEK

Planforslaget legger til rette for fortetting med åtte boenheter, som utløser krav om ny nærlekeplass. Det skal i avsatt areal for f\_LEK etableres en nærlekeplass iht. krav gitt i Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Krav til sollys og hensyn til privat uteoppholdsareal er lagt til grunn for plassering og avgrensning av lekearealet.

#### 5.3.5 Felles uteoppholdsareal, f\_UTE

I planforslaget er det sikret felles uteoppholdsareal for BK2.

## 5.4 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 18 Illustrasjonsplan av planforslaget

### 5.4.1 Bebyggelsens høyde

Bygningene vil være opptil 2,5 etasjer høye med maksimal gesimshøyde satt til 6,5 m for både bygg med flermannsboliger og eneboligene.

### 5.4.2 Grad av utnyttning

%-BYA for flermannsboligene er 38,17%, og for eneboligene er dette 39,05% og 39,81 %. Gjeldende kommuneplan tillater %-BYA opptil 40 % for enebolig og 45% for vertikaldelte boliger. Det sikres i bestemmelsene om maks %-BYA =40 %.

## 5.5 Boligmiljø/ bokvalitet

Planområdet ligger i et etablert boligfelt, sentralt på Undheim sentrum. Planforslaget har lagt til grunn god arealutbygging, samt stedstilpassede plassering og utformingskrav. Det er gjennom solstudie vist

at avsatte områder for uteoppholdsareal oppfyller solkrav ved vinter- og sommersolverv, jf. vedlegg 4 Solstudie-X11.

Småhusbebyggelse i området legger til rette for økt variasjon i boligtilbudet og tiltrekker ulike typer av familier og husholdninger. Tomten ligger i kort avstand til både barnehage, skole og idrettsanlegg. Det er samtidig kort avstand til handelslaget og andre diverse servicetilbud i sentrumsområdet.

























Ved oppstart av planarbeid ble det lagt opp til blågrønnfaktor 0,6 i samråd med kommunen. Dette underordner daværende krav til klima- og miljøplan. Planområdet er for øvrig av mindre størrelse, og krav til høy arealutnyttelse ble gitt av både Rogaland fylkeskommune og Statsforvalter. Prioritert tetthet legger føringer for hvor mye areal som er tilgjengelig til blågrønnearealer. Det ønskes også å prioritere tilrettelegging for forsvarlig energibruk og -forsyning med ev. solpanel på tak, som hindrer muligheter for oppføring av grønnetak. Oppføring av felles uteoppholdsarealer etter prinsippene for universell utforming avgrensner muligheter for beplantning.



### Blågrønn faktor, beregning i henhold til NS 3845:2020

Kravene til hver parameter er angitt i NS 3845. Denne malen understøtter NS 3845 og kan ikke brukes alene.

Fyll ut ved å angi tekst og mengde i de grå feltene. Summen av arealtypeene skal være lik prosjektets totale areal.

Prosjekt/ adresse: Notat:						Dato: Navn: Versjon:	
Inndeling	Type	Kode	Vektings- faktor	Mengde	Enhet	Vektet	
<b>Områdetiltak (O1-O2)</b>	 O1 Kobling til blågrønne strukturer	O1	0,05	0	stk	0	
	 O2 Oppsamling av overvann for vanning	O2	0,05	0	stk	0	
	<b>Sum av BGF for områdetiltak</b>					<b>0</b>	
<b>Arealtyper (A0-A5)</b>	 A1, Grønne overflater på terreng	A1	1	454,1	m <sup>2</sup>	0,28	
	 A2, Grønne overflater på konstruksjon:						
	 A2.1, Vekstmedium med dybde på 0-3 cm <sup>2</sup>	A2.1	0,2	0	m <sup>2</sup>	0,00	
	 A2.2, Vekstmedium med dybde på 3-20 cm	A2.2	0,4	0	m <sup>2</sup>	0,00	
	 A2.3, Vekstmedium med dybde på 20-60 cm	A2.3	0,7	0	m <sup>2</sup>	0,00	
	 A2.4, Vekstmedium med dybde > 60 cm	A2.4	0,9	0	m <sup>2</sup>	0,00	
	 A3, Permanente vannspeil og åpne vassdrag	A3	2	0	m <sup>2</sup>	0,00	
	 A4, Permeable dekker	A4	0,3	0	m <sup>2</sup>	0,00	
	 A5, Tette flater med avrenning til åpne overvannstiltak	A5	0,2	1148,8	m <sup>2</sup>	0,14	
	 A0, Andre flater og dekker	A0	0		m <sup>2</sup>	0,00	
<b>Sum av prosjektets areal / Sum av BGF for arealtyper</b>					<b>1602,9</b>	<b>0,43</b>	
<b>Tilleggs- kvaliteter (T1-T5)</b>	 T1, Terrengforsenkninger						
	 T1.1, infiltrering som hovedfunksjon	T1.1	1	0	m <sup>2</sup>	0,00	
	 T1.2, fordrøyning som hovedfunksjon	T1.2	0,5	0	m <sup>2</sup>	0,00	
	 T2, Plantefelt og eksisterende vegetasjonstyper	T2	0,5	0	m <sup>2</sup>	0,00	
	 T3, Grønne vegger	T3	0,4	0	m <sup>2</sup>	0,00	
	 T4, Nyplantede trær						
	 T4.1, som our < 10 m (beregnes med 25 m kronareal)	25	T4.1	1	0	stk	0,00
	 T4.2, som our > 10 m (beregnes med 50 m kronareal)	50	T4.2	1	0	stk	0,00
	 T5, Eksisterende trær						
	 T5.1, Faktisk trekroneareal (uten overlapp)	50	T5.1	1	0	m <sup>2</sup>	0,00
 T5.2, so < 90 cm (beregnes som 50 m <sup>2</sup> kroneareal)	50	T5.2	1	0	stk	0,00	
 T5.3, so > 90 cm (beregnes som 100 m <sup>2</sup> kroneareal)	100	T5.3	1	3	stk	0,19	
<b>Sum av BGF for tilleggskvaliteter</b>					<b>0,19</b>		
<b>Sum av BGF</b>					<b>0,61</b>		

<sup>3</sup> Omfatter arealer som er tilrettelagt for mosevekst.

<b>BGF-krav:</b>	<b>0,6</b>
<b>Beregnet BGF:</b>	<b>0,61</b>
<b>Differanse:</b>	<b>0,01</b>

Figur 19 Blågrønnfaktor etter utbygging.

## 5.6 Parkering

### 5.6.1 Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall

For småhusblokk (BK2) vil det bli opprettet minimum åtte parkeringsplasser. Det vil da være én parkeringsplass for hver boenhet, og to gjesteparkeringer som deles mellom de seks boenhetene. Maksimalt vil det bli opprettet ni parkeringsplasser, hvor det er en plass per boenhet og tre gjesteparkeringer som deles mellom de seks boenhetene.

For hver av de eneboligene i kjede (BK1) legges det opp til en parkeringsplass i garasje, samt oppstillingsplass i tilhørende gårdsrom/innkjørsel.

	<b>Minimum</b>	<b>Maks.</b>
BK	6 parkeringer + 2 gjesteparkeringer	6 parkeringer + 3 gjesteparkeringer
BF1	1 garasje + 1 gjesteparkering	1 garasje + 1 gjesteparkering
BF2	1 garasje + 1 gjesteparkering	1 garasje + 1 gjesteparkering
<b>Totalt</b>	<b>8 parkeringer + 4 gjesteparkeringer</b>	<b>8 parkeringer + 5 gjesteparkeringer</b>

Tabell 5 Antall parkeringsplasser - maksimum- og minimumstall.

## 5.7 Tilknytning til infrastruktur

Nye boenheter vil kobles til kommunal vann- og avløpsinfrastruktur med stikkledninger. Eksisterende overvann- og spillvannsledninger innenfor planområdet vil omlegges med hensyn til planlagt bebyggelse.



Figur 20 Planlagt gulvhøyder og eksisterende VA-infrastruktur

Planforslaget har lagt til grunn terrengbearbeidelse grunnet overvannshåndtering for området. Terrengen heves inntil 0,5m på det høyeste, hvor det heves gradvis fra nord til sør. I en ferdigutbygd situasjon skal terrenget tilpasses til eksisterende terreng i ytterkant av planavgrensningen rundt hele området.

## 5.8 Trafikkløsning

### 5.8.1 Kjøreatkomst

Det opprettes totalt tre nye innkjørsler med tilknytning til den kommunale vegen i Skjærpevegen. Det vil bli egen innkjørsel til BK2, og hver av de to eneboligene i kjede innenfor BK1.

### 5.8.2 Utforming av veger

Alle innkjørslene har en vegbredde på 4 meter og skal utformes med V- fall på 2%. Maksimal stigning for innkjørsel til BK2 (veg 61000) er 4,60%. For eneboligene er maksimal stigning 5,8 % (veg 62000) og 3,82 % (veg 63000).

### 5.8.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet grenser direkte til en gang- og sykkelveg i nordvest, som tilkobles mot gang- og sykkelveg langs fv.505. Dette er en hovedåre for myke trafikanter på Undheim, hvor det er tilrettelagt trafikksikre gang- og sykkelveger til viktige sosiale infrastrukturer i området.

### 5.8.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Den eksisterende adkomstvegen, Skjærpevegen, eies av Time kommune, og eksisterende forhold skal vedvares. Adkomstveg inn til BK2 vil bli felles eierform, mens adkomstveger til hver tomt innenfor BK1 vil ha privat eierform.

## 5.9 Miljøoppfølging

Håndtering av avfall som oppstår ved byggearbeider, bør sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning.

Prosjektering, oppføring og drift av nybygg skal medføre minst mulig belastning på det ytre miljøet og naturressurser. Det oppfordres til å velge materialer og produkter med lav miljøbelastning. Det bør for eksempel velges produkter med energieffektiv og utslippsfattig fremstillingsprosess, som kan gjenvinnes. Den totale avfallsmengden kan reduseres ved å velge ut materialer med riktig levetid og beskyttende konstruksjoner, samt riktig lagring og sikre nøyaktighet i utbyggingen.

Tekniske krav til byggverk er sikret gjennom gjeldende byggteknisk forskrift, TEK17. Forskriftene sikrer minimumskrav for byggverk for å kunne oppføres lovlig i Norge. Energieffektivitet og tilrettelegging for forsvarlig energibruk er sikret gjennom kap.14 i TEK17, og byggverk innenfor planområdet skal underordne gitte krav.

Det tillates oppføring av solpanel på tak og varmepumpe, jf. Bestemmelse §§ 3.1.1.9 og 3.1.2.11.

## 5.10 Universell utforming

Jamfør bestemmelse § 7.3 for Time kommuneplan 2018-2030, skal minst 40 % av nye småhus være tilgjengelige boenheter i samsvar med gjeldende teknisk forskrift. Fem av åtte nye boenheter innenfor planområdet har inngang på bakkenivå, og dermed innfrir kravet.

## 5.11 Uteoppholdsareal

### 5.11.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Hver boenhet har et eget uteoppholdsareal mot sørvest. Uteoppholdsarealene varierer i størrelse. Boenhetene i øvre etasje på småhusblokk har minst privat uteoppholdsareal. De eneboligene i kjede i sør har størst privat uteoppholdsareal ettersom det ikke tilrettelegges for felles uteoppholdsareal. Alle har gode solforhold, se vedlegg 4 – Solstudie.

### 5.11.2 Lekeplasser

Det legges til rette for nærlekeplass på nordsiden av planområdet. Det er avsatt ca. 155 m<sup>2</sup> for formålet, f\_LEK.



### 5.11.3 Begrunnelse for evt. avvik fra vedtekter/normer

Planforslaget avviker fra krav til min.15 m avstand fra vegmidte til fylkesveger og byggegrense. Dette kravet setter betydelige begrensninger for fortetting innenfor eiendommen. Krav vil medføre at en står igjen med et areal som vil ha lite sol og havne mellom bygninger og støyskjerm. Det vil derfor ikke være mulig å benytte arealet som uteoppholdsareal, og store deler av eiendommen vil bli ubenyttet areal. Dette vil i så fall medføre lavere utnyttelse, og som ikke kan ansees som ønskelig på dette fortettingsprosjektet i et område med mye matjord. Fylkeskommunen og Statsforvalter har også påpekt at de ønsker høyere utnyttelse, men med denne begrensningen fremstår det som tydelig at det vil føre til en lavere utnyttelse.

Det er også vist av de stedlige forholdene at flere av naboeiendommene ligger nærmere enn 15 m fra vegmidte. På det korteste, er det kartlagt 7,3 m fra naboeiendommens uthus og terrasse til vegmidte for fv.505. Det er ønskelig å innføre lignende løsninger innenfor planområdet, slik at det kan oppnås helhetlig områdeutvikling. Stedstilpassede arkitektur og utforming vil være særs viktig for et fortettingsprosjekt for å unngå skjemmende inntrykk. Dermed bør avstand til vegmidte reduseres, også for boliger og tilhørende anlegg på planområdet.

### 5.11.4 Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon

Eksisterende vegetasjon i grense mot fv.505 planlegges å fjernes, og området skal oppføres med støyskjermer og bod. Større deler av vestsiden av planområdet planlegges til hageareal, som gir muligheter for å bevare eksisterende vegetasjon. Dersom bevaring av eksisterende vegetasjon vurderes å komme i konflikt med flomsikringstiltak, eller om terrengbearbeidelse vil skade vekstforhold for eksisterende vegetasjon, bør de vurderes å fjernes.

### 5.11.5 Offentlige friområder

Det planlegges ikke nye offentlige friområder innenfor planområdet.

### 5.11.6 Turveier

Det planlegges ikke nye turveier innenfor planområdet. Eksisterende gang- og sykkelveg mellom Skjærpevegen og Undheimsvegen (fv.505), og langs Undheimsvegen skal bevares som dagens situasjon.

### 5.11.7 Adkomst og tilgjengelighet

Adkomst og tilgjengelighet til planområdet bevares som dagens situasjon. Myke trafikanter kan ferdes på eksisterende gang- og sykkelveg, mens kjøreadkomst er fra Skjærpevegen via Sarabakken.

## 5.12 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet omfatter ingen landbruksområder.

## 5.13 Kollektivtilbud

Utbyggingen medfører ikke endringer i eksisterende kollektivtilbud.

## 5.14 Kulturminner

Planområdet omfatter ingen kulturminner.

## 5.15 Sosial infrastruktur

Det planlegges for åtte nye småhusboliger. Det forventes ikke at utbygging vil gi konsekvenser for sosial infrastruktur på Undheim, ettersom det er registrert kapasitet i eksisterende tilbud.

### 5.16 Plan for avfallshenting

Det er i planforslaget lagt opp til felles avfallsrom innenfor BK2 og egne avfallsbeholdere for BK1. Det er i renovasjonstekniskplan vist at avfallsbeholdere skal ha oppstillingsplasser langs Skjærpevegen på hentedagen, slik at kjørerute for renovasjonsbiler opprettholdes som dagens situasjon.

### 5.17 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Nr.	Beskrivelse av tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen
<b>U1</b>	<b>Overvannshåndtering</b>	
	Terrenget heves opp for å føre avrenning bort fra bebyggelse. Ny flomvei vil gå langs nordsiden av planområdet.	Fundament gulvhøyde reguleres i plankartet. Sikkerhetskrav for byggteknikk blir ivaretatt gjennom TEK17.
<b>U2</b>	<b>Støy fra fv. 505</b>	
	Det legges til rette for etablering av støyskjerm på nordsiden av planområdet, langs gang- og sykkelveg mot fv.505. Utarbeidet støyrapport viser at støyskjerm vil ivareta tilstrekkelig støykrav for ønsket formål.	Oppføring av støyskjerm sikres gjennom rekkefølgekrav § 5.1.6. Byggeforskriftene (TEK17) og retningslinjer etter T-1442 for utbygging av boligbygningene følges videre i detaljprosjekteringsfase.
<b>U3</b>	<b>Ivaretagelse av sårbare grupper og myke trafikanter</b>	
	Planlagt støyskjerm vil skjerme planområdet ytterligere, ettersom området vil bli fysisk adskilt fra fv.505. Dette vil også gi mer forutsigbarhet og oversikt for de som ferdes langs fv. 505. Det er viktig at krav om frisikt blir ivaretatt ved bygging av gjerde/støyskjerm.	Rekkefølgekrav om etablering av støyskjerm. Frisiktzone er tegnet inn i plankartet og krav er gitt under bestemmelse § 4.1.1

Tabell 6 Kartlagte uønskede hendelser og foreslåtte tiltak og oppfølging

Nr.	Uønsket hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens			
			Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Natur og miljø
U1	Overvannshåndtering	MID	SMÅ	MID	MID	-
U2	Støy fra fv.505	LAV	SMÅ	-	-	-
U3	Ivaretagelse av sårbare grupper og myke trafikanter	LAV	SMÅ	SMÅ	SMÅ	-

Tabell 7 Kartlagte uønskede hendelser med vurdert sannsynlighet og konsekvens

Det er i risiko- og sårbarhetsanalysen kartlagt tre mulige uønskede hendelser ved utbygging. Uønsket hendelse U1 vurderes til middels sannsynlighet for å inntreffe og middels konsekvensgrad for stabilitet og materielle skader. Tilpasset tiltak er foreslått og sikret i bestemmelse, slik at krav til flomsikkerhet tilfredsstilles. Risikobildet etter tiltak anses til betydelig redusert sannsynlighet for uønsket hendelse å inntreffe.

Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområde på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. Risiko og sårbarhet for kartlagte uønskede hendelser for planområdet anses til å være på akseptabelt nivå etter planlagt tiltak.

### 5.18 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse skal tekniske planer for alle tiltak som berører fv. 505 og offentlig gang- og sykkelveg sendes til ansvarlig myndighet for gjennomsyn.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal tekniske planer for vann-, overvann- og avløpsledninger for planområdet, være godkjent av kommunen.

Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

Før bebyggelse tas i bruk skal f\_LEK være ferdig opparbeidet. Avkjørsel og VA-infrastruktur skal også være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet. Støyskjerm og f\_UTE skal være ferdig opparbeidet før BK2 tas i bruk.

## 6 Virkninger av planforslaget

### 6.1 Overordnede planer

Planforslaget er et fortettingsprosjekt og er i tråd med føringer for høy boligtetthet i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.

Planen imøtekommer de forutsetningene Time kommune har lagt opp til med fortetting på min. 3,5 boenheter/daa. Tiltaket er planlagt til over 4,0 boenheter/daa som legger til rette for fortetting og god arealutnyttelse.

### 6.2 Landskap

Terrenget vil heves noe for flom- og overvannstiltak, men det antas ikke å endre landskapsstrukturen i planområdet. Planforslaget vil ikke gi konsekvenser for landskapsbildet.

### 6.3 Stedets karakter, byform og estetikk

Planforslaget vil bidra med variasjon i boligtilbudet ved å tilby nye småhusbebyggelse i dominerende eneboligstruktur i området. Samtidig, er det ønskelig å vedvare eksisterende karakter med stedstilpassede utforming- og kvalitetskrav. Det legges også til rette for arealeffektive løsninger for å oppnå høy utnyttelse av sentrumsarealer.

Det antas også at tiltaket vil føre til skjerming for en del av støyen fra fv. 505 til eiendommer sør for planområdet.

### 6.4 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Utbygging etter planforslaget vil ikke gi konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og eventuelle verneverdier.

### 6.5 Forholdet til naturmangfold

Utbygging etter planforslaget vil ikke gi konsekvenser for naturmangfold.

### 6.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Det planlegges å oppføre en ny nærlekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen vil skjermes for støy og vegtrafikk, og være et godt tilbud for de minste barna i området. Dette vil gi positive konsekvenser for rekreasjonstilbud i nærområdet.

### 6.7 Uteområder

Det planlegges ingen offentlige uteområder, men til privat og felles bruk. Uteområdene vendes ut mot vest/sørvest, og vil oppfylle krav om bl.a. sollys og minste størrelse.

### 6.8 Støyforhold

Det er utredet en støyvurdering av Brekke og Strand, se vedlegg 9.

#### 6.8.1 Uteoppholdsarealer

Alle planlagte private uteplasser og felles lekeplass er plassert utenfor gul støysone.

#### 6.8.2 Fasader

Bygget nærmest Undheimsvegen vil få støy i nedre gul støysone på fasader mot nord og øst. Eneboligene vil få støy under grenseverdi på alle fasader. Det vil være mulig å tilfredsstille T-1442s anbefalinger om stille side for alle boenhetene.

### 6.8.3 Innendørs støynivå

Høyeste beregnede ekvivalent støynivå på fasade er  $L_{den}$  58 dB, mens høyeste maksimalnivå på fasade er  $L_{5AF}$  er 78 dB. Maksimalnivå kan dermed være dimensjonerende for innendørs støynivå. Ved detaljprosjektering av byggene må det gjennomføres detaljerte beregninger av innendørs lydnivå for å fastsette lydkrav til fasadeelementer. Innendørs lydforhold dokumenteres ved byggesak.

## 6.9 Trafikkforhold

### 6.9.1 Vegforhold

Planforslaget vil legge til rette for tre avkjørsler fra Skjærpevegen, og dermed vil antall avkjørsler øke med to nye avkjørsler enn dagens situasjon. Avkjørsel for blokkbebyggelse vil plasseres omtrent lik som eksisterende avkjørsel. To nye avkjørsler for frittliggende eneboliger vil kun benyttes av få kjøretøyer og antas ikke å påvirke trafikkforhold på Skjærpevegen.

Trafikkmengde på både Sarabakken og Skjærpevegen vil økes etter utbygging. Det er i dag ikke registrert trafikkmengde på overnevnte vegene. Det er likevel kartlagt at planområdet er benyttet som parkeringsplass for besøkende i sentrumsnære områder og gjesteparkering for nærliggende boligbebyggelse. Det antas at det har vært noe trafikk tilknyttet bruksformålet i planområdet. På grunnlag av dette vil planforslaget ikke gi vesentlige konsekvenser for trafikkforholdet.

### 6.9.2 Kollektivtilbud

Planforslaget vil ikke gi noe negative virkninger på kollektivtilbud.

## 6.10 Barns interesser

Planforslaget vil gi positive konsekvenser for barn og unge ved å tilføye en ny nærlekeplass i området. Dette vil i hovedsak være tilpasset tilbud for de minste barna, men vil også kunne tilby et nytt uteoppholdsareal for øvrige brukergrupper.

## 6.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke gi noe negative virkninger på sosial infrastruktur.

## 6.12 Universell tilgjengelighet

Planforslaget vil gi positive konsekvenser ved å tilby nye tilgjengelige boliger.

## 6.13 Energibehov – energiforbruk

Energibehovet og forbruket vil øke med antall nye boenheter. Med dagens krav til isolering vil midlertidig energibehovet til oppvarming bli langt mindre enn for gjennomsnittet av norske boliger.

## 6.14 Jordressurser/landbruk

Planforslaget vil ikke påvirke jordressurser/landbruksområder.

## 6.15 Teknisk infrastruktur

### 6.15.1 Vann og avløp

Omlegging av kommunale ledninger skal skje med hensyn til planlagt bebyggelse. Ettersom det kun omlegges innenfor planområdet, vil dette gi ingen konsekvenser for øvrig ledningsnett.

Behov for vann og tilkobling til avløpssystem vil øke med antall nye boenheter. Det vil likevel ikke påvirke kapasiteten i vesentlig grad.

### **6.15.2 Trafo**

Det er i Lnett sin merknad kartlagt at næraste nettstasjon har kapasitet til maksimum åtte ytterligere boenheter. Planforslaget vil dermed ikke overstige dagens kapasitet.

### **6.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det vil ikke være økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **6.17 Konsekvenser for næringsinteresser**

Det vil ikke være konsekvenser for næringsinteresser.

### **6.18 Interessesmotsetninger**

Det er ingen kjente interessomotsetninger i forbindelse med utvikling av planområdet.

### **6.19 Avveining av virkninger**

Planforslaget er i tråd med overordnede strategi om fortetting og bidrar til god areal- og ressursutnytting og gir vern av verdifull matjord. Fortetting er en del av kommunens strategi for å møte befolkningsveksten på en god måte.

Den planlagte bebyggelsen vil gi området en oppløftning ved at det etableres ulike variasjoner av boligtilbud og ny nærlekeplass. Prosjektet vil gi et positivt tilskudd til området og vil bidra til å gjøre nabolaget mer attraktivt enn slik det er i dag. Positive virkninger vurderes til å være klart større enn ulempene for både omgivelsene rundt og naboer.

## 7 Referanser

- Barnehageoversikt.no. (2022). *Undheim barnehage*. Hentet fra Barnehageoversikt.no: <https://www.barnehageoversikt.no/barnehage/time/undheim-barnehage/5596/>
- Kolumbus. (2022, 08 15). *Skoleruter for Time kommune*. Hentet fra <https://www.kolumbus.no/reise/rutetabeller/buss/skoleskyss/skoleruter/time/>
- Kolumbus. (u.å.). *Rutetilbud - Nr. 56 Undheim - Bryne*. Hentet fra <https://www.kolumbus.no/globalassets/ruter/bussruter/stavanger-sandnes-omegn/56-bryne-lye-undheim-algard-figgjo.pdf>
- Meteorologisk institutt. (2022). *Undheim*. Hentet fra yr.no: <https://www.yr.no/nb/historikk/graf/1-8161/Norge/Rogaland/Time/Undheim>
- Norsk klimaservicesenter. (2022, April). *Klimaprofil Rogaland*. Hentet fra Norsk klimaservicesenter: <https://klimaservicesenter.no/kss/klimaprofiler/rogaland>
- Norsk klimaservicesenter. (2022, 12 14). *Seklima - Observasjoner og værstatistikk*. Hentet fra Norsk klimaservicesenter: <https://seklima.met.no/observations/>
- Statens vegvesen. (2021). *Trafikkdata - ÅDT i Undheimsvegen*. Hentet fra [https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:topo4/@-34090,6541688,18/hva:!\(id~540\)~/valgt:1015073953:540/vegssystemreferanse:-34076.214:6541689.734](https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:topo4/@-34090,6541688,18/hva:!(id~540)~/valgt:1015073953:540/vegssystemreferanse:-34076.214:6541689.734)
- Statens vegvesen. (2021, 06 21). *Vegkart - Fartshumper*. Hentet fra Statens vegvesen: [https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:topo4/@-33868,6541522,18/hva:!\(id~570\)\(id~103\)~/valgt:1013655224:103](https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:topo4/@-33868,6541522,18/hva:!(id~570)(id~103)~/valgt:1013655224:103)
- Statens vegvesen. (2023, 02 22). *Vegkart - Fartsgrense Undheim*. Hentet fra [https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:topo4/@-34046,6541671,17/hva:!\(id~105\)~/valgt:79583931:105](https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:topo4/@-34046,6541671,17/hva:!(id~105)~/valgt:79583931:105)
- Statens vegvesen. (2023, februar 22). *Vegkart - Trafikkulykker, Undheim sentrum*. Hentet fra [https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@-33978,6541655,15/hva:!\(id~540\)\(id~570\)~/valgt:1015073953:540](https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@-33978,6541655,15/hva:!(id~540)(id~570)~/valgt:1015073953:540)
- Time kommune. (2020, oktober 27). *Skulebruksplan 2020-2028*. Hentet fra [https://www.time.kommune.no/\\_f/p1/i702e28f9-7217-4fdb-ab8f-db2324111983/skulebruksplan-for-time-2020-2028.pdf](https://www.time.kommune.no/_f/p1/i702e28f9-7217-4fdb-ab8f-db2324111983/skulebruksplan-for-time-2020-2028.pdf)
- Undheim barnehage. (2022, oktober 13). *Om barnehagen*. Hentet fra undheim.barnehageside.no: <http://www.undheim.barnehageside.no/side.asp?seksjonsID=6001>

Vial AS • Auglendsmyrå 17B • 4016 Stavanger • Tlf: 994 23 100