



Arkiv: PlanID-0536.00,
PlanNavn-Bustader i
Bruavegen, Undheim,
PlanType-35, K2-L12,
GBNR-46/231, K3-
&13, TKFrist-
25.10.2021
Vår ref: 20/2486 - 34
Journalpostid: 22/7879
Saksbeh.: Rita Ørslund

PLAN 0536.00: DETALJREGULERING FOR BUSTADER I

BRUAVEGEN, UNDHEIM

2. GANGS BEHANDLING

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	018/22	10.03.2022
Time kommunestyre	013/22	29.03.2022

Framlegg til vedtak:

- Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for boliger i Bruavegen, Undheim, plan 0536.00 datert 06.07.2021 revidert 17.02.2021, med tilhørende bestemmelser datert 17.02.2022.*

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

- Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytning til planområdet.*

Utval for lokal utvikling

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

ULK-018/22 Framlegg:

- Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for boliger i Bruavegen, Undheim, plan 0536.00 datert 06.07.2021 revidert 17.02.2021, med tilhørende bestemmelser datert 17.02.2022.*

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

- Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytning til planområdet.*

Time kommunestyre

Framlegget frå ULK vart vedtatt med 25 mot 2 røyster (2 SV).

KS-013/22 Vedtak:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for boliger i Bruavegen, Undheim, plan 0536.00 datert 06.07.2021 revidert 17.02.2021, med tilhørende bestemmelser datert 17.02.2022.*

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

2. *Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytning til planområdet.*

PLAN 0536.00: DETALJREGULERING FOR BUSTADER I BRUAVEGEN, UNDHEIM

2. GANGS BEHANDLING

SAKEN GJELDER

Prosjektil Areal AS fremmer på vegne av Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS, forslag til detaljregulering for boliger i Bruavegen, Undheim. Formålet med planen er å legge til rette for fire eneboliger i felt BKS2 og BKS3, og innenfor felt BKS1 legges det til rette for en fortetting med i alt tre boliger ved fremtidig utbygging av tomte.

SAKSGANG

Oppstartsmøte	13.10.2020
Varsel om oppstart	04.12.2020
Komplett planforslag mottatt	08.07.2021
1. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	02.09.2021
Høring og offentlig ettersyn	10.09.2021-25.10.2021
<i>Planlagt framdrift:</i>	
2. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	10.03.2022
Vedtak i kommunestyret	29.03.2022

GJELDENE PLANER

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (20.10.2020)

Undheim faller inn under kategorien *Øvrige områder*. Det stilles krav til minimum 50m² uteoppholdsareal pr boenhet og minimum 50 % sol kl.15 vårjevndøgn. Regionalplanen angir at det ikke bør være større avstand enn 50 meter til sandlekeplass, og at krav om sandlekeplass utløses ved fire boenheter.

Kommuneplan for Time kommune 2018-2030 (15.06.2021)

Planområdet er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens bestemmelser står det at eneboliger skal ha minimum 8 meter hagedybde på bakkenivå og minimum 50 m² solrikt uteoppholdsareal. Tomter for enebolig skal ikke være mindre enn 400 m². Prosent bebygd areal (%-BYA) for slike tomter, bør ikke være større enn 40 % for eneboliger. Det skal også, ved fortetting med 3-6 boenheter, være en lekeplass på minimum 50 m².

Andre planer

Det er i planbeskrivelsen gjort rede for gjeldende tilgrensende reguleringsplaner, se *vedlegg*.

INNKOMNE MERKNADER VED 1. GANGS BEHANDLING

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut på offentlig ettersyn den 10.09.2021 med frist for merknader 25.10.2021. Det kom inn 7 merknader, se *vedlegg*. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren, se *vedlegg*.

PLANFORSLAG

Planområde

Planområdet er på ca. 3,1 daa og ligger på Undheim. Nord for planområdet ligger fv 4410 Bruavegen og ny boligblokk, mot øst kommunale vei Smedavegen, i sør grenser planområdet til eneboliger og i vest til Undheim samfunnshus med tilhørende parkeringsplass. Planområdet omfatter eiendommene 46/231, 46/79 og 46/84, samt del av fv 4410 og del av Smedavegen.

Planområdet består av tre eksisterende eneboliger. Eiendommene har i dag adkomst fra fv 4410 Bruavegen. Eiendommen 46/84 har veirett over 46/79. Bygning på 46/231 skal rives til fordel for fire nye eneboliger. Eiendommene mot vest skal fortettes på et senere tidspunkt. Planområdet ligger i et allerede etablert boligområde preget av eneboligbebyggelse.

Plangrep

Forslagsstillers planbeskrivelse er lagt ved saken. Detaljer i forslagsstillers løsninger omtales og kommenteres under kommunedirektørens temavise vurderinger. Formålet med planen er å legge til rette for fire eneboliger i felt BKS2 og BKS3, og innenfor felt BKS1 legges det til rette for en fortetting med i alt tre boliger ved fremtidig utbygging av tomten.

VURDERING

Nedenfor har kommunedirektøren kort gjort rede for sentrale forhold.

Boligtetthet

Tetthet for feltene BKS2 og BKS3 er bare 2,4 boliger/ daa. Det er høyst usikkert om og når BKS1 fortettes, og om det kan oppnås en tetthet på 2,9 boliger/ daa.

Hver tomt innenfor BKS1, BKS2 og BKS3 kan bebygges med 40% BYA. Bruksarealet varierer mellom ca. 130 m² og 160 m² BRA for boligene i BKS2 og BKS3. Bod på inntil 7 m² er inkludert i maksimum tillatt BYA.

Både Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren har kommet med **faglige råd** knyttet til lav utnyttelsesgrad i planområdet. De ber om at det vurderes andre typer boliger som vil bidra til å øke tettheten i planen.

I saksframlegget for 1. gangs behandling av planen ble det vist til at det i et annet planarbeid på Undheim (0532.00) ble møtt med innsigelse fra Statsforvalter på en utnyttelse på 1,7 boliger /daa. Denne ser nå ut til å bli løst med en tetthet på 2,25 boliger / daa.

Det ble allerede ved varsel om oppstart gitt tilbakemelding fra overordnede myndigheter om at planen burde ha høyere utnyttelse enn det som ble vist i planinitiativet (lavere enn kravet 3,5 boliger/daa). Forslagsstiller har ikke imøtekommet dette, og det er verken vurdert annen boligtype eller annet som avviker fra skissen i planinitiativet.

BKS1

De eksisterende boligene i område BKS1 skal beholdes som de er, og forblir uendret inntil eventuell fortetting vil finne sted. Ved fortetting / utbygging av BKS1, skal feltet sees på og planlegges under ett. Planen legger opp til at eiendommene kan bebygges med 3 boenheter, som kan oppføres i to etasjer. På grunn av eiendommenes utforming tenker man at de egner seg best for en enebolig og en tomannsbolig. Boenhetene skal sikres minimum uteoppholdsareal på 50 m², som er i tråd med overordna føringer for MUA for eneboliger. Tomannsboligen er i utgangspunktet tenkt som en horisontaldelt bolig, hvor boenheten nede har uteareal på bakkeplan mot vest, mens boenheten oppe vil ha takterrasse i tillegg til mulighet for uteareal mot øst. Planforslaget sikrer imidlertid ikke om tomannsboligen skal være horisontal- eller vertikaldelt, men begge skal være sikret min 50 m² solrike uteoppholdsareal hver. Tillatt etablert takterrasse sikrer ekstra kvalitet til boligen.

En slik regulering vil bidra til å øke utnyttelsen noe innenfor planområdet i samsvar med signal gitt fra overordnede myndigheter.

Rogaland fylkeskommune ga innspill om at plankartet var tvetydig. Planforslaget legger opp til at de to eksisterende boligene innenfor BKS1 kan rives. Følgelig må dette vises i plankartet. De påpekte også at det ikke kan være bestemmelser som står i strid med arealbruken. For å imøtekomme innspillet har plankartet blitt endret som vist nedenfor og bestemmelsen 3.1.2.2 *innenfor feltet tillates det enkle, søknadspliktige tiltak for eksisterende eneboliger inntil området bygges ut/ fortettes* er fjernet.

Hele bestemmelsen 3.1.2 Boligbebyggelse – BKS1, eksisterende boliger, er blitt revidert noe for å tilpasse seg endringen i plankartet som vises nedenfor.

3.1.2 Boligbebyggelse – BKS1, eksisterende boliger

Ved fortetting/utbygging av BKS1, skal feltet ses på under ett og bygges ut med én enebolig og én tomannsbolig. Ved utbygging/fortetting skal adkomst fra nord stenges, og ny adkomst til feltet skal etableres fra f_SV3 og bestemmelsesområde #1.

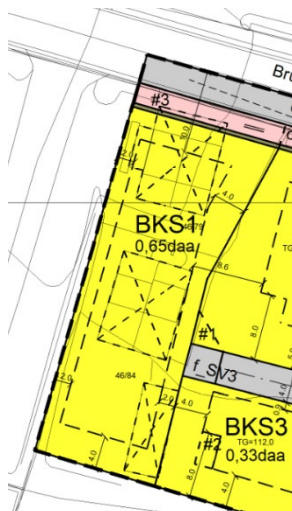
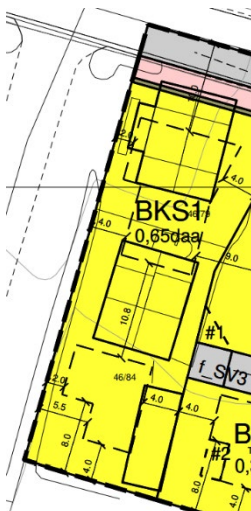
Boligens totale bebygde areal pr. tomt skal ikke overstige 40 % BYA.

Ved en eventuell oppføring av nye boliger, skal disse etableres med saltak i kombinasjon med flatt tak i samsvar med området ellers. Maks. byggehøyde skal ikke overstige 8,5 meter og gesimshøyde 7,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tomannsboligen tillates etablert med takterrasse.

Boenhetene i BKS1 skal sikres et minsteuteoppholdsreal på 50 m². Sol- og skyggeillustrasjoner skal leveres sammen med byggesøknad for felt BKS1.

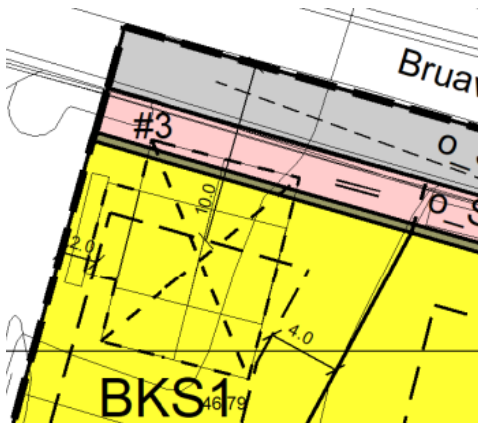
Ved fortetting skal det legges til rette for 1 biloppstillingsplass og min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.



Figur 1 BKS1 ved 1. gangs behandling Figur 2 BKS1 revidert

Bestemmelsesområde #3

Det er lagt inn et nytt bestemmelsesområde #3 for fortau som skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med utbygging av feltet BKS1. Det tillates etablering av et smalere fortau frem til BKS1 bygges ut.



Figur 3 utsnitt av plan som viser bestemmelsesområde #3

Eksisterende bolig er plassert så nær veien at det ikke vil bli plass til bredere fortau før denne fjernes.



Figur 4 Skjermtutklipp fra GoogleMaps som viser boligen som er planlagt fjernet

Lekeplass

Rogaland fylkeskommune har gitt **faglig råd** om at planen bearbeides for å finne en mer egnet plassering av lekeplassen. En viktig forutsetning for at lekeplasser for de yngste skal fungere etter hensikten, er at det er liten avstand til, og god visuell kontakt med boligene lekeplassen skal betjene. Lekeplassen må videre oppfattes å ha trygg adkomst og at det ikke er forbundet med trafikkfare å oppholde seg der.

Kommunedirektøren har også i forbindelse med 1. gangs behandling redegjort for at

plasseringen ikke er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Det ble gitt en **sterk anbefaling** om at en annen plassering av lekeplass burde vurderes før planen sluttbehandles. *Forslagstiller har ikke ønsket å imøtekomme dette og planen sendes til sluttbehandling med uendret plassering av lekeplass.*

Blågrønn faktor

Statsforvalteren har **faglig råd** om at blågrønn faktor blir fastsatt ut fra nasjonale anbefalinger til blågrønn faktor som for dette planområdet tilsvarer blågrønn faktor på 0,8. Rogaland fylkeskommune anbefaler en blågrønn faktor ikke lavere enn 0,7 og fortrinnsvis høyere. Time kommune har ikke fastsett krav om blågrønn faktor utenom sentrum, men dette skal vurderes i nærmere i klima- og energiplanen som er under rullering. Kommunedirektøren har ved 1. gangs behandling åpnet for at blågrønn faktor på 0,6 er tilfredsstillende for dette området.

Kulturmiljø og kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller viktige landskap innenfor planområdet. I tilgrensning til planområdet finner man imidlertid Undheim bru. Denne omtales i Time kommunes kulturminneplan for 2008-2019. Sveitervillaen Elverhøy fra 1915, som frem til nylig sto plassert på Bryne, har fått ny lokasjon sør for planområdet. Elverhøy/Haugstadhuset er registrert som høyt prioritert kulturminne fra nyere tid i Time i Kulturminneplanen.

Planforslaget vurderes ikke å få konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

Flom

NVE legger til grunn at Time kommune følger opp flomfareberegninger fra Cowi datert 25.11.2015 for å avklare flomforholdene og at det blir tatt hensyn til den reelle flomfaren før vedtak av detaljreguleringsplan for Bruavegen 7. Forslagstiller har redegjort for flom i ROS-analyse og VA rammeplan, se *vedlegg*.

I VA rammeplan beskrives flom slik:

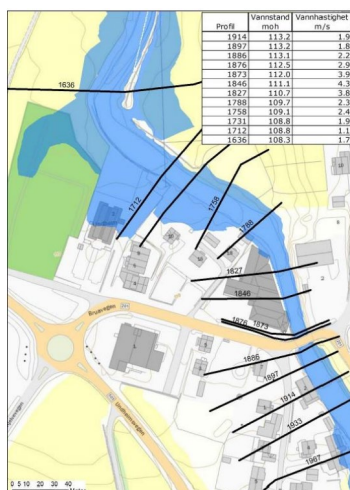
Planområdet er relativt flatt, og det må derfor sikres definerte flomveier ut av planområdet.

Eksempelvis ved gangsti som prosjekteres med kantstein eller grøntareal som prosjekteres med fall mot Bruavegen, og ligger noe lavere enn omliggende arealer. Bebyggelse må plasseres høyere enn flomveier for å sikre bebyggelse mot flom. Det er fall fra Smedavegen nord mot Bruavegen.

Bruavegen har fall vestover. Håelva renner forbi området, og det antas at denne er, eller vi bli, sikret mot oversvømmelse ved store nedbørsmengder. I forbindelse med utbygging i nord for Bruavegen er det utført en flomvurdering for området. Det er benyttet en 200års flomstørrelse inkludert 20% påslag i klimafaktor. Resultatet fra beregningen viser at elveløpet så vidt har nok kapasitet oppstrøms brua.

Planområdet vil derfor ikke være flomutsatt.

Se utklipp under



Figur 1 Utklipp fra flomrapport

Flom er også omtalt i ROS analysen.

NVEs kartløsning viser flom aktsomhetsområde frem til eiendommen Bruavegen 7.

Det er gjort historiske registreringer i Norge over flomsituasjoner. For Undheim er det ikke registrert noen alvorlige hendelser for flom.

I forbindelse med detaljregulering for bolig nord for Bruavegen, ble det gjennomført en flomvurdering i 2015. Rapporten viser at 200-flomsone i Håelva sør for broen, vil få en vannstand på ca. kote +113,1 ved 200-årsflom.

Situasjonen etter 2015 vurderes ikke å være endret, og det tas utgangspunkt i at beregningene fortsatt gjør seg gjeldende.

VA-rammeplan antyder at flomveier må sikres. Det vurderes at det er svært lav sannsynlighet for flomhendelser i området, og tiltak innarbeidet i VA-rammeplan anses som tilstrekkelig for å sikre området i forbindelse med flom.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren tilrår at Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for bustader i Bruavegen, Undheim i tråd med pbl § 12-12.

Kommunedirektøren i Time, den 22.02.2022

Trygve Apeland

Vedlegg:

0536.00 Plankart 17.02.2022

0536.00 Bestemmelser 17.02.2022

Vedlegg:

0536.00 Planbeskrivelse

0536.00 ROS-analyse

0536.00 Solillustrasjoner 07.07.2021

0536.00 Illustrasjonsplan

0536.00 Illustrasjoner boligbebyggelse

0536.00 Blågrønn faktor

0536.00 VA-rammeplan 28.05.2021

0536.00 Renovasjonsteknisk plan

0536.00 RFK_Aksept 10 meters byggegrense fra fv 03.03.2021

0536.00 Merknader - Oppsummert og kommentert

0536.00 Merknader høring

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikke signatur