



Arkiv: PlanID-0532.00,
PlanNavn-
Detaljregulering for
bustader i
Sælandsvegen,
Undheim, PlanType-
35, K2-L12, GBNR-
54/32, K3-&13,
TKFrist-14.05.2021
Vår ref: 20/1721 - 44
Journalpostid: 21/50783
Saksbeh.: Hilde Tjemsland

**PLAN 0532.00 - DETALJREGULERING FOR BUSTADER I
SÆLANDSVEGEN, UNDHEIM
NY 1. GANGS BEHANDLING
Saksgang:**

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	015/22	10.03.2022

Framlegg til vedtak:

1. *Utvalg for lokal utvikling vedtar å legge forslag til detaljregulering for boliger i Sælandsvegen, Undheim, plan 0532.00 datert 11.02.2022, med tilhørende bestemmelser datert 26.01.2021, ut på ny høring og offentlig ettersyn.*

Vedtaket er gjort i samsvar av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven.

2. *Bestemmelse 3.1.1.5 om takterrasse på garasjer/carport og boder tas ut av bestemmelsene før planen blir lagt ut på høring.*
3. *Det er avtalt i oppstartsmøte 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 tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

Utval for lokal utvikling

Ugild	Følgjande vara møtte	Merknad
Pål Undheim	Kjetil Eide	Fvl. § 6, annet ledd.

Pål Undheim (H) ba om å få vurdert sin habilitet i saka, jf. fvl. § 6, 1. ledd bokstav e). Kjetil Eide (H) deltok i habilitetsvurderinga. Utval for lokal utvikling erklærte samrøystes Pål Undheim inhabil.

Forslag frå **Kjell Olav Stangeland (Ap)** Punkt 2 i innstillingen vert stroke, punkt 3 blir nytt punkt 2.

Grunngjeving:

Kommunedirektøren argumenterer for forslaget at takterrasse på taket til

garasjar/carport vil føra til innsyn hos naboane. I den gjeldende bestemmelsen 3.1.2.8 står imidlertid: "Eventuelle takterrasser skal være inntrukket minimum 1 meter fra gesims og ha en utforming som ikke fører til sjenanse for naboene."

Dette sikrar unødig innsyn og er derfor ikkje nødvendig å ta vekk før planen vert lagt ut til høyring. Bestemmelsen kan uansett vurderast ved 2. gongs handsaming av planen.

Tidsplanen må endrast slik at planen kan handsamast i kommunestyret før sommerferien slik:

Høyring og offentlig ettersyn: 19.3. - 7.5.

2. gongs handsaming ULK: 2.6.

Vedtak i kommunestyret: 21.6.

Forslaget frå Kjell Olav Stangeland vart samrøystes vedtatt.

ULK-015/22 Vedtak:

1. *Utvalg for lokal utvikling vedtar å legge forslag til detaljregulering for boliger i Sælendsvegen, Undheim, plan 0532.00 datert 11.02.2022, med tilhørende bestemmelser datert 26.01.2021, ut på ny høring og offentlig ettersyn.*

Vedtaket er gjort i samsvar av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven.

2. *Det er avtalt i oppstartsmøte 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 tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

Begrunnelse:

Kommunedirektøren argumenterer for forslaget at takterrasse på taket til garasjer/carport vil føre til innsyn hos naboene. I den gjeldende bestemmelsen 3.1.2.8 står imidlertid: "Eventuelle takterrasser skal være inntrukket minimum 1 meter fra gesims og ha en utforming som ikke fører til sjenanse for naboene."

Dette sikrer unødig innsyn og er derfor ikke nødvendig å ta vekk før planen blir lagt ut til høring. Bestemmelsen kan uansett vurderes ved 2. gangs behandling av planen.

Tidsplanen må endres slik at planen kan behandles i kommunestyret før sommerferien slik:

Høring og offentlig ettersyn: 19.3. - 7.5.

2. gangs behandling ULK: 2.6.

Vedtak i kommunestyret: 21.6.

PLAN 0532.00 - DETALJREGULERING FOR BUSTADER I SÆLANDSVEGEN, UNDHEIM NY 1. GANGS BEHANDLING SAKEN GJELDER

Time kommune sendte i fjor vår en detaljreguleringsplan ut på høring. I høringen fikk planen en innsigelse og flere faglige råd. For å imøtekomme innsigelsen og de faglige rådene er planen bearbeidet og hovedgrepet endret. På grunn av de store endringene i plangrepet legges planen fram for ny politisk 1. gangs behandling.

PLANOMRÅDET

Planområdet er på ca. 6,4 daa, og ligger i utkanten av Undheim, nær Sælandsvegen. Illustrasjonen nedenfor viser planområdet. Det ligger en tomannsbolig innenfor planområdet. Planområdet grenser til landbruksareal, eneboliger, privat vei og to ubebygde tomter. Nær planområdet, på andre siden av Sælandsvegen, ligger det barnehage og idrettsanlegg.



SAKSOPPLYSNINGER

Oppstartsmøte	14.09.2020
Varsel om oppstart	11.11.2020
Komplett planforslag mottatt	19.02.2021
1. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	11.03.2021
Planlagt framdrift:	
Høring og offentlig ettersyn	26.03.2021 – 14.05.2021
Revidert og komplett planforslag mottatt	26.01.2022
Planlagt fremdrift:	
Ny 1. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	10.03.2022
Høring og offentlig ettersyn	25.03.22 – 06.05.22
2. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	23.06.2022
Vedtak i kommunestyret	20.09.2022

TIDLIGERE PLANFORSLAG

Planforslaget la til rette for 6 nye boliger i form av to eneboliger og en firemannsbolig. Adkomstvei var felles for alle boligene. Eneboligene hadde egen hage, mens

firemannsboligen hadde privat uteareal, med felles gangvei, møteplass og parkering. Boligtettheten var 1,45 boliger per dekar. Nedenfor vises plankart og illustrasjonsplan.



Plankartet som var på høring



Illustrasjonsplan

HØRING

Planforslaget fikk en innsigelse og flere faglige råd fra Statsforvalteren. Ellers kom det merknader fra Rogaland fylkeskommune, Senior- og brukarrådet, Lyse Elnett AS, samt eierne av eksisterende tomannsbolig. Alle merknader er vedlagt. Forslagsstillers oppsummering og kommentarer kan leses i planbeskrivelsen. Kommunedirektørens kommentar til merknader og innsigelse er i eget vedlegg.

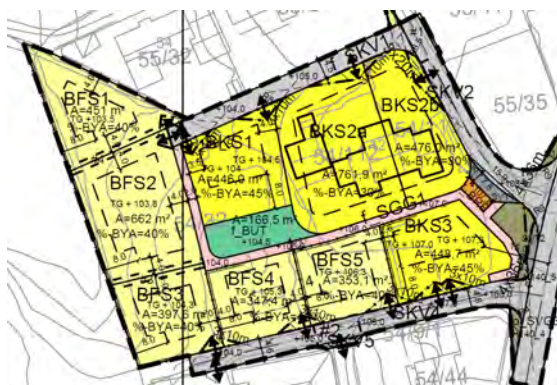
Etter høringsperioden

I etterkant av høringsperioden har flere løsningsforslag vært drøftet med forslagsstiller. Det har også vært møte med eierne av tomannsboligen og Teams-møte med regionale myndigheter.

REVIDERT PLANFORSLAG - ETTER HØRING

Planen er bearbeidet mye for å imøtekomme innsigelse, faglige råd og andre merknader. Hovedgrepet er endret ved at en eksisterende privat vei sør for opprinnelig planområde brukes som adkomst til noen av boligene. Dette gir plass for et større lekeareal mellom boligtomtene og flere boliger kan planlegges, da de kan bygges langs eksisterende vei.

Nedenfor vises planforslag og illustrasjonsplan.



Planforslag



Illustrasjonsplan

Boligtetthet

Planen legger til rette for ni nye boliger: fem eneboliger og to tomannsboliger.

Bokvaliteter

Planen har en lekeplass/ møteplass på 166,5 m² sentralt i området. Den ligger mellom boligtomtene og kan nås via gangvei. Lekeplassen og gangveien er felles for alle boligene i planområdet.

Alle boligene har uteoppholdsareal på minimum 50 m² med tilstrekkelige solforhold. Den vestligste tomannsboligen i BKS3 har noe redusert uteareal fordi det er valgt å legge til rette for en gangtrasè ved Sælendsveien, mellom boligene og renovasjonsområdet. Gangveien er i sin helhet lagt på utbyggingsområdet.

Eksisterende tomannsbolig

Eksisterende avkjørsel er regulert inn i tillegg til muligheten for ny adkomst.

Brann

I planforslaget er det to oppstillingsplasser for brannbil, en i hver av de eksisterende private veiene. Oppstillingsplassene går inn på naboeiendommene: 0,5 meter inn på en boligtomt og omtrent 1,4 meter inn på areal nytt til avkjørsel. Det er ikke omtalt om det er inngått avtaler med de berørte eierne av arealene.

Avstanden fra oppstillingsplass til noen boliger blir **over** 50 meter. Denne avstanden krever at spesielle tiltak gjøres i boligene når disse bygges, og dette er innarbeidet i bestemmelsene.

Renovasjon

Plankartet er påført kotehøyder slik at det er klarlagt hvordan området for renovasjon er plassert i terrenget. Gangveien får en stigning på 17%.

VA-rammeplan

Flomveiene som går over private boligtomtene, er regulert til bestemmelsesområde for å sikre at bruk og opparbeiding ikke ødelegger flomveien/-ene.

VURDERING

Boligtetthet

Tettheten er økt til 2,25 boliger per dekar. Selv om dette fortsatt er et stykke under kravet i kommuneplanen som var gjeldende da planarbeidet startet (på 3,5 boliger per dekar), så vurderes det til å være tilstrekkelig.

Bokvalitet

Planområdet får en lekeplass som er større enn kravet i kommuneplanen. Den er plassert sentralt og kan nås via en gangvei. Felles lekeplass vurderes som tilfredsstillende løst i planen.

Alle boligene har 50 m² privat uteoppholdsareal. Arealet er på minimumsnivå og for noen tomter blir det noe redusert pga. frisikt. Forslagsstiller har endret planen, og det åpnes nå for takterrasser på garasje /carport og bod. For en del av boligene plasseres da takterrasse svært nær nabogrense, og ved eller nært området der nabo har sitt uteoppholdsareal. Forslagsstiller har i bestemmelsene foreslått avbøtende tiltak, men det **tilrås** likevel at muligheten for takterrasser fjernes helt av hensyn til naboene.

Eksisterende tomannsbolig

Uteområdene for disse to boenhetene er mindre enn det kommunen krever for nyere boliger. Den nye bebyggelsen som planen åpner for, må plasseres sør for tomannsboligen og bebyggelsen må planlegges tett for å tilfredsstille krav til tetthet. Byggehøyde for ny bebyggelse er redusert i forhold til høringsforslaget, men det er fortsatt **skygge** på utearealene til eksisterende boenheter. Skyggeforholdene er omtrent uendret for den østlige boligen. Den østlige boenheten har i foreliggende planforslag fått skygge på uteoppholdsarealet sitt. Det er påregnelig at nye prosjekter i etablerte boligområder kan føre til ulemper knyttet til utsikt og sol- og skygge. Kommunedirektøren vurderer det slik at ulempene ikke er større enn det som er akseptabelt.

Brann

Veibredden og oppstillingsplasser tilfredsstiller kravene som stilles i reguleringsplanprosesser.

For noen av boligene tilfredsstilles ikke **hovedkravet** om oppstillingsplass for mannskapsbil maks 50 meter fra boligene (begrensning i slangens lengde).

Denne løsningen velges fordi det *ikke* er inngått avtale med eiere av eksisterende boligtomter for arealet som trengs for å oppnå den svingradien en brannbil trenger.

Det finnes tekniske løsninger for disse situasjonene og bestemmelsene har et tilleggspunkt om dette. Kommunedirektøren jobber alltid for at kravet til maks 50 m sikres i planene, men han kan ikke ta hovedansvar for vurderingen omkring den aktuelle løsningen, da dette gjennomgås av andre fagfolk og styres av blant annet teknisk forskrift.

Folkehelseperspektivet i plan

Kommunedirektøren vurderer at flere grep i planen ivaretar viktige tema sett i et folkehelseperspektiv. Det vurderes som positivt at planen gir bedre utnyttelse av området enn i dag.

Annet

Det mangler sammenheng mellom enkelte detaljer i dokumentene, da det er gjort justeringer sent i saksprosessen. Kvaliteten er god nok til å sendes på høring.

UTBYGGINGSAVTALE

Ved oppstart av planarbeidet glemte plankonsulent å varsle at det settes i gang forhandlinger om utbyggingsavtale etter plan- og bygningslovens §17. Det er en forutsetning for utbygging av planområdet at det blir inngått 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, slik det blant annet går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

KONKLUSJON

Planforslaget har nå en tilfredsstillende løsning på innsigelsesproblematikken og imøtekommer de faglige rådene på en tilstrekkelig god måte, sett ut fra planområdets utforming og beliggenhet. Planforslaget får etter kommunedirektørens vurdering, en bedre kvalitet på private uteoppholdsarealer dersom muligheten for takterrasser tas

ut av bestemmelsene.

Kommunedirektøren anbefaler at Utval for lokal utvikling legger planen ut på ny høring.

Kommunedirektøren i Time, den 21.02.2022

Trygve Apeland

Vedlegg:

0532.00 Plankart 11.02.2022

0532.00 Bestemmelser 26.01. 2022

0532.00 Planbeskrivelse 26.01.2022

0532.00 ROS-analyse

0532.00 Blågrønn-faktor

0532.00 Snitt

0532.00 Støyuttalelse

0532.00 Illustrasjonsplan

0532.00 Sol skygge diagram 26.01.2022

0532.00 VA-rammeplan 12.10.21

0532.00 Renovasjonsteknisk plan 12.11.2021

0532.00 Merknader

0532.00 Merknader - Oppsummert og kommentert

0532.00 Saksframlegg 11.03.2021 med vedlegg

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BFS

BK

BRE

BUT

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Renovasjonsanlegg

Uteoppholdsareal

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV

SGG

SVT

SVG

Kjøreveg

Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

§12-6 - Hensynssoner

H140

Frisikt

§12-7 - Bestemmelseområder

#1-2

#3-4

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Linjesymbol

Plangrense

Formålgrense

Bestemmelsegrense

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert støttemur

Grense for sikringszone

Måle og avstandslinje

Punktsymboler

Avkjørsel - både inn og utkjøring

TG

Kotehøyde topp gulv

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Infoland

Dato for basiskart: 17.9.2020

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000 m

0

25

50m

N

Detaljregulering

Bustader i Sælendsvegen, Undheim

Time kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 1121_0532.00

Forslagsstiller: Jarle Kartevoll

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Kommunestyret sitt vedtak						
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra til						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra til						
1. gangs behandling						
Kunngjøring av oppstart av planarbeid 28.9.2020						
Oppstartsmøte 14.9.2021						
PLANEN ER UTARBEIDET AV: STAV ARKITEKTER				TEGNNR.	DATO	SIGN.
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av					11.02.2022	
				BekreftDato	PLANSJEFNAVN	
				Dato	Plansjef	

Plannummer 0532.00**REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER I SÆLANDSVEGEN,
UNDHEIM**

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 0532.00

Saksnummer 20/1721

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med god bokvalitet og som er tilpasset omkringliggende omgivelser. Eksisterende boligbebyggelse inngår i planen.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Universell utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

- 2.1.1 Felles uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsippene for universell utforming.
- 2.1.2 Fargebruk, materialer og oversiktighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.
- 2.1.3 Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i områdene.

2.2 Estetisk utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

- 2.2.1 Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, landskapstilpasning, samt farge- og materialvalg som tar hensyn til landskapet.

2.3 Blågrønn faktor (pbl § 12-7 nr. 4)

- 2.3.1 Det skal innenfor planområdet oppnås en blågrønn faktor på 0,7.

2.4 Terrengebearbeiding (pbl § 12-7 nr. 4)

- 2.4.1 Forstøtningsmur som er regulert i plankart kan ha en maks høyde på 2,5 meter.
- 2.4.2 Murer i direkte forlengelse av bygninger og anlegg kan utføres i betong.
Øvrige murer skal utføres med naturstein.
- 2.4.3 Frittstående murer over 0,5 meter skal utføres i naturstein.
- 2.4.4 Det tillates å bygge forstøtningsmurer i inntil 1 meter høyde inntil tomtengrense til nabo og inntil fellesarealer.
- 2.4.5 Skjæring/fyllinger skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

2.5 Høyder (pbl § 12-7 nr. 1)

- 2.5.1 Topp gulv (TG) er angitt i plankartet.
- 2.5.2 Disse kan avvikes med +/- 0,5 meter i forbindelse med byggesøknad.

2.6 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

- 2.6.1 Grenseverdier gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

2.7 Tiltak langs fylkesvei

- 2.7.1 Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegen, må sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.
- 2.7.2 Garasjer, boder, interne atkomstveger o.l. tillates ikke plassert i strid med byggegrense på 15 meter fra fylkesvei.

2.8 Krav til søknad om byggetillatelse

- 2.8.1 Byggesøknad skal søkes samlet for hvert delfelt og det stilles krav til at følgende skal dokumenteres:
 - a) Utomhusplan i målestokk 1:200 for delfeltet, som viser forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding
 - b) Tomtegrenser
 - c) Plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter
 - d) Beplantning
 - e) Areal for lek og opphold
- 2.8.2 Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere følgende:
 - a) Offentlige veier
 - b) Fortau
 - c) Utendørs belysning
 - d) Tekniske installasjoner
 - e) Avfallshåndtering
- 2.8.3 Det må foreligge dokumentasjon hvor grunnforholdene på planområdet vurderes og eventuelle tiltak beskrives.

2.9 Sykkelparkering

Det er krav til 3 sykkelparkeringsplasser pr boenhet innenfor planområdet.

2.10 Massehåndtering/ håndtering av matjord

- 2.10.1 Før det tillates grunnarbeid i området skal det redegjøres for håndtering av overskuddsmasser, jfr. Retningslinjer fra Mattilsynet.
- 2.10.2 Det skal i størst mulig grad sikres lokal omdisponering av matjord/overskuddsjord.

2.11 Overvannshåndtering

- 2.11.1 Det skal legges opp til lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt eller i fellesarealer for å hindre økt avrenning etter utbygging.
- 2.11.2 For å sikre at økt avrenning ikke øker belastningen på bekker og vassdrag nedstrøms skal det brukes infiltrasjon og fordrøyningsmagasin.
- 2.11.3 Det skal gjøres grunnundersøkelser for å bekrefte infiltrasjonskapasiteten i området.
- 2.11.4 Konsekvensen for planlagt utbygging skal ikke påvirke nedstrøms bebyggelse negativt.
- 2.11.5 Det skal sikres flomveier internt rundt boligene.

2.12 Gjerder/rekkverk

- 2.12.1 Gjerder og rekkverk plassert i nabogrense kan ha en høyde på inntil 1,2 meter.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2)

- 3.1.1.1 For frittliggende småhusbebyggelse tillates garasjer på inntil 50 m². Det skal sikres 1 parkeringsplass + 1 gjesteparkeringsplass pr. boenhet på egen tomt.

- 3.1.1.2 Maksimal gesimshøyde for BFS1, BFS5 og er 5,5 meter og for BFS2, BFS3 og BFS4 6,5 meter.
- 3.1.1.3 Maksimal mønehøyde for BFS1, BFS5 og er 7,5 meter og for BFS2, BFS3 og BFS4 8,9 meter.
- 3.1.1.4 Garasjer og boder tillates plassert utenfor byggegrense, men minst 1 meter fra tomtegrense. For BFS3, BFS4 og BFS5 tillattes garasje plassert inntil tomtegrense.
- 3.1.1.5 Det tillates takterrasse på taket til garasjer/carport og bod. Eventuelle takterrasser skal være inntrukket minimum 1 meter fra gesims og ha en utforming som ikke fører til sjenanse for naboene.
- 3.1.1.6 BFS1, BFS3, BFS4 og BFS5 skal utformes som tilgjengelig bolig.
- 3.1.1.7 BFS5 har ansvaret for å tilfredsstille tilstrekkelig sikkerhet mot brann mot nabo-bebyggelse i øst.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2, BKS3)

- 3.1.2.1 BKS1 og BKS2 skal inneholde tomannsbolig.
- 3.1.2.2 BKS2a og BKS2b viser eksisterende tomannsbolig som inngår i reguleringsplanen.
- 3.1.2.3 Det tillates garasjer på inntil 50 m².
- 3.1.2.4 Det skal sikres 1 parkeringsplass + 1 gjesteparkeringsplass pr boenhet på egen tomt.
- 3.1.2.5 Maksimal gesimshøyde for BKS1 er 7 meter og for BKS3 5,5 meter.
- 3.1.2.6 Maksimal mønehøyde for BKS1 er 8,9 meter og for BKS3 7,5 meter
- 3.1.2.7 Garasjer og boder tillates plassert utenfor byggegrense, men minst 1 meter fra tomtegrense.
- 3.1.2.8 Det tillates takterrasse på taket til garasjer/carport og bod. Eventuelle takterrasser skal være inntrukket minimum 1 meter fra gesims og ha en utforming som ikke fører til sjenanse for naboene.

3.1.3 Uteoppholdsareal (BUT)

- 3.1.3.1 f_BUT skal være felles for alle boligene i planområdet.
- 3.1.3.2 f_BUT skal inneholde «møteplass for alle» i henhold til tabell 6.3.4 i Regionalplan for Jæren.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

- 3.1.4.1 f_BRE skal være felles for boligene i BFS1, BFS2, BKS1 og BKS2.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjørevei (SKV)

- 3.2.1.1 f_SKV1 er felles for boligene i BFS1, BFS2, BKS1 og BKS2a.

3.2.2 Gangvei (SGG)

- 3.2.2.1 f_SGG er felles for boligene i planområdet.

3.2.3 Annen veggrunn grøntareal (SVG)

- 3.2.3.1 Innenfor arealet SVG tillates det å etablere rekkverk for å hensynta eventuelle høydeforskjeller.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone H140

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMOMRÅDER (§12-7)

5.1 Bestemmelsesområde #1 og #2

5.1.1 Bestemmelsesområde #1 og #2 er oppstillingsplass for brannvesenets mannskapsbil på 5x10 meter.

5.2 Bestemmelsesområde #3 og #4

5.2.1 Innenfor bestemmelsesområdene #3 og #4 skal det sikres flomvei.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettingstillatelse

6.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering.

6.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent VA-plan, herunder for håndtering av overvann.

6.1.3 Før det gis igangsettingstillatelse skal alle tekniske tiltak langs fv 4428 sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.

6.1.4 For BFS1 og BFS2 må det foreligge brannkonsept før det kan gis igangsettingstillatelse. Det må dokumenteres fraviksløsning med tanke på avstand til oppstillingsplass for brannvesenet.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1 Før nye boliger i planområdet kan tas i bruk skal uteoppholdsareal, f_BUT, være opparbeidet.

6.2.2 f_SGG1 skal være ferdig opparbeidet før boligene BFS3, BFS4, BFS5 eller BKS3 tas i bruk.

6.2.3 f_SKV1 skal være ferdig opparbeidet før boligene i BFS1, BFS2 eller BKS1 tas i bruk.

6.2.4 Før ny bebyggelse tas i bruk skal f_BRE være opparbeidet.

PLANBESKRIVELSE

for planid: 1121 0532.00

Detaljregulering for boliger i Sælandsvegen

Time kommune

Dato: 15.12.2020

Revidert dato: 26.01.2022



Innholdsfortegnelse

1	SAMMENDRAG	4
1.1	Arealoppgave	5
2	BAKGRUNN	6
2.1	Hensikten med planen	6
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	6
2.3	Utbyggingsavtaler	6
2.4	Krav om konsekvensutredning	6
3	PLANPROSESSEN	6
3.1	Planinitiativ og oppstartsmøte	6
3.2	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1	Overordnede planer	7
4.2	Gjeldende reguleringsplan(er)	10
4.3	Tilgrensende planer	10
4.4	Statlige føringer og nasjonale mål	10
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	13
5.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse	13
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	14
5.3	Stedets karakter	15
5.4	Landskap	15
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	17
5.6	Naturverdier	17
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	17
5.8	Landbruk	17
5.9	Trafikkforhold	18
5.10	Barns interesser	19
5.11	Sosial infrastruktur	20
5.12	Universell tilgjengelighet	21
5.13	Teknisk infrastruktur	21
5.14	Grunnforhold	21
5.15	Støyforhold	22
5.16	Luftforurensing	22
5.17	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	22
5.18	Næring	22
5.19	Analyser/utredninger	22
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	23
6.1	Plangrep	23

6.2	Planlagt arealbruk.....	24
6.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	24
6.4	Bebyggelsens plassering og utforming	25
6.5	Boligmiljø/ bokvalitet.....	26
6.6	Parkering	26
6.7	Tilknytting til infrastruktur.....	26
6.8	Trafikkløsning	26
6.9	Planlagte offentlig anlegg.....	26
6.10	Miljøoppfølging.....	26
6.11	Universell utforming	27
6.12	Uteoppholdsareal	27
6.13	Kollektivtilbud	27
6.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett.....	27
6.15	Plan for avfallshenting.....	27
6.16	Rekkefølgebestemmelser	27
6.17	Utbyggingsrekkefølge.....	28
6.18	Brannsikkerhet	28
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	30
7.1	Overordnede planer.....	30
7.2	Landskap.....	30
7.3	Stedets karakter.....	30
7.4	Byform og estetikk.....	31
7.5	Kulturminner og kulturmiljø	31
7.6	Forholdet til naturmangfold	31
7.7	Uteområder.....	31
7.8	Trafikkforhold	33
7.9	Barns interesser	33
7.10	Sosial infrastruktur	33
7.11	Universell tilgjengelighet	33
7.12	Energibehov – energiforbruk.....	33
7.13	ROS.....	33
7.14	Jordressurser/landbruk.....	33
7.15	Teknisk infrastruktur.....	33
7.16	Interessemotsetninger	34
7.17	Avveining av virkninger	34
8	Merknader i forbindelse med planoppstart	35
9	Merknader i forbindelse med høring.....	39

1 SAMMENDRAG

Det fremmes forslag til detaljregulering for boliger ved Sælandsvegen, Undheim i Time kommune. Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting av boliger med god bokvalitet i tilknytning til et allerede etablert boligområde, som i plassering, form og størrelse passer godt inn i terrenget og omgivelsene.

Planavgrensningen omfatter eiendommene 54/32, 54/112 og 54/113, og er på omtrent 6 daa. Planområdet omfatter to eksisterende boliger i form av en tomannsbolig øst i planområdet.

Planområdet ligger like nordvest for Undheim sentrum, og omtrent 8,5 kilometer sørøst for kommunesenteret Bryne. Planområdet grenser til eksisterende boliger i nord og sør, landbruksareal i vest og Sælandsvegen i øst. Området ligger i kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, lekeplasser, turområder samt ulike servicetilbud i Undheim sentrum. Tomten besto tidligere av skog, men er i dag ryddet.

Planforslaget har tidligere vært politisk førstegangsbehandlet i Utval for lokal utvikling i Time den 11.3.2021. Ved offentlig ettersyn av planen kom Statsforvalteren i Rogaland med innsigelse grunnet arealutnytting. Begrunnelsen er at kommunen ikke tar jordvern på alvor da lav tetthet strider mot bestemmelsene i kommuneplanen. Planforslaget la tidligere opp til eneboliger samt en firemannsbolig. Planforslaget er nå revidert og sendes inn til ny førstegangsbehandling med høyere tetthet. Planen legger nå opp til fem nye eneboliger, og to nye tomannsboliger i tillegg til eksisterende tomannsbolig. Planforslaget vurderes nå til å ha en så høy tetthet som det er mulig å oppnå uten at det går på bekostning av eksisterende bebyggelsesstruktur og bomiljø.

En ønsker ved fortetting i området å tilføre bomiljøet kvaliteter. Boligene ligger omkranset rundt et felles bilfritt uteoppholdsareal i midten av planområdet som skal inneholde «møteplass for alle». Eksisterende 2-mannsbolig innenfor planområdet inngår i planen. Planforslaget forholder seg til gjeldene kommuneplan når det gjelder reguleringsformål bolig. Planen legger opp til en tetthet som ligger under krav fra kommuneplanens arealdel. Det vurderes at prosjektet har overveiende positive konsekvenser. Det er likevel til dels utfordrende å tilpasse et nytt boligprosjekt med økte tetthetskrav, i et område med relativt store tomter og boliger, samt negativ befolkningsframskriving og lav etterspørsel etter boliger.



Figur 1 Illustrasjon av planforslaget

1.1 Arealoppgave

1.1.1 Arealoversikt

Planlagt arealbruk innenfor planområdet (vertikalnivå 2) er følgende:

AREALOVERSIKT - FORMÅL			
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Frittliggende småhusboligbebyggelse	2264,0	m ²
	Konsentrert småhusboligbebyggelse	2183,3	m ²
	Renovasjonsanlegg	22,5	m ²
	Uteoppholdsareal	166,5	m ²
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Kjøreveg	1449,5	m ²
	Gangveg	199,5	m ²
	Annen veggrunn – tekniske anlegg	51,5	m ²
	Annen veggrunn – grøntareal	85,4	m ²
TOTALT PLANOMRÅDE		6422,2	m ²

1.1.2 Utbyggingsareal (BRA) totalt

Over bakken:

FELT	Utnyttelse
BFS1	40 % BYA
BFS2	40 % BYA
BFS3	40 % BYA
BFS4	40 % BYA
BFS5	40 % BYA
BKS1	45 % BYA
BKS2a	30 % BYA
BKS2b	30 % BYA
BKBS3	45 % BYA

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å fortette et eksisterende boligområde, hvor planen legger til rette for 9 nye boliger med god bokvalitet på Undheim i Time kommune. 2 eksisterende eneboliger inngår i planen. De to eksisterende boligene får endret adkomstforhold.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Jarle Kartevoll er forslagsstiller og representerer grunneier på gnr/bnr. 54/32 på Undheim. Stav arkitekter AS er engasjert av forslagsstiller.

2.3 Utbyggingsavtaler

Det er ikke varslet oppstart for forhandlinger om utbyggingsavtaler.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planen legger til rette for boligformål i tråd med overordnet plan – kommuneplan for Time kommune. Reguleringsplanen faller ikke under kriteriene for konsekvensutredning i § 6. Reguleringsplanen får ikke vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og faller dermed ikke under kriteriene i § 8. Det er ikke krav om konsekvensutredning.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

Planinitiativet ble sendt inn 03.07.2020. Oppstartsmøte med Time kommune er gjennomført 14.09.2020. Planinitiativet og referat fra oppstartsmøte ligger som vedlegg.

3.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Planoppstart ble varslet 02.10.2020. Brev til berørte grunneiere, rettighetshavere og offentlige myndigheter/instanser ble sendt ut 28.09.2020. Frist for innspill var 11.11.2020. Det er varslet om parallell plan- og byggesaksprosess. Det kom inn totalt 9 merknader til planvarselet. Det kom inn en merknad etter frist, som også er tatt med i betraktning. Merknadene er oppsummert og kommentert i kapittel 8.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Regionale føringer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

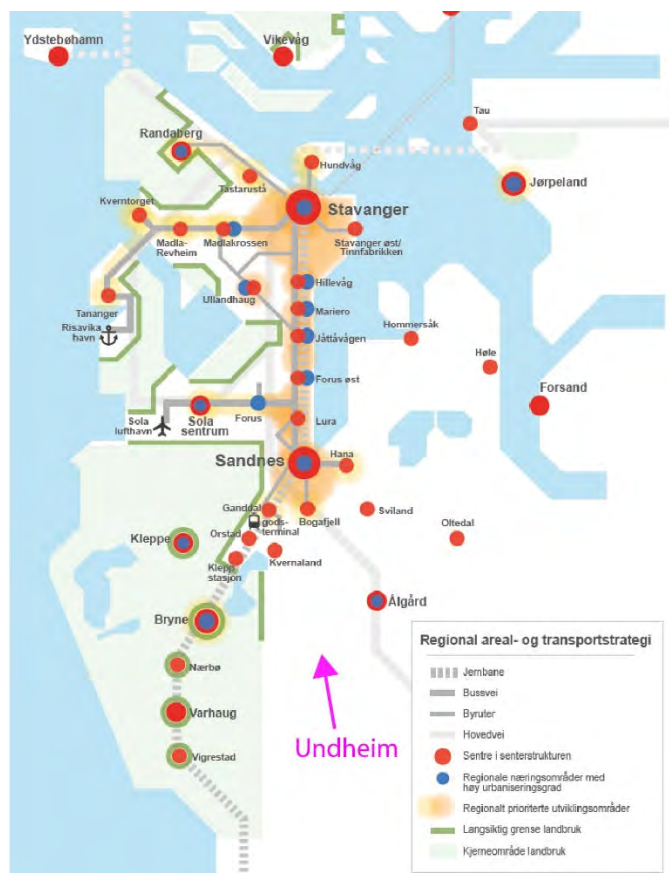
Planen består av 2 deler. Planen ble vedtatt i fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020, og erstatter Regionalplan for Jæren 2013-2014 og Regionalplan for Jæren 2050 del 1 (vedtatt 2019). Del 1 av planen definerer mål og strategier. Del 2 av planen er regionalplanens arealdel hvor planbestemmelser og retningslinjer konkretiseres. Undheim er et tettsted med omtrent 540 innbyggere (2019), og ligger 8,5 km sørvest for Bryne.

Planens visjon er «en bærekraftig og endringsdyktig region» og har et perspektiv mot 2050. Planen skal bidra til en bærekraftig og forutsigbar utvikling, og samtidig sikre at både offentlige og private investeringer bidrar til å øke regionens konkurransekraft og attraktivitet.

Planen hovedmål for by- og stedsutvikling er at «*Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, reduserer klimagassutslippet, sikrer natur og kulturverdier og gir høy livskvalitet*». Planen inneholder i tillegg innsatsområder med tilhørende målsetninger om varige naturverdier, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, enklere hverdag, konkurransekraft og regionalt samarbeid.

Regionalplanen stiller krav til minste felles uteoppholdsareal, MFUA, på 30-50 m² pr boenhet for øvrige områder. Dette arealet skal ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensning, støy, være tilfredsstillende belyst og være mest mulig sammenhengende.

Kartet under viser Undheim sin plassering i regionalplanens kart over regional areal- og transportstrategi.



Figur 2 Regionalplan for Jæren, areal og transportstrategi

Regionalplanen legger frem at utnyttelsen i etablerte boligområder med lav tetthet burde settes med hensyn på eksisterende bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg. Undheim ligger ikke innenfor regionalt prioriterte utviklingsområder, eller langs viktige kollektivakser som jernbane og bussvei. Undheim inngår heller ikke i noen form for senterstruktur gitt i regionalplanen, og ligger 8,5 km i luftlinje fra Bryne, som er angitt som et regionalsenter.

Regionalplanen legger frem at kommunene kan stille differensierte og stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet ved planlegging, som sikres i kommuneplanens arealdel. Her inngår planområdet i kategorien *«etablerte boligområder med lav tetthet», hvor utnyttelsen burde settes med hensyn på eksisterende bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg.»*

Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

Planen bidrar til bærekraftig håndtering av overskuddsmasser på Jæren, ved å legge til rette for en mer sirkulær forvaltning av råstoffene. Planen følger følgende strategi for håndtering av masser (jf. «ressurspyramiden»):

- Reduksjon: Forsøke å bruke (forskjellige fraksjoner av) masser om igjen på byggetomta for å unngå overskuddsmasser (avfall).
- Gjenbruk: Bruke massene om igjen i nye prosjekter. Kan medføre behov for midlertidig mellomlagring.
- Materialgjenvinning: Bearbeide massen til et produkt av bedre kvalitet for lengre livsløp. Deretter brukes det nye produktet i nye prosjekter.
- Utfylling: Nyttiggjøre rene masser istedenfor å bruke nye byggeråstoffer i prosjekter som er ønskelige uavhengig av behovet for å bli kvitt masser. Utfyllingsprosjekter kan være tildekking av forurenset sjøbunn, forming av landskap etter større terrenginngrep (eksempelvis dagbrudd og masseuttak) og utfylling i sjø hvis formålet er i tråd med overordna planer.
- Avfallsdeponering: Isolering av stoffer som vi ikke ønsker å spre i naturen på et deponi. Deponering av avfall krever tillatelse etter forurensningsloven. Kan gjelde naturlige masser med høye arsennivåer eller masser med miljøgifter som ikke kan gjenbrukes.

Planen har retningslinjer for massehåndtering. Det er blant annet føring for reguleringsplaner som legger til rette for utbygging at det settes av tilstrekkelig areal for mellomlagring og sortering av masse innenfor planområdet. I alle bygg, anlegg- og samferdsel-, og infrastrukturtiltak som generer over 1000 m³ masse uam (utførte anbrakte masser) skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen. For prosjekter som generer over 10 000 m³ (uam) skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper. Arealer for massehåndtering og mellomlagring bør inngå i planbeskrivelse, ROS-analyse og ev. konsekvensutredning.

4.1.2 Kommuneplanens arealdel

Gjeldene plan for Undheim er kommuneplan for Time kommune 2018-2030 vedtatt av kommunestyret 15.6.2021. Kommuneplanens arealdel har et fokus på å konsentrere boligbygging hovedsakelig på Bryne, samt Kvernaland slik som Regionalplan for Jæren 2050 legger opp til. Samtidig skal også de mindre tettstedene ha mulighet til noe utvikling. I kommuneplanens arealdel kommer det frem at Undheim har en prognose på -56 i (reduksjon) i folketall 2018-2030, samt -28 i prognose for behov for boliger.



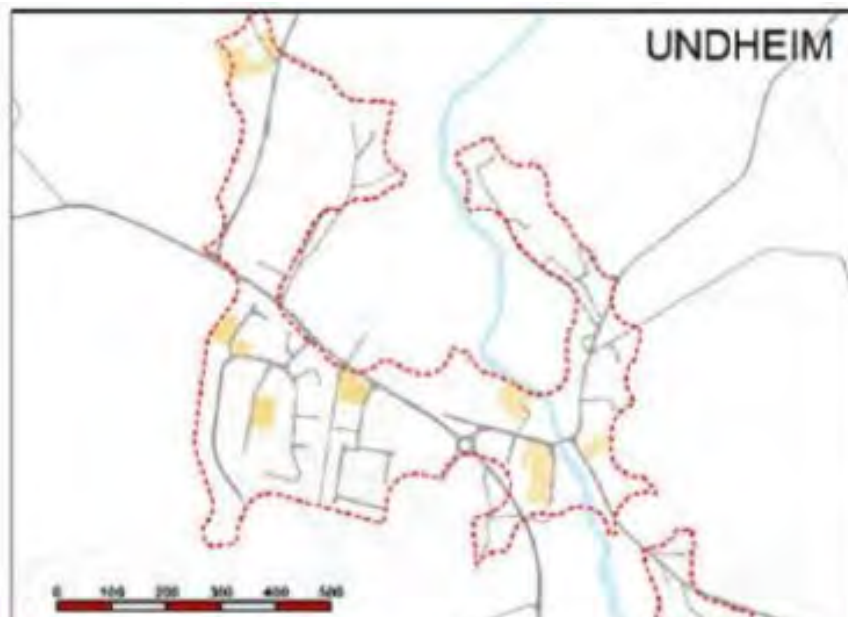
Figur 3 - Utklipp fra kommuneplan, planområdet er markert med stripet rød.

Hele planområdet er avsatt til boligformål i gjeldene kommuneplan. Tetthetskravene for boligområdene skal følge retningslinjene i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Kommuneplanen legger vekt på løsninger som kan bidra til å skape den gode, bærekraftige byer og tettstedene; skape gode bomiljø, engasjerende kulturliv, etablere og sikre attraktive grøntområder samt skape gode forhold for gående og syklende. Kommuneplanens arealdel setter krav om detaljregulering ved fortetting og tomtedeling i eksisterende boligområde med mer enn to nye boliger.

Kommuneplanens arealdel har krav til at ved førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsning og arealbehov for nye vann- og avløpsanlegg i området, samt sammenhengen med eksisterende system. Kommuneplanen har også krav til dokumentasjon av sol- og skyggevurderinger, snitt og eventuelle fasadeopprikk som viser eventuelle konsekvenser for tomt og naboeiendommer.

Innenfor kommuneplans retningslinjer for fortetting, deling og ombygging gjelder følgende: For å oppnå gode planløsninger og uteområde, bør tomter og parseller ikke være mindre enn 400 m² for eneboliger, og 300 m² for flermannsboliger. BYA for slike tomter burde ikke være større enn 40 % for eneboliger, og 45 % for vertikaldelte boliger.

Planområdet ligger innenfor et kartlagt område av Time kommune, hvor det er potensial for fortetting. Kriteriene som er lagt til grunn er: Tomt større enn 700 m², utnyttingsgrad BYA er mindre enn 25 % av tomta og en gangavstand på maks 10 minutt til skole, barnehage og butikk er maks.



Figur 4 - Område med potensial for fortetting (Time kommune, kommuneplan arealdel 2018-2030)

4.2 Gjeldende reguleringsplan(er)

Det er ingen vedtatte reguleringsplaner innenfor planområdet.

4.3 Tilgrensende planer

Sørøst for planområdet:

Gnr. 54 bnr. 9,29 og 26 (planid: 0207.00) trådte i kraft 14.02.2006. Området er regulert til blant annet idrettshall, allmennyttig formål, offentlig veiareal, friområde (idrettsanlegg), friområde generelt og spesialområder for blant annet bevaring gravhaug.

Det pågår planarbeid for detaljregulering for gang- og sykkelveg på Sælandsvegen, Undheim-Årrestad-Taksdal (planid 0447.00)

4.4 Statlige føringer og nasjonale mål

4.4.1 Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14. mai 2019, viser til FNs bærekraftsmål som grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen. Det legges vekt på følgende utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn.
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn.
- Å skape et trygt samfunn for alle.

Det forventes at det legges til rette for bærekraftig areal- og transportplanlegging med vekst og utvikling i kompakte, attraktive og klart avgrensede byområder. Styrket knutepunktutvikling er en målsetning. Det forventes høy arealutnyttelse gjennom fortetting og transformasjon. Bolig, service, handel og andre arbeidsplasser forventes lokalisert sammen med knutepunktene. Dette skal bidra til levende byområder og økt bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve skal vektlegges. Det forventes at det sørges for inkluderende samfunn, trygghet og helsefremming, og levende sentrumsområder ved å ha tilgang på gode møteplasser og grønne områder nær barnehager og skoler osv. Det er et mål at sårbarheten for naturhendelser ikke øker, blant annet ved å ha naturbaserte løsninger for håndtering av overvann.

Planlegging skal fokusere på klima og lavere utslipp, aktiv natur- og kulturforvaltning, og verdiskapning og næringsutvikling, samt redusere omdisponering av dyrka mark.

4.4.2 Statlige planbestemmelser (SPB)

Per dags dato er det ingen gjeldende SPB'er.

4.4.3 Statlige planretningslinjer (SPR)

Nedenfor gjennomgås de statlige planretningslinjene (SPR'ene) som har relevans for planen:

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet er å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen og utdype bestemmelsen om byggeforbud for denne sonen i § 1-8 i plan- og bygningsloven. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås. Retningslinjene angir føringer for disponering av arealer og naturressurser.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)

Retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Virkemidler og tiltak innarbeides i kommune(del)plan.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

Retningslinjene gjelder vassdragsbeltet og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse og andre deler av nedbørfeltet som har betydning for vassdragets verneverdi. Dette innebærer bl.a. å unngå

inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Friluftslivsverdien skal sikres, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner.

4.4.4 Veiledere

Nedenfor gjennomgås ev. veiledere som har relevans for planen:

Veileder – Barn og unge i plan og byggesak (2020)

I veilederen påpekes det at planlegging for barn og unge «innebærer blant annet å legge til rette for gode og trygge møteplasser og aktivitetsfremmende omgivelser som gir varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse. Det må finnes arealer og steder der ulike aldersgrupper kan oppholde seg og utfolde seg. Barn er ulike. Eldre barn og ungdommer beveger seg i en større radius enn mindre barn. Noen trenger større områder der de kan sykle, skate, drive med ulike typer ballspill eller andre aktiviteter. Andre vil ha rolige og litt beskyttede møteplasser der de kan snakke eller leke sammen.»

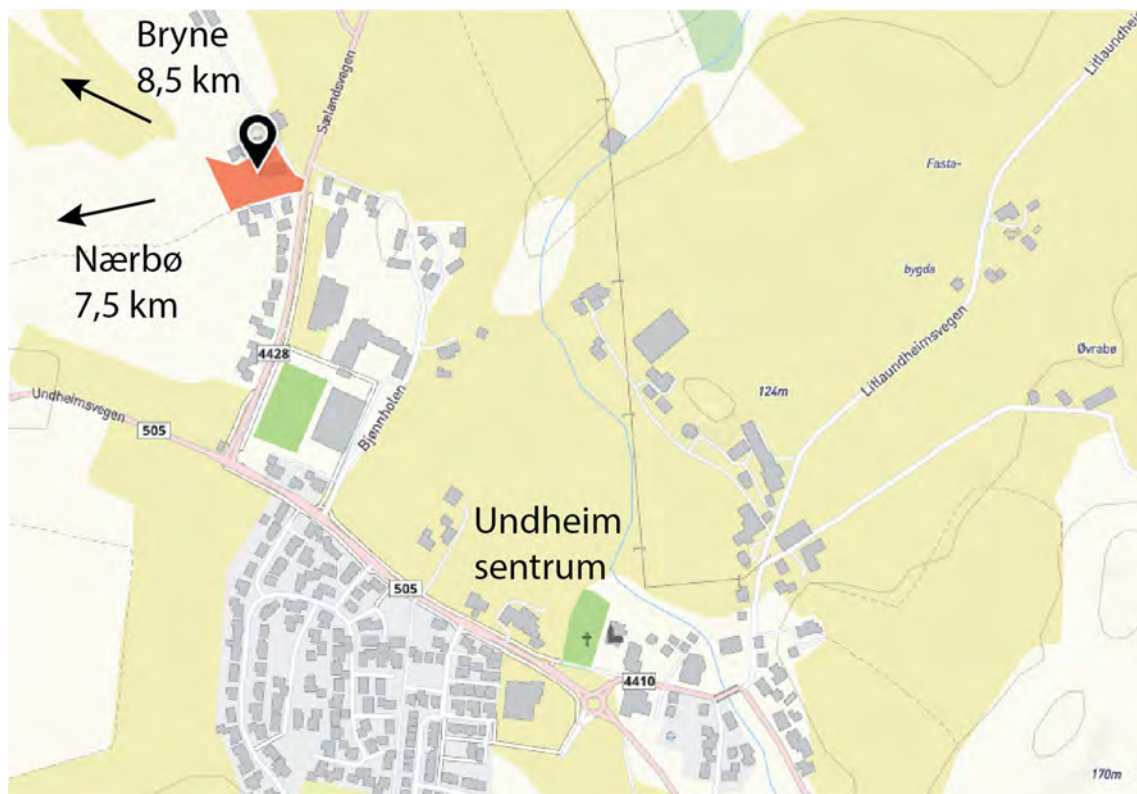
I veilederen henvises det til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, der det påpekes at lovhenvvisninger er fra gammel plan- og bygningslov og at «Anbefalinger vedrørende lekeplassnormer kan også være utdatert.»

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

5.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i tettstedet Undheim i Time Kommune, omtrent 8,5 kilometer sørøst for kommunesenteret Bryne. Planområdet ligger i et etablert boligområde, like nordvest for Undheim sentrum.



Figur 5: Oversiktskart

5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

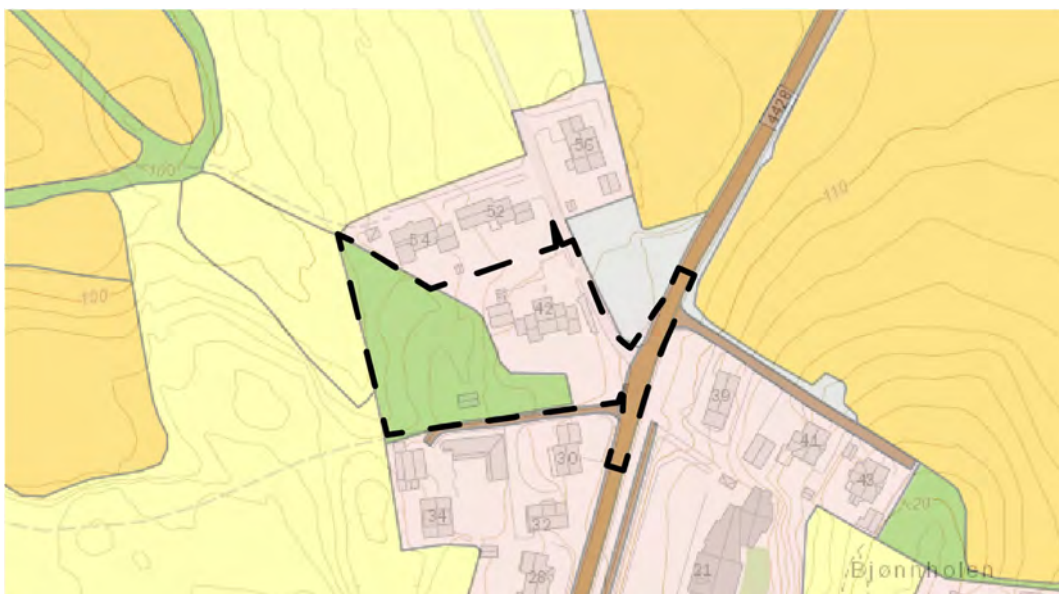
Planavgrensningen omfatter eiendommene 54/32, 54/112 og 54/113. Varslet planavgrensning er vist på kartet under. Planområdets størrelse er på omtrent 6 daa, og omfatter to eksisterende boliger i form av tomannsbolig.



Figur 6: Situasjonskartet viser planområdet (svart stipla linje) og tilgrensende eiendommer.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger i et etablert boligområde like utenfor Undheim sentrum. Øst i området ligger et eksisterende bolighus, i form av en tomannsbolig. Ovenfor planområdet ligger det to eksisterende boliger. Planområdet grenser også til eksisterende boliger i sør. I vest grenser planområdet til landbruksareal, som er registrert som innmarksbeite. I øst ligger Sælandsvegen, som har en registrert ÅDT på 1700. Tomten besto tidligere av skog, men er i dag ryddet.



Figur 7: Ortofoto som viser planområdet og sine naboområder, samt arealbruken. Planområdet er markert med svart stipla strek.

5.3 Stedets karakter

5.3.1 Struktur, estetikk/byform, og eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger som en fortetting innenfor et eksisterende felt for bolig, og grenser til landbruksområde i vest. Undheim er et tettsted som er karakterisert med landbruk, og ligger i overgangen mellom låg- og høg Jæren. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger i 1-2 etasjer, saltak og med tomtestørrelser på 1 – 1,6 daa



Figur 8 - Deler av planområdet sett fra Sælandsvegen.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Jæren er karakterisert med liten stigning fra hav til hei, med et flatt landskap preget av landbruksområder. Øst for Undheim bryter det karakteristiske «Jærlandskapet», hvor det er mer høydedrag. Terrenget i planområdet heller mot vest, hvor det er omtrent 6 meter høydeforskjell fra adkomst i øst til vest.



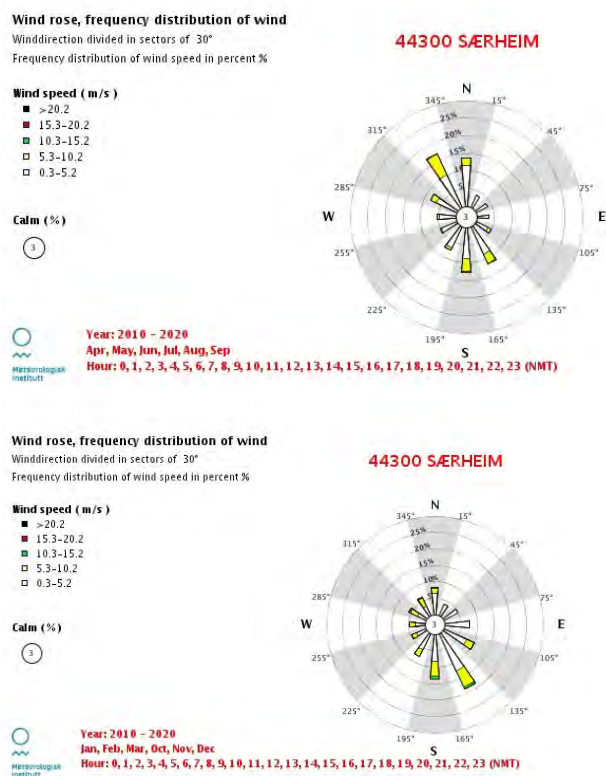
Figur 9 - 3D illustrasjon av landskapet i området, planområdet er markert med rød strek.

5.4.2 Solforhold

Grunnet Jærens flate landskap, har både planområdet og Undheim generelt gode solforhold. Omliggende eiendommer har også gode solforhold.

5.4.3 Lokalklima

Den nærmeste målestasjon ligger på Særheim i Klepp kommune, omtrent 11,5 km fra Undheim i luftlinje. Dominerende vindretninger er fra nordvest i sommermånedene, og fra sørøst i vintermånedene.



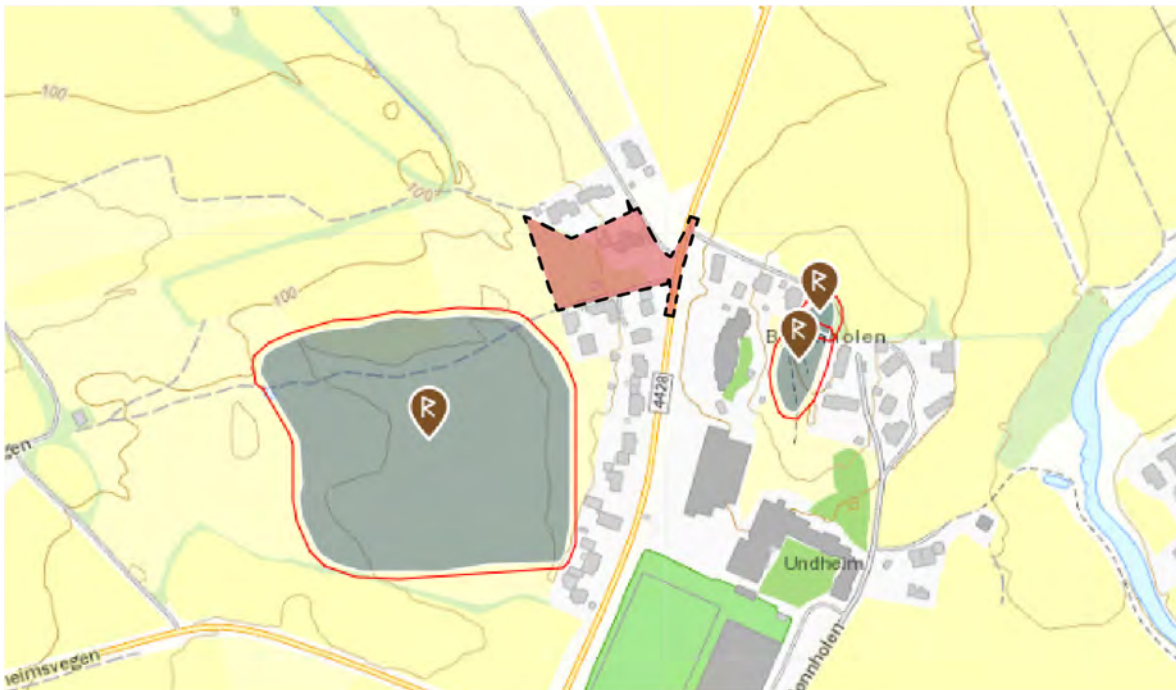
Figur 11: Vindroser basert på værstatistikk fra målestasjon på Særheim. (Kilde: NMI / eKlima.no). T.v.: Vindrose for sommermånedene. T.h.: Vindrose for vintermånedene.

5.4.4 Estetikk og kulturell verdi

Bygningene i planområdet har ingen spesielle estetiske eller kulturelle verdier.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kartet nedenfor viser at det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet, jf. opplysninger i Kulturminnesøk og Temakart Rogaland hentet 24.11.2020.



Figur 12 - Kulturminner i nærheten av planområdet. Utklipp fra kulturminnesøk.no

Like sørvest for planområdet er det registrert et freda område. Her ligger Riggjerdet, hvor det er registrert flere gravminner datert til jernalderen. Øst for Sælandsvegen er det også registrert to områder med gravhauger som er automatisk fredet.

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert noen spesielle naturverdier innenfor området, eller i en radius på 300 meter fra planområdet, jf. Miljødirektoratets naturbase og Temakart Rogaland kontrollert 24.11.2020.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger i nærhet til flere turområder i Time kommune. Planområdet ligger like ved områder med lokal rekreasjonsverdi, som uteområder til skole og barnehage, lekeplass og idrettsbane.

5.8 Landbruk

Næringsvirksomhet på Undheim er dominert av landbruk. Planområdet grenser til et større landbruksareal i vest, registrert som innmarksbeite. Planforslaget kommer ikke i konflikt med landbruk.

5.9 Trafikkforhold

Kartet nedenfor viser trafikksituasjonen i området.



Figur 13 - Trafikksituasjonen i område

Planområdet ligger ved en privat grusvei som går langs østsiden av planområdet. Det er ingen registrert ÅDT på denne atkomstveien. Atkomstveien er tilkoblet Sælandsvegen, som har fartsgrense 40 km/t. Det er fartsdemper på Sælandsvegen både før og etter avkjørselen til planområdet. Sælandsvegen har gang- og sykkelsti fra avkjørselen og videre sørover til krysset Sælandsvegen/Undheimsvegen. Sælandsvegen har en ÅDT på 1700 totalt (2019). Det er bussholdeplass like nord og sør for planområdet. Disse er markert på kartet ovenfor. Her går rute 56 fra Ålgård til Bryne.

Det er registrert 3 bilulykker i nærhet til planområdet. Lokasjonen til disse er vist på figur 12.

1. Bilulykke: Ulykke med uklart forløp ved møteing.
2. Bilulykke: Ulykke med uklart forløp ved møteing.
3. Bilulykke: Enslig kjøretøy veltet i kjørebanelen.



Figur 14- Avkjørsel fra Sælandsvegen til privat atkomstveg, sett fra nord.

5.10 Barns interesser

Innenfor en avstand på 300 meter ligger både barnehage og skole med tilhørende utearealer. I dette området ligger også Undheimshallen, samt idrettsplass. Like nord for skolen ligger en mindre hoppbakke samt lekeplass.

5.11 Sosial infrastruktur

Kartet nedenfor viser en oversikt over sosial infrastruktur i nærheten av planområdet, i en avstand med radius på 300 og 900 meter.



Figur 15 - Oversikt over nærhet til sosial infrastruktur

Planområdet ligger i underkant av 300 meter fra både Undheim barnehage, Undheim skole, Undheimshallen med tilhørende idrettsanlegg samt lekeplass. I sentrum av Undheim ligger andre funksjoner som blant annet matvarebutikk, kirke og frisør.

Ifølge Skolebruksplan for Time kommune 2020-2028, vil Undheim skole ikke ha kapasitetsproblemer i den kommende planperioden. Barnetrinnet vil være på om lag 100 elever og har god kapasitet i planperioden.

Lye ungdomsskole er felles for Lye og Undheim. Skolebruksplanen legger frem at selv med øket antall elever

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Folkemengde 6-12 år	112	116	121	120	115	117	108	110	107	103
Elevar	107	113	116	115	110	112	104	106	103	99
Behov +2% buffer	109	115	118	117	113	114	106	108	105	101
Kapasitet	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
Behov nye plassar	74	68	65	66	70	69	77	75	78	82

Figur 16 - Utklipp fra Skolebruksplanen 2020-2028, s.10 - Framskrivning av Undheim skole

fra Undheim, vil det fremdeles være god kapasitet i planperioden.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Samla behov barnehageplassar									
Undheim	73	71	73	70	63	62	60	59	58
Plassar i bruk i dag	65	65	65	65	65	65	65	65	65
Behov for nye plassar	8	6	8	5	-2	-4	-5	-6	-8
Total ledig kapasitet	8	6	8	5	-2	-4	-5	-6	-8

Figur 17 - Utklipp fra Barnehagebruksplan 2016-2024, s. 15 - Framskrivning av Undheim barnehage

Ifølge Barnehagebruksplan 2016-2024 er det noe ledig kapasitet i Undheim barnehage i planperioden, men at det kan være behov for nye barnehageplasser i perioden. Lye- området med Vestly Idrettsbarnehage har ledig kapasitet i hele planperioden, og kan med bakgrunn i dette eventuelt avlaste Undheim barnehage.

5.12 Universell tilgjengelighet

Tomten er i dag ubebygget. Terrenget i adkomsten faller med fall på omtrent 1:20 mot vest.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp

Det er lokalisert eksisterende kommunale vannledninger nær planområdet. Kart fra kommunens hjemmesider viser at det ligger en DN 110 vannledning parallelt med Sælandsvegen. Vannledningen har en avstikker inn mot Sælandsvegen 40, nord for kum 13689. Det er god tilgang på teknisk infrastruktur i området. Ny bebyggelse vil kobles opp mot det eksisterende nettet. Vest i planområdet er det lokalisert en eksisterende spillvannledning med dimensjon 160 millimeter. Ledningen går mellom kum 12438 og 12439. Kommunal spillvannsledning ligger i hageareal til planlagt nye boliger. Gjennom planområdet er det også lokalisert en DN 400 overvannsledning, som krysser planområdet og stopper mellom Sælandsvegen 40 og 52.



Figur 18 - Vann og avløp (Time kommune)

5.13.2 Trafo

Lyse Elnett opplyser om at de har en høyspentkabel som krysser planområdet, og at de har nettstasjon/linje/transformatorstasjon i nærheten av området. Høyspentkabelen krysser Sælandsvegen og går nordover langs privat veg.

5.14 Grunnforhold

5.14.1 Stabilitetsforhold

Planområdet er ikke registrert som et aktsomhetsområde for skred og befinner seg over marin grense. Det er ingen registrerte skredhendelser i nærheten av planområdet. Området er ikke flomutsatt. Ifølge kartdata fra NGU består berggrunnen av fyllitt med kvartsårer. Grunnforholdene er ikke undersøkt ytterligere.

5.15 Støyforhold

5.15.1 Trafikkstøy

Støykartet under er utarbeidet av Brekke Strand, og viser at en mindre del av området er innenfor gul støysone fra Sælendsvegen. Gul støysone går omtrent 15 meter ut fra vegen og inn på sørøst-siden av planområdet.



Figur 19 - Støykart (Brekke Strand)

5.16 Luftforurensing

Området er ikke mer utsatt for luftforurensning enn andre tettsteder/byer. Det er ikke registrert luftforurensning som utløser spesielle tiltak.

5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget. Identifisering av uønskede hendelser vurderes som grunnlag til planarbeidet og underveis i planarbeidet. Følgende tema er identifiserte:

1. Ekstremnedbør/overvann/flom
2. Trafikkulykke/ulykke på veg

Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt planen.

5.18 Næring

Det er ingen næring innenfor planområdet. Det befinner seg dagligvarebutikk 750 meter sørøst for planområdet.

5.19 Analyser/utredninger

Det er kjennes ikke til andre analyser/utredninger som kan være relevante for planen.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Plangrep

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med god bokvalitet og som er tilpasset omkringliggende omgivelser. Planen tilrettelegger for 9 nye boenheter i planområdet i form av 5 eneboliger i tillegg til 2 2-mannsboliger. Felt BKS2 inneholder to eksisterende boliger som inngår i planen. Disse boligene har i dag adkomst direkte ut til SKV2. Dagens adkomst til SKV2 erstattes med adkomst direkte til f_SKV1. Begge boligene får hver sin adkomst slik at BKS2a ikke blir avhengig av å kjøre over naboeiendommen.

Boligene får vestvendte uteoppholdsarealer med gode solforhold. Det er lagt inn felles uteoppholdsareal på 166,5 m². Denne skal inneholde «møteplass for alle» i tråd med Regionalplanen.



Figur 20 Illustrasjon av planforslaget, sett fra sørvest



Figur 21 - Illustrasjon av planforslaget, sett fra nordvest

6.2 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet (vertikalnivå 2) er følgende:

AREALOVERSIKT - FORMÅL			
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Frittliggende småhusboligbebyggelse	2227,4	m ²
	Konsentrert småhusboligbebyggelse	2123,7	m ²
	Renovasjonsanlegg	22,5	m ²
	Uteoppholdsareal	166,5	m ²
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Kjøreveg	1455,1	m ²
	Gangveg	246,9	m ²
	Annen veggrunn – tekniske anlegg	51,5	m ²
	Annen veggrunn – grøntareal	129,0	m ²
TOTALT PLANOMRÅDE		6422,2	m ²

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

6.3.1 Frittliggende småhusboligbebyggelse

BFS1-BFS5 legger til rette for frittliggende eneboliger.

6.3.2 Konsentrert småhusboligbebyggelse

BKS1 og BKS3 legger til rette for 2-mannsbolig.

BKS2 er eksisterende tomannsbolig.

6.3.3 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet f_BUT er planlagt felles for alle boenheter, og skal inneholde «møteplass for alle» i henhold til Regionalplanen for Jæren.

6.3.4 Kjøreveg

f_SKV1 er regulert felles kjøreveg for boligene i BFS1, BFS2, BKS1, BKS2a og BKS2b.

SKV2 er privateid. Det er avtalt med grunneier at nye boliger vil få veirett over eiendommen.

o_SKV3 er fylkesveg 4428 (Sælendsvegen).

SKV4 er privateid. Boligene i BFS3, BFS4, BFS5 og BKS3 må ha veirett over eiendom 54/9/1. Dette er avtalt med grunneier. §27-4 i plan- og bygningsloven sikrer at bebyggelsen i BFS3, BFS4, BFS5 og BKS3 ikke kan oppføres før det foreligger lovlig adkomst.

6.3.5 Gangveg

f_SGG er felles for alle boligene i planområdet.

6.3.6 Renovasjonsanlegg

f_BUT skal være felles for alle boligene i planområdet. Området skal inneholde oppstillingsplass for søppelcontainere. Løsninger for renovasjon er beskrevet i renovasjonsteknisk plan som følger planforslaget. Det er lagt inn kotehøyder i plankartet. Disse sikrer at stigningen på f_SGG1 til oppstillingsplassen er i tråd med stigningskravet for universell utforming TEK17.

6.3.7 Annen veggrunn grøntareal

Arealer mot veg som ikke har en bestemt funksjon er regulert til annen veggrunn grønt.

6.3.8 Annen veggrunn tekniske anlegg

Lomme ved siden av renovasjonsanlegg og lomme ved postkassestativ er regulert som annen veggrunn tekniske anlegg.

6.3.9 Hensynssone

Frisikt – Arealer regulert med hensynssone friskt sikrer at det er fri sikt ved adkomst til planområdet, samt i krysset fra Sælendsvegen. Det skal være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

6.4.1 Bebyggelsens høyde

Maksimal gesimshøyde for BFS1, BFS5 og BKS3 er 5,5 meter og for BFS2, BFS3 og BFS4 6,5 meter.

Maksimal mønehøyde for BFS1, BFS5 og BKS3 er 7,5 meter og for BFS2, BFS3 og BFS4 8,9 meter

Maksimal gesimshøyde for BKS1 er 6,5 meter og for BKS3 5,5 meter

Maksimal mønehøyde for BKS1 er 8,9 meter og for BKS3 er 7,5 meter.

6.4.2 Grad av utnyttning (veileder) Forskrift

Maksimal utnyttelse for BFS1-BFS5 er satt til 40 % BYA. Maksimal utnyttelse for BKS1 og BKS3 er satt til 45 % BYA.

Det tillates garasjer på inntil 50 m².

6.4.3 Utbyggingsareal (BYA) totalt

Over bakken:

FELT	Utnyttelse	Feltstørrelse (m ²)	Maks utnyttelse inkl. biloppstillingsplass (m ²)
BFS1	40 % BYA	451	180
BFS2	40 % BYA	662	264
BFS3	40 % BYA	397	159
BFS4	40 % BYA	347	139
BFS5	40 % BYA	353	141
BKS1	45 % BYA	446	200
BKS2a	30 % BYA	762	Bebygd i dag
BKS2b	30 % BYA	477	Bebygd i dag
BKBS3	45 % BYA	489	220

6.4.4 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Planforslaget inneholder ikke arbeidsplasser eller næringsarealer.

6.4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget legger til rette for 7 boligtomter, hvor BFS1-BFS5 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. BKS1 og BKS3 er tilrettelagt for tomannsboliger. BKS2 er eksisterende tomannsbolig.

6.5 Boligmiljø/ bokvalitet

Planforslaget har et fokus på å tilrettelegge for boliger med høy bokvalitet, hvor det legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, landskapstilpasning, samt farge- og materialvalg som tar hensyn til omliggende landskap. Boligene i planområdet omkranser et bilfritt uteoppholdsareal. Det er lagt en intern gangveg som forbinder alle boligene med hverandre og gir tilgang til uteoppholdsarealet. Planområdet ligger i kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, lekeplasser, turområder samt ulike servicetilbud i Undheim sentrum.

6.6 Parkering

Planen stiller krav om at det skal sikres 1 parkeringsplass + 1 gjesteparkeringsplass pr. boenhet på egen tomt. Det er krav til 3 sykkelparkeringsplasser pr. bolig innenfor planområdet.

6.7 Tilknytting til infrastruktur

Det har vært dialog med Lyse etter varsel planoppstart. Det er avklart at det ikke er behov for å regulere inn areal for nettstasjon. Tilknytning til veg, vann og avløp er beskrevet i kapittel 6.14.

6.8 Trafikkløsning

6.8.1 Kjøreadkomst

Det er benyttet to adkomster til planområdet. Begge adkomstene er eksisterende. Eksisterende adkomst over gnr/bnr 55/7 vil være adkomsten for boligene BFS1, BFS2, BKS1, BKS2a og BKS2b. I dag er BKS2a adkomst via BKS2b. Det er foreslått ny adkomst fra BKS2a slik at denne går direkte ut til f_SKV1.

Boligene BFS3, BFS4, BFS5 og BKS3 vil ha adkomst via f_SKV4. f_SKV4 er privateid.

Siden f_SKV4 er adkomst for mindre enn 10 boliger er avkjørselen til fylkesvegen dimensjonert i tråd med kap. 4.1.4.1, krav 4.66 i håndbok N100. Det vil si at hjørneavrundingen er utformet med radius på 4 meter.

Avkjørsel til SKV2 fra fylkesvegen er utformet som kryss i tråd med håndbok N100.

Det er sikret veirett for alle nye boliger i planområdet.

I planvarselet har Fylkeskommunen spilt inn at det er ønskelig å slå sammen avkjørslene. Det vurderes som at det ikke er mer trafiksikkert å trekke trafikken fra de sørlige boligene gjennom planområdet i stedet for å slippe trafikken rett ut på Fylkesvegen. Dette vil bryte med plangrepet om å ha et bilfritt uteoppholdsareal i midten av bebyggelsen. Det vurderes også at det ikke er mer trafiksikkert å slå sammen avkjørsler når den totale trafikken forblir den samme. På TØI sine hjemmesider er det henvist til forskning som tyder på at sammenslåing av avkjørsler ikke vil redusere antall ulykker så lenge den totale trafikkbelastningen forblir den samme.

I tillegg så fungerer avkjørselen i sør også som adkomst til landbruksarealet vest for planområdet. Dersom avkjørselen stenges, kan det resultere i at landbruksmaskiner og -kjøretøy må kjøre gjennom planområdet for å komme ut på landbruksarealet.

Basert på punktene over er planforslaget fremmet uten å slå sammen de to avkjørslene. Det er mye som tyder på at trafiksikkerheten heller vil bli dårlige inne i planområdet dersom trafikken fra sør trekkes gjennom.

6.9 Planlagte offentlig anlegg

Det er ingen planlagte offentlige anlegg i planforslaget.

6.10 Miljøoppfølging

Det er lagt vekt på å lage en reguleringsplan som kompletterer boligområdets eksisterende form og strukturer. Prosjektets hensyn til miljø og energi er vurdert i planarbeidet og beskrevet i planbeskrivelsen

under ulike temaer. Planforslaget vurderes til å ikke ha negative virkninger for natur- og kulturmiljø. Bebyggelsen vil følge teknisk forskrift som har strenge krav for energieffektivitet (u-verdi) og energibehov.

6.11 Universell utforming

Det er sikret i bestemmelsene at BFS1, BFS3, BFS4 og BFS5 skal utformes som tilgjengelig bolig. Denne bestemmelse sikrer at minimum 40 % av nye boliger vil være tilfredsstillende kravene til tilgjengelig boenhet, som er kravet i kommuneplanen.

Det stilles krav til at felles uteoppholdsareal skal formes etter prinsippene for universell utforming. Fargebruk, material og oversiktighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede. Det er også krav om at det ikke skal plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i området.

Det er sikret med høyder i plankartet at stigning til renovasjonsanlegget er universelt utformet.

6.12 Uteoppholdsareal

Kommuneplanen har krav om det sikres 50 m² MUA pr bolig med 8 meters hagedybde. Dette arealet er sikret for hver tomt i plankartet og er illustrert i illustrasjonsplan. Planforslaget gir 166,5 m² uteoppholdsareal i planområdet. F_BUT skal inneholde «møteplass for alle» (tidligere kalt sandlekeplass) i henhold til tabell 6.3.4 i Regional plan for Jæren. Det er stilt krav om at felles uteoppholdsarealer skal formes etter prinsippene for universell utforming.

6.13 Kollektivtilbud

Det ligger bussholdeplass like nord og sør for planforslaget langs Sælendsvegen, hvor rute 56 går mellom Ålgård og Bryne.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett

Det er utarbeidet rammeplan for vann- og avløp. Notatet redegjør for prinsipp-løsninger for vann, avløp og flomveier. Notatet er vedlagt planen.

For håndtering av overvann er det lagt opp til tre-trinns overvannsstrategi. Strategien går ut på at man skal fange opp og infiltrere, forsinke, fordrøye og sikre trygge flomveier. Det legges opp til lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt for å hindre økt avrenning etter utbygging.

6.15 Plan for avfallshenting

Det er regulert felles oppstillingsplass for avfallscontainere langs SKV2. Det er sikret gangadkomst fra alle boligene til renovasjonsanlegget. Gangadkomsten har stigning som er slakere enn 1:15 som er kravet universelt utformet stigning. Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan som medfølger planforslaget.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgekrav er lagt inn i bestemmelsen:

Før igangsettingstillatelse:

- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering.
- Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent VA-plan, herunder for håndtering av overvann.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal alle tekniske tiltak langs fv4428 sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.

Før bebyggelse tas i bruk:

- Før nye boliger i planområdet kan tas i bruk skal uteoppholdsareal, f_BUT, være opparbeidet.
- f_SGG1 skal være ferdig opparbeidet før boligene BFS3, BFS4, BFS5 eller BKS3 tas i bruk.
- f_SKV1 skal være ferdig opparbeidet før boligene i BFS1, BFS2 eller BKS1 tas i bruk.
- Før nye boliger i planområdet kan tas i bruk skal BRE være opparbeidet.

6.17 Utbyggingsrekkefølge

Det er planlagt å starte med bebyggelsen BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5. Deretter BFS1, BKS1 og BKS3. Utbyggingsrekkefølgen er avhengig av etterspørselen etter boligtype. Per dags dato er det høyest sannsynlighet å få solgt boligene BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5.

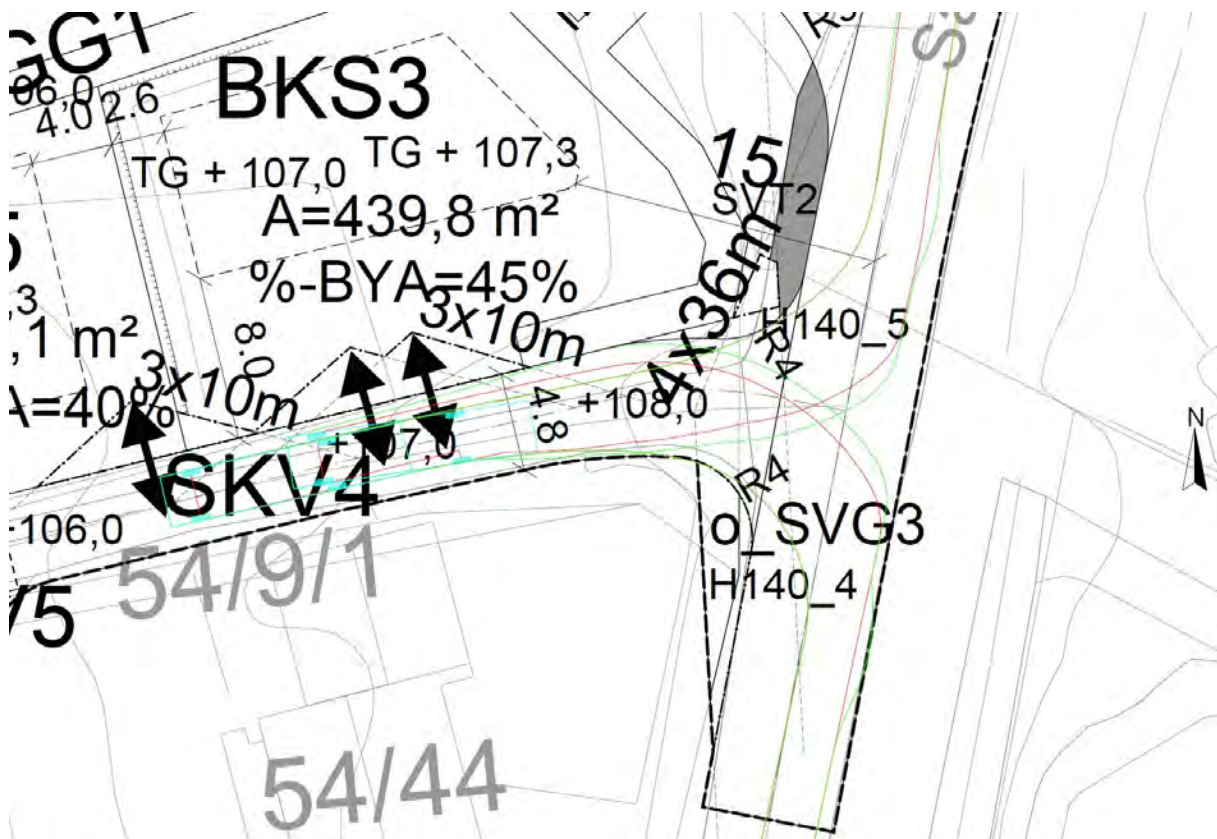
6.18 Brannsikkerhet

TEK17 har bestemmelser angående sikkerhet ved brann. Disse kravene må oppfylles uavhengig av hva reguleringsplanen åpner for. Tiltakshaver og prosjekterende er ansvarlig for at kravene i TEK17 oppnås.

I reguleringsplanen er det lagt inn følgende tiltak for at kravene i TEK17 kan oppnås:

- Alle nye bygninger foreslått med en byggehøyde under 9 meter som gjør at bebyggelsen klassifiseres som lave byggverk.
- Det er hovedsakelig lagt inn 8 meter avstand mellom hvert bygg. Der det er kortere avstand må det sikres tiltak i fasaden.
- Det er lagt inn to oppstillingsplasser for mannskapsbil.
- Oppstillingsplassene er plassert nærmere enn 50 meter fra alle boliger i planområdet.
- To av boligene har en avstand på mer enn 50 meter. Det er avklart med brannvesenet at krav i TEK17 kan oppnås dersom det blir kompensert med avbøtende tiltak for brannsikkerhet inne i boligen.
- Det er gjort sporinger med lastebil som dimensjonerende kjøretøy frem til oppstillingsplassene.
- I VA-rammeplan er slokkevannskapasitet vurdert og ansett som tilstrekkelig.
- Brannsikkerhet er vurdert i ROS-analyse.

Figurene under viser sporingskurve for lastebil frem til oppstillingsplass for mannskapsbil.



Figur 22 Sporingsskurve for lastebil (L) fra fylkesveg til SKV4



Figur 23 Springkurve for lastebil (L) fra fylkesveg til SKV2

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med arealdisponeringen i gjeldene kommuneplan. Planforslaget vurderes også til å være i tråd med utnyttelseskravet i kommuneplanen. Kommuneplanen har krav om at retningslinjene i regionalplanen skal gjelde for utnyttelsesgrad. Regionalplanen for Jæren legger frem at utnyttelsen i etablerte boligområder med lav tetthet burde settes med hensyn på eksisterende bebyggelsesstruktur og historisk særpreg. Undheim ligger ikke innenfor regional prioriterte utviklingsområder, eller langs viktige kollektivakser som jernbane og bussvei. Undheim inngår heller ikke i noen form for senterstruktur gitt i regionalplanen, og ligger 8,5 km i luftlinje fra Bryne, som er angitt som et regionalsenter. Planforslaget har lagt opp til en tetthet som ikke strider med eksisterende bebyggelsesstruktur og bomiljø. En enda høyere tetthet vurderes til å skape utfordringer med krav til uteoppholdsareal, parkering og bokvalitet for planområdet og omkringliggende område.

Det må også tas i betraktning at det i kommuneplanen for Time kommune er lagt inn en forventet negativ befolkningsvekst og forventet negativ boliggetterspørsmål. Det må også tas i betraktning at dette er en tomt inneklemt i et eksisterende boligområde og er ikke tilrettelagt for en høyere utnyttelse enn planforslaget legger til rette for.

7.2 Landskap

Terrenget i planområdet heller mot vest. Det er omtrent 6 m høydeforskjell fra adkomst i øst til plangrense i vest. For å få høydene til å gå opp er det nødvendig å etablere en støttemur mot LNF-området vest for planområdet. Muren vil være i varierende høyde og vil være 2,5 meter på det høyeste. Det er stilt krav om at muren skal utføres i naturstein. På grunn av at terrenget heller så er det nødvendig å etablere murer mellom tomtene BFS3, BFS4, BFS5 og BKS3. Det er stilt krav om at murer over 0,5 meter skal utføres i naturstein.

7.3 Stedets karakter

Planforslaget legger opp til en fortetting innenfor et eksisterende boligfelt. Tiltaket vurderes til å passe inn i eksisterende bebyggelse. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger i 1-2 etasjer, saltak og med tomtestørrelser på 1 – 1,6 daa.



Figur 24 - Illustrasjon av planforslaget, sett fra nord

7.4 Byform og estetikk

Planforslaget vurderes til å forsterke Undheim som tettsted uten å gå på bekostning av eksisterende bomiljø og bebyggelsesstruktur.



Figur 25 - Illustrasjon av planforslaget

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Det er ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet.

Håelva ligger 300 meter øst for planområdet. Avrenningen fra planområdet skjer mot vest mot landbruksområdet. Det er ingen åpne vannspeil vest for planområdet. Det åpne vassdragssystemet starter ikke før 1 km vest for planområdet, når kanalsystemet fra landbruksarealene nord for Tunheimsvegen renner ut i Tjensvollbekken. Overvann fra planområdet infiltreres enten i grunnen eller går gjennom myrer og landbruksarealer før det når vassdraget.

Det er utarbeidet VA-rammeplan som tar utgangspunkt i tre-trinns overvannsstrategi. Strategien går ut på at man skal fange opp og infiltrere, forsinke og fordøye og sikre trygge flomveier. Etter utbygging skal det ikke være økt avrenning fra tomt. For å sikre at økt avrenning ikke øker belastningen på bekker og vassdrag nedstrøms foreslås det å bruke infiltrasjon og fordøyningsmagasin.

Planforslaget vurderes derfor til å ikke gi konsekvenser for Håelva-vassdraget og naturmangfold.

7.7 Uteområder

Planforslaget legger opp til 166,5 m2 felles uteoppholdsareal i planområdet. F_BUT skal inneholde «møteplass for alle» (sandlekeplass) i henhold til tabell 6.3.4 i Regional plan for Jæren.

Planforslaget legger til rette for store private uteoppholdsareal med minimum 50 m2 MUA mot sørvest.

Sol-skygge diagrammene viser at det er noe konsekvenser for uteoppholdsarealene på eiendommene 55/32 og 54/113 ved tidspunktet 21. mars kl. 15.00. Konsekvensene vurderes til ikke å være store nok til å stride mot bestemmelsene i kommuneplanen. For boligene i BFS1, BFS5 og BKS3 er byggehøydene redusert for å redusere konsekvensene for naboene i nord. Ved tidspunktet 21. juni kl. 18.00 er det ingen konsekvenser for

omkringliggende uteområder.



Figur 26 Sol-skygge diagram 21. mars kl. 15:00



Figur 27 Sol-skygge diagram 21. juni kl. 18:00

7.8 Trafikkforhold

Ved 9 nye boenheter i planområdet vurderes planforslaget til å generere en økning på 30-45 bilturer pr. dag (ved 3,5-5,0 bilturer pr dag pr bolig). Det er lagt inn friskt mot vegbane SKV3, som sikrer en trafiksikker utkjørsel av planområdet. Det er også sikret friskt i krysset til Sælandsvegen.

7.9 Barns interesser

Planforslaget vurderes til å ha ubetydelige konsekvenser for barns interesser. Tomannsboligen innenfor planområdet har private uteoppholdsarealet. Planområdet ligger i kort avstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og lekeplass. Planforslaget legger opp til en fortetting av boliger i nær tilknytning til skole og barnehage. Planforslaget sikrer nytt uteoppholdsareal for barn.

7.10 Sosial infrastruktur

I Time kommune bor det 2,36 personer per. husholdning. Planforslaget legger til rette for 5 eneboliger og to nye 2-mannsboliger. I følge nabolag.no er 33 % av befolkningen i Undheim barnefamilier. I kommuneplanens arealdel kommer det frem at Undheim har en negativ prognose i folketall 2018-2030. Det forventes derfor at skole og barnehage vil ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere utbygging i planforslaget.

7.11 Universell tilgjengelighet

Planforslaget får ikke konsekvenser for universell tilgjengelighet. Uteområdet f BUT er tilgjengelig for alle boligene i planområdet. Det er sikret i bestemmelsene at BFS1, BFS3, BFS4 og BFS5 skal utformes som tilgjengelig bolig.

7.12 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget legger opp til ny boligbebyggelse. Teknisk forskrift har strenge krav til energiløsninger for nye byggverk.

7.13 ROS

I forbindelse med detaljregulering for Gnr/Bnr 54/32 er det gjennomført ROS- analyse. Analysen er tilpasset plannivået i reguleringsområdet og planområdets kompleksitet.

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbare. Det er identifisert 2 uønskede hendelser gjennom fareidentifikasjon.

Disse er som følger:

1. Ekstremnedbør/overvann/flom
2. Trafikkulykke/ulykke på veg

Alle temaene har blitt vurdert med tanke på risiko og sårbarhet.

Samlet sett viser analysen at området har liten risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø.

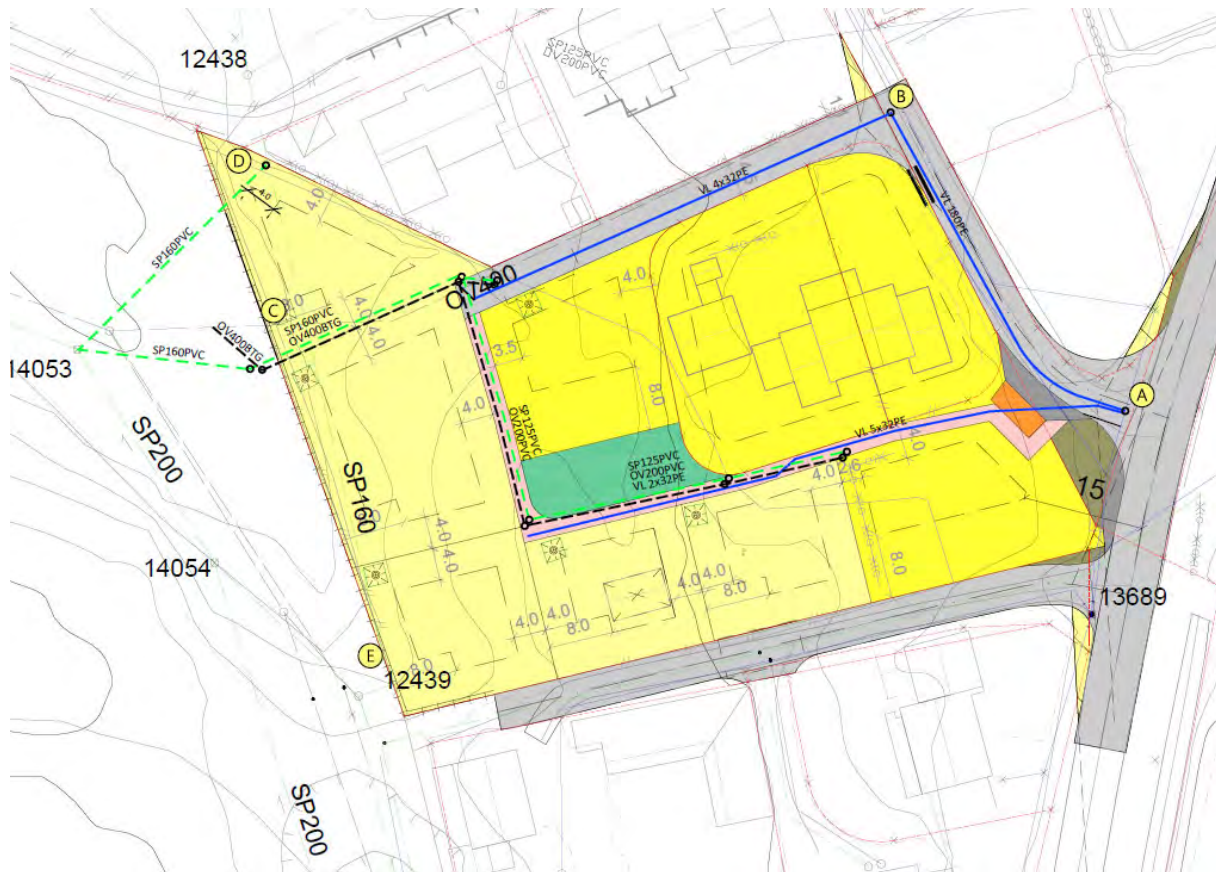
7.14 Jordressurser/landbruk

Planforslaget har ingen konsekvenser for jordressurser/landbruk.

7.15 Teknisk infrastruktur

Vann og avløpsnett skal etableres iht. Kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. VA- rammeplan foreslår to nye vannkummer, samt ny vannledning mot planområdet. De nye boligene i VA-rammeplan foreslått tilknyttet til kommunal spillvannsledning vest i planområdet

VA-rammeplan legger frem at det vil være behov for fordrøyning av overvann med fordrøyningsmagasin.



Figur 28 – VA-rammeplan

7.16 Interessesmotsetninger

I forbindelse med oppstartsvarsel er det kommet inn merknader fra naboer som ønsker en lav utnyttelse for planområdet. Statsforvalteren har kommet med innsigelse til at forrige planforslag hadde for lav utnyttelse. Det er derfor lagt til rette for en høyere arealutnyttelse i dette planforslaget. Det er interessesmotsetninger mellom berørte naboer, som ønsker lav utnyttelse og overordnende myndigheter som ønsker høy utnyttelse. Det er gjort tiltak i planforslaget for å redusere virkningene for naboene.

7.17 Avveining av virkninger

Planforslaget vil styrke Undheim som tettsted. Fortettingen skjer i samsvar med kartlagt område av Time kommune, hvor det er potensial for fortetting. Planområdet ligger under 10 minutt i gangavstand til skole, barnehage og butikk. Planforslaget er planlagt med boliger som gir god bokvalitet for fremtidige beboere. Tiltaket vurderes til å passe inn i eksisterende bebyggelse, hvor omliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger i 1-2 etasjer, saltak og med tomtestørrelser på 1-1,6 daa.

Det vurderes som at planforslaget legger opp til en relativt høy utnyttelse samtidig som at planforslaget er tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur og bomiljø. Det er en forventning om at det er negativ befolkningsvekst på Undheim og dermed negativ etterspørsel etter boliger.

Til tross for at planforslaget skaper negative virkninger for omkringliggende bebyggelsen vurderes planforslaget til å ha en overvekt av positive virkninger. Hovedsakelig gjennom å fortette i tråd med overordnede planer.

8 Merknader i forbindelse med planoppstart

Planoppstart ble varslet 02.10.2020. Brev til berørte grunneiere, rettighetshavere og offentlige myndigheter/instanser ble sendt ut 28.09.2020. Frist for innspill var 11.11.2020. Det er varslet om parallell plan- og byggesaksprosess. Det kom inn totalt 9 merknader til planvarselet. Det kom inn en merknad etter frist, som også er tatt med i betraktning. Merknadene er oppsummert og kommentert under.

1. Rogaland Fylkeskommune – Regionalplanavdeling, 28.10.2020
2. Rogaland Fylkeskommune- Seksjon for kulturarv, 06.10.2020
3. Fylkesmannen i Rogaland, 03.11.2020
4. NVE, 09.11.2020
5. Rogaland Brann og Redning, 21.10.2020
6. Lyse, 21.10.2020
7. Elisabeth Croft og Jan Kjetil Bjørheim, 21.10.2020
8. Brita Rørlien 09.11.2020
9. Tone og Aasa Aarrestad, 02.11.2020
10. Foren Vellag, 09.12.2020

Rogaland fylkeskommune – Regionalplanavdelingen, 28.10.2020

Regionalplanavdelingen legger frem at området ikke er et prioritert utviklingsområde i den regionale arealstrategien, men at det like fullt er underlagt strategienes prinsipper for tettstedsutvikling og generelle arealeffektivitet. Planlagt utnyttelse er derfor betydelig lavere enn det som forventes i regionalplan og kommuneplan. Fylkesrådmannen påpeker at premissene ikke er i samsvar med overordnet føringer om utnyttelsesgrad, og fraråder videre planarbeid.

For kvalitative og kvantitative krav til bomiljø og uteoppholdsarealer viser de til regionalplanens retningslinjer. Planområdet har gitt atkomst fra eksisterende avkjørsel fra fv. 4428. Lenger sør ligger en annen avkjørsel som benyttes av 3 boliger.

Følgende merknader og krav:

- Nevnte avkjørsler må vurderes i sammenheng
- Avkjørslene må reguleres og opparbeides i tråd med krav i Håndbok N100.
- Frisikt må reguleres. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegbanenivå.
- Byggegrensene må settes til min. 15 m fra vegmidte fv. 4428. Garasjer, boder ol. Aksepteres ikke plassert i konflikt med byggegrense.
- Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesveg.
- Trygg skolevei og universell utforming.
- Nasjonale retningslinjer for støy, T-1442 må legges til grunn.

Forslagstillers kommentar:

Tettheten i planforslaget er økt i forhold til det som ble vist i planinitiativet. Etter at planforslaget har vært på høring har det blitt vedtatt ny kommuneplan for Time kommune. Det er ikke lenger krav til tetthet knyttet til boliger pr. daa for Undheim. Når det gjelder utnyttelse så er tetthetskravet knyttet opp mot retningslinjene i Regionalplanen. Etter at planforslaget har vært på høring er utnyttelsen økt og vurderes nå til å være i tråd med kommuneplan- og regionalplan. De nye retningslinjene i regionalplanen for tetthet i «etablerte boligområder med lav tetthet» er som følger: «Eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder».

Undheim er ikke en del av hovedstrukturen for areal- og transportutvikling vist i den nye regionalplanen for Jæren.

I tillegg er det i kommuneplanen vist en forventet negativ befolkningsvekst og en negativ boliggetterspørsel på Undheim.

Det er gjort en vurdering av avkjørslene. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen.

Det er lagt inn friskt i tråd med vegnormalen. Avkjørselen er dimensjonert for lastebil.

Det er lagt inn byggegrense på 15m fra fylkesveg.

Bestemmelsen om tekniske tegninger er sikret i bestemmelsene.

Skolevei er omtalt i ROS-analysen.

Tabell 3 i T-1442 er gjort juridisk bindende. Det er utarbeidet støykart som viser at den reelle støyutbredelsen er mindre enn det som er vist med den generelle datamodellerte støyutbredelsen som er vist på temakart Rogaland og miljøstatus.

Rogaland Fylkeskommune – Seksjon for kulturarv, 06.10.2020

Det ble varslet i brev datert 12.10.2020 at det ville være behov for å gjennomføre en befaring i området. På bakgrunn av opplysninger om betydelige inngrep i området, er det vurdert at mulig funn av automatisk freda kulturminner er betydelig redusert. Det er derfor ikke nødvendig å gjennomføre befaring.

På grunnlag av dette har fylkesmannen ingen merknader til plan 0532, men understreker at eventuelle funn ved gjennomføring skal varsles.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

Fylkesmannen i Rogaland, 03.11.2020

Utnytting: Fylkesmannen legger frem at de i hovedsak støtter kommunen sin vurdering, jf. Referat fra oppstartsmøte, om at planområde må planlegges med en høyere utnyttning. Dette kan være mindre tomter og flere hus av ulike kombinasjoner.

Avkjørsel: Fylkesmannen mener det burde være en felles avkjørsel for planområdet, fortrinnsvis den lengst nord. Etter fylkesmannens vurdering er ny avkjørsel til planområdet tegna inn noe nært fylkesvegen, som kan komme i konflikt med en god og trygg avkjørsel. Veggen i planområdet (f_SKV) må kunne reguleres som felles veg helt inn til BFS3 med snuhammer.

Felles tiltak og lekeareal: Fylkesmannen er positiv til at det blir satt av areal til felles oppstillingsplass for renovasjonsdunker. Videre vurderes det at felles lekeplass må avklares i planprosessen. Grunnet fylkesmannens vurdering om at planområdet kan romme mer enn 3 boliger, må kommunens føringer om felles lekeareal for felt med mer enn 3-6 boliger inkluderes i planarbeidet.

Vann og avløp: Fylkesmannen legger frem at det må utarbeides en VA-rammeplan som viser hvordan overvann og anna skal håndteres.

Forslagstillers kommentar:

Det som gjelder utnyttning og avkjørsel er kommentert under Fylkeskommunen sin merknad.

Det er avsatt felles uteoppholdsareal på 150 m2 i planområdet.

Det er utarbeidet VA-rammeplan

NVE 09.11.2020

Norges vassdrag- og energidirektorat legger frem at om omgivelser og/eller resipient ikke har kapasitet til å ta imot øket avrenning, må det planlegges for kompenserende tiltak i nedbørsfeltet. Her må også klimaendringenes virkninger på avrenning i byggeområdet avklares tidlig i planprosessen. Tiltaket ligger i det vernede vassdraget Håelva, og planen må derfor vurderes konkret hvordan det vil ha konsekvenser for verneverdier. For omtale av vernegrunnlaget viser de til: <https://www.nve.no/vann-vassdrag->

[ogmiljo/verneplan-for-vassdrag/rogaland/028-1-Haelva/](#), Vassressurslova kap. 5 samt forskrift om rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

Forslagstillers kommentar:

Konsekvensene er vurdert i planbeskrivelsen i kapittel 7.6.

Rogaland Brann og Redning, 21.10.2020

Brannvesenet ber om at prosjekterende ivaretar brannvesenet tilkomstbehov. Røykkanal og skorstein skal ha tilfredsstillende mulighet for feiing og uttak av sot jfr. § 15-3, punkt 5 d. Krav til vannforsyning utendørs må tilfredsstilles. Krav til atkomst og vannforsyning skal være i henhold til § 11-17, TEK 17, veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift 2017). Tilkomst og vannforsyning bør avklares med brannvesenets tidligst mulig i prosjekteringsfasen.

Forslagstillers kommentar:

Det er lagt til rette for oppstillingsplass for mannskapsbil på f_ SKV1 og SKV4 slik at all bebyggelse i planområdet ligger nærmere enn 50 meter fra oppstillingsplass. Adkomsten til oppstillingsplassen er dimensjonert for lastebil. Det vurderes som at det ikke er behov for stigebil siden bebyggelsen er definert som småhusbebyggelse.

Lyse, 21.10.2020

Lyse Elnett informerer om at de har en høyspentkabel som krysser planområdet. For å sikre strøm til ny bebyggelse må det settes av 5x5 meter til etablering av en ny nettstasjon i planområdet. Ved graving må det gis beskjed til Lyse i god tid før det påbegynnes, i tillegg til «Nær ved» avtale. Dersom planen utløser behov for å flytte eksisterende infrastruktur må det settes av areal til ny trase, nettstasjon mv. Nybygg må planlegges slik at brannkrav ivaretas, og det må ikke iverksettes tiltak som forringer ankomst til deres anlegg, samt tiltak som fører til endring av overdekning over kabler/rør. Lyse opplyser at de har nettstasjon/linje/transformatorstasjon i nærheten av området. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet har avklart at nivåene for magnetfelt er svært lave. Det stilles krav til utredning dersom det i fremtidige bygninger for varig opphold forventes årsgjennomsnitt feltnivåer over 0,4 µT.

Forslagstillers kommentar:

Det har vært dialog med Lyse i etterkant. De har foreløpig gått bort fra kravet om å regulere inn 5x5 meter med nettstasjon.

Elisabeth Croft og Jan Kjetil Bjørheim 21.10.2020

Nabo Elisabeth Croft og Jan Kjetil Bjørheim legger frem at en bolig med høyde 7,5 m plassert fremfor boligen deres (BFS3) vil ha en stor negativ betydning for utsikt, sol og skyggeforhold for deres uteplass. Med bakgrunn i dette ber de om at det videre blir utarbeidet kart som viser sol- og skyggeforhold.

Påpeker videre at grusveien hvor avfall blir hentet er en landbruksvei og brukes av bonde til traktor/større maskiner. Her er det viktig at dunkene plasseres slik at det er tilstrekkelig plass til traktor. Flere boliger i området vil medføre større oppstillingsplass, hvor Croft og Bjørheim er villig til å gi oppstillingsplass til søppeldunkene på deres tomt, i retur at deres eiendomsgrense mot sør flyttes/utvides.

De ønsker også at det ikke blir en egen tilkomstvei til BFS3, hvor veien brukes som skolevei. De retter også misnøye om at det står i planinitiativet at det ikke er behov for lekeplass i planområdet, hvor de påpeker at ikke alle hager i planområdet er like store, og at det derfor kunne vært behov for lekeplass.

Videre ønsker de å se en plan for utbyggingen, som sier noe om forventet utbyggingsperiode, samt forventet arbeidstider.

Forslagstillers kommentar:

Sol-skygge diagram er vedlagt plandokumentene. Det er avsatt oppstillingsplass for søppel. Denne er trukket inn fra vegen slik at biler kan stoppe i siden av vegen. Det er nå lagt inn uteoppholdsareal i planforslaget. Utbyggingsperioden setter i gang når reguleringsplan og byggesøknad er godkjent.. Resten tas til orientering.

Brita Rørlien 09.11.2020

Nabo Brita Rørlien reagerer på byggehøydene som er nevnt i planinitiativet, hvor hun er redd BFS3 med en høyde på 7.5 meter 4 meter fra tomtengrensa i sør vil ta morgen- og formiddagssol på deler av eiendommen. Hun nevner også at hun vil miste kveldssol på vestsiden av eiendommen hvor hun har hagestue, ved en eventuell utbygging av BFS2. Med bakgrunn i dette ber nabo Rita Rørlien om at det blir utarbeidet kart som viser sol- og skyggeforhold.

Videre nevnes det at hun har forstått at arbeidet med bygging skal skje på ettermiddag/kveld og helg, og ønsker derfor at byggeperioden vil bli begrenset så mye som mulig. Hun er kritisk til kommunens krav om byggetetthet i området, samt positiv til ny felles adkomst.

Forslagstillers kommentar:

På bakgrunn av kommunens og overordnende myndigheters ønske om høyere tetthet har planforslaget en høyere tetthet en vist i planinitiativet. Sol-skygge diagrammene viser konsekvensene for omkringliggende boliger. Det er reduserte byggehøyder på BFS1, BFS5 og BKS3 for å redusere skyggekonsekvensene.

Tone og Aasa Aarrestad 02.11.2020

Tone Aarrestad skriver på vegne av sin mor Aasa Aarrestad at planforslaget ikke er en forringelse av kvaliteter i boligområdet og for hennes planlagte salg og utbygging på sine to tomter.

Forslagstillers kommentar:

Resten tas til orientering. 17 m² av eiendom 55/35 er avsatt til frisiktsone. Arealet som ligger innenfor frisiktsonen er regulert til bolig, men det tiltattes ikke tiltak som kan stride mot frisikt. Dette kravet må uansett ivaretas dersom tomten skal bebygges.

Foren Vellag, 09.12.2020

Foren Vellag legger frem at det er viktig at Undheim får en sunn og god boligutvikling, der en bygger ut i etapper slik at forholdet mellom salg og kjøp er fornuftig. Det har i de senere år vært en relativ høy utbygging av leiligheter og mindre boenheter/rekkehus på Undheim, hvor flere av disse fremdeles ligger ute som salg. Dagens kollektivtilbud legger heller ikke opp til en kjøpergruppe som sannsynligvis vil prioritere leiligheter eller mindre enheter i Undheim.

Foren vellag retter kritikk mot at det i møtoreferat fra oppstartsmøte er ønske om 15 nye boliger innenfor planområdet. Vellaget synes så mange boenheter på eiendommen er urealistisk, og anbefaler på det sterkeste at området ikke fortettes med 15 nye boliger. Foren Vellag påpeker at det finnes omtrent 15 boliger langs vestsiden av Sælendsvegen i dag, og at en grad av fortetting på 15 nye boenheter på eiendommen vil bryte fullstendig med det resterende bo og oppvekstmiljøet.

Videre legger Foren vellag frem at Undheim burde fortsette å være et tettsted hvor man kan beholde kvaliteten med mer luft og avstand mellom boliger, hvor flere av de som bosetter seg på Undheim gjør dette fordi de ønsker eneboliger med større tomter og plass rundt boligene. Det påpekes også at en utbygging på 15 boenheter vil ha en stor påvirkning på bokvaliteten til eksisterende beboere i forhold til sol og utsikt, samt utfordringer knyttet til adkomst, trafikk, renovasjon og landbruk.

Foren vellag støtter utnyttelsen som er vist i planinitiativet med 3 boliger.

Forslagstillers kommentar:

På bakgrunn av innsigelse på grunn av utnyttelse er antall nye boliger i planen økt fra 3 til 9 boliger.

9 Merknader i forbindelse med høring

Det forrige planforslaget var sendt på høring våren 2021. Det kom inn 5 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert under:

Statsforvalteren i Rogaland, 10.5.2021

Tetthet:

Statsforvalteren har innsigelse til planforslaget på grunn av lav tetthet. Dette forankres i at kommuneplanen har krav om tetthet på 3,5 boliger pr. daa og med hensyn på jordvern.

Areal til felles uteopphold:

Statsforvalteren hadde faglig råd knyttet til det forrige planforslaget som nå er endret.

Garasjer og parkering:

Statsforvalteren hadde faglig råd knyttet til det forrige planforslaget som nå er endret.

ROS-analyse og overvann:

Statsforvalteren har faglig råd om at foreslåtte tiltak i VA-rammeplan blir sikret i bestemmelsene. Flomvei er sikret i plankartet. De har også faglig råd om å øke BGF fra 0,6 til 0,7.

Massehåndtering:

Det mangler beskrivelser for massehåndtering og bestemmelser om dette.

Forslagstillers kommentar:

Tetthet:

Kommunen har nå endret bestemmelsene i kommuneplanen om tetthet på Undheim. Planforslaget er derfor nå i tråd med kommuneplanen. Det må også presiseres at planområdet ikke er landbruksareal. Dersom et slik resonnement skal brukes vil jo all utbygging ha konsekvenser for jordvern.

Utnyttelsen i planforslaget er økt. Det er utarbeidet en rekke skisseforslag for å få opp tettheten. På grunn av tomtens utforming er det vanskeligere å få inn en høyere tetthet enn det som nå er foreslått uten at det går på bekostning av kvalitetskravene i kommuneplanen for sol/skygge og uteoppholdsareal. Det er også krav i regionalplanen om at tiltaket må tilpasses omgivelsene og karakteren.

Areal til felles uteopphold:

Det er regulert et areal til felles uteoppholdsareal som er bilfritt og som alle boliger har tilgang til. Det er krav om at denne skal opparbeides som «møteplass for alle» forankret i regionalplanen.

Garasjer og parkering:

Maks størrelse på garasje er redusert fra 70 m² til 50 m². Parkeringskrav er satt til 1 fast plass og 1 gjesteplass pr. bolig. Når det gjelder krav til lading av elbil er dette sikret gjennom teknisk forskrift og trenger ikke sikres i bestemmelsene.

ROS-analyse og overvann:

Foreslåtte tiltak er nå sikret i bestemmelsene. BGF er økt til 0,7.

Massehåndtering:

Det er nå knyttet krav til håndtering av matjord i bestemmelsene.

Rogaland Fylkeskommune, 11.5.2021**Utnyttelsesgrad:**

Rogaland Fylkeskommune har faglig råd om at tettheten i planområdet økes.

Parkering:

Faglig råd om 2 plasser pr. bolig.

Uteoppholdsareal:

Uttalelse knyttet til det forrige planforslaget og er nå ikke relevant.

Samferdsel:

Innspill knyttet til det forrige planforslaget.

*Forslagstillers kommentar:****Utnyttelsesgrad:***

Utnyttelsesgraden er økt. Det reelle utbyggingsområdet er på 4 daa. Planforslaget inneholder 9 boenheter innenfor dette utbyggingsområdet. Tettheten er nå over 2 boliger pr. daa.

Parkering:

Dette er nå sikret i bestemmelsene.

Samferdsel:

Innspillene er nå innarbeidet i planforslaget.

Lyse Elnett AS, 26.3.2021

Høringsuttalelsen fra Lyse Elnett AS gjelder det forrige planforslaget og det er nok mest hensiktsmessig at det kommer en ny uttalelse.

Elisabeth Croft og Jan Kjetil Bjørheim, 7.5.2021

Høringsuttalelsen gjelder det forrige planforslaget. De påpeker at det er uheldig med 9 meter høy flermannsbolig inntil eiendomsgrensen. De ønsker felles lekeplass i området. De påpeker at de mister noe areal på sin tomt i forbindelse med felles avkjørsel. De ønsker å ha beholde dagens innkjørsel til tomten sin.

Forslagstillers kommentar:

På grunn av innsigelse er det krav om å øke tettheten i planområdet. Derfor må areal foran boligen bebygges. Det er imidlertid tatt hensyn gjennom å redusere byggehøyden i forhold til de andre boligene i planområdet. Det er nå regulert felles uteoppholdsareal i planforslaget. Innkjørselen til tomten er nå endret slik at dagens løsning beholdes.

Brita Rørlien, 12.05.2021

Påpeker at arealene på eksisterende to-mannsbolig har blitt krympet. Og ønsker begrunnelse.

Påpeker at hun ønsker å beholde sin utsikt mot vest.

Forslagstillers kommentar:

Grunnen for at noe areal var tatt var fordi det var behov for å øke hjørneavrundingen på adkomsten til planområdet. Dette ble gjort for å få inn mannskapsbil for brannvesenet til planområdet. Denne løsningen er nå skrotet og oppstillingsplassen vil være på eksisterende veg (SKV2).

På grunn av krav til tetthet er det nok ikke mulig å ivareta ønsket utsikt.

ROS-analyse

for detaljregulering

Boliger i Sælandsvegen

Planid: 1 1 21 0532.00

Time kommune

Datert: 15.12.2020

Revidert dato: 13.10.2021



STAV ARKITEKTER

Innhold

1	Innledning.....	3
1.1	Målsetting.....	3
1.2	Organisering av arbeidet.....	3
1.3	Rammevilkår	3
1.4	Forutsetninger og avgrensninger	3
1.5	Viktige begreper	4
2	Metode	4
2.1	Beskrive planområdet og planlagte tiltak.....	4
2.2	Identifisere mulige uønskede hendelser	5
2.3	Vurdere risiko og sårbarhet.....	5
2.4	Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet	5
2.5	Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget.....	5
2.6	Risikoanalyse	5
3	Om planområdet.....	7
3.1	Beskrivelse av planområdet.....	7
3.2	Planlagt tiltak.....	8
3.3	Vurdering av sikkerhet mot naturpåkjenninger	8
4	Identifisering av uønskede hendelser.....	9
5	Vurdering av sårbarhet og risiko	14
6	Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet	20
6.1	Hendelse 1 – Ekstremnedbør/overvann/flom	20
6.2	Hendelse 2 – Trafikkuhell/Ulykke på veg	21
7	Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget.....	22
7.1	Sammenstilling av risikomatrise	22
7.2	Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet	23
8	Kildehenvisning	24

1 Innledning

1.1 Målsetting

ROS-analysen skal gi beslutningstakere grunnlag for å forstå mulig risiko knyttet til detaljreguleringsplanen for Sælendsvegen, samt opplyse om identifiserte risikoer i tilstrekkelig grad. ROS - analysen vil dermed gi grunnlag for å ta stilling til om planområdet egner seg til utbygging av boliger, og eventuelt fastsette betingelser for at tillatelse kan gis.

ROS-analysen vurderer og analyserer relevante farer, sårbarhet og risikoforhold ved aktuelt planområde. Den identifiserer behov for sårbarhets- og risikoreduserende tiltak i forbindelse med fremtidig utvikling av området. Forhold knyttet til forventet fremtidig klima er en integrert del av analysen.

ROS - analysen er her avgrenset til å gjelde forhold som er relevante i detaljreguleringsplanen.

1.2 Organisering av arbeidet

Ved varsel om oppstart av detaljreguleringsplanen ble det gitt mulighet for å gi uttalelse til planarbeidet. Private grunneiere og faginstanser ble tilskrevet. Det kom inn 9 merknader i forbindelse med varsling.

Merknader kom fra NVE, hvor de ble påpekt at omgivelser og/eller resipient ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning. Det kom også merknad fra Rogaland fylkeskommune v/Regionalplanavdelingen samt Fylkesmannen i Rogaland, hvor trafikkisikker avkjørsel er påpekt.

Vurderinger er gjort på grunnlag av uttalelser fra faginstanser og dialog med tiltakshaver, samt befaringer, kart/ortofoto/bilder, eksisterende dokumentasjon og databaser. Evt. Avbøtende tiltak som følge av ROS-analyse bør innarbeides som rekkefølgekrav til planforslaget.

1.3 Rammevilkår

Plan- og bygningsloven stiller krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser ved all arealplanlegging, jf. pbl § 4.3.

Byggteknisk forskrift (TEK17) gir sikkerhetskrav med tanke på naturfare. Den gir generelt krav om at byggverk skal utformes og lokaliseres slik at det er tilfredsstillende sikkerhet mot naturfarer.

NVE har egne forskrifter som omhandler flom og skredfare. Tilsvarende finnes det andre lover og forskrifter som gir krav om sikkerhet mot farer.

Mht. risikoakseptkriterier baserer ROS-analysen seg på krav i teknisk forskrift. Det er utarbeidet en overordnet kommunal risikoanalyse.

1.4 Forutsetninger og avgrensninger

Følgende forutsetninger og avgrensninger er gjeldende for denne analysen:

- Den omfatter mulige farer for virksomhetens drift knyttet til planområdet når det er utbygd, dersom ikke helt spesielle forhold knyttet til anleggsfasen som vil ha betydning for driftsfasen avdekkes.
- Den tar ikke for seg hendelser internt i bygget.
- Den omfatter fare for Liv og helse, Ytre miljø og Økonomiske verdier.

- Vurderinger er basert på foreliggende dokumentasjon om prosjektet, samt dialog med naboer og nødetater.
- Den omfatter enkelthendelser, samt noen utvalgte sammenfallende hendelser.

1.5 Viktige begreper

Sannsynlighet: Et mål for hvor trolig det er at en bestemt hendelsen inntreffe i planområdet innenfor et visst tidsrom.

Sårbarhet: Vurderer motstandsevnen til utbyggingsformålet, samfunnsfunksjonene og ev. barrierer, og evnen til gjenopprettelse.

Konsekvens: Virkningen den uønskede hendelsen kan få i et planområde eller utbyggingsformålet.

Usikkerhet: Handler om å vurdere kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for ROS-vurderingen.

Barrierer: Eksisterende tiltak, f.eks. flom/skredvoll, sikkerhetssoner rundt farlig industri, eller varslingsystemer som kan redusere sannsynlighet for og konsekvensen av en uønsket hendelse.

Tiltak: I oppfølging av funn fra ROS-vurderingen kan det bli avdekket behov for tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Dette kan være forbedringer i barrierer eller nye tiltak.

2 Metode

Den overordnede metodikken tar utgangspunkt i sivilbeskyttelsesloven, plan- og bygningsloven og krav til risikovurderinger stilt i NS 5814:2008.

Ifølge NS 5814:2008 er det flere analysemetoder som kan benyttes for å gjennomføre en risikovurdering. Denne analysen legger til grunn metodikken til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder fra 2017, i tillegg til å bygge på hovedstrukturen fra NS 5814:2008.

ROS-analysen er gjennomført som en grovanalyse. Den er avgrenset til temaet samfunnssikkerhet slik dette brukes av DSB.

Arbeidsgangen og metoden i analysen har i hovedtrekk følgende stadier:

1. Beskrive planområdet og planlagte tiltak
2. Identifisere mulige uønskede hendelser
3. Vurdere risiko og sårbarhet (sannsynlighet/konsekvens/usikkerhet)
4. Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet
5. Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget

2.1 Beskrive planområdet og planlagte tiltak

Beskrivelsen av planområdet er første trinn i ROS-analysen. På dette trinnet innhentes informasjon om krav, egenskaper og forhold som kjennetegner planområdet, utbyggingsformålet og omkringliggende områder. Dette kan for eksempel være naturgitte forhold, omkringliggende bebyggelse og ulike samfunnsfunksjoner.

2.2 Identifisere mulige uønskede hendelser

Relevante kilder gjennomgås og det lages en oversikt over potensielle farer som er tenkbare for analyseområdet. For å kartlegge eventuelle uønskede hendelser er det benyttet tabell fra DSBs veileder sammen med kommunens sjekkliste.

2.3 Vurdere risiko og sårbarhet

I analysen vurderes sårbarhet og risiko, hvor det avdekkes spesiell fare og sårbarhet gjennomføres en spesifikk risikoanalyse.

Vurdering av sannsynlighet: Denne vurderingen bygger på informasjon innhentet fra kildemateriale, kjennskap til lokale forhold, erfaring og eventuelle vurderinger fra ekstern ekspertise.

Vurderingen av konsekvens: Konsekvens er i denne sammenheng et sannsynlig skadeomfang av den aktuelle hendelsen og beskriver mulige skader. I denne sammenhengen vurderes konsekvensen for tre verdier: Liv og helse, ytre miljø og økonomiske verdier.

Systematisering og risikovurdering: Sannsynlighet for og konsekvens av fare blir delt inn i 5 graderinger. Risikoen uttrykkes i en risikomatrise hvor sannsynligheten og konsekvensen av en uønsket hendelse vektas.

2.4 Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

I henhold til vektingen av den vurderte uønskede hendelsen gis det forslag til evt. Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak.

2.5 Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget

Analysens dokumentering om planområdet, planlagt tiltak, oversikt over risikoer og sårbarheter, vurdering av sårbarhet og risiko og identifiserte tiltak for å redusere risiko og sårbarhet fremgår av kap. 3-6. Det er gjort korte oppsummeringer av funnene i analysen. Forholdet til planforslaget beskrives i kap. 7. Det redegjøres for hvilke tiltak som innarbeides i planforslaget, anbefales innarbeidet og forventes / krever videre vurdering/analyser. Dokumentering og sammenstilling av risiko er gjort ved bruk av risikomatriser, som beskrevet i kap. 2.6.

2.6 Risikoanalyse

I henhold til NS 5814:2008 er risiko et uttrykk for kombinasjonen av sannsynlighet for, og konsekvensen av, en uønsket hendelse som vil kunne inntreffe. En risikoanalyse er en systematisk fremgangsmåte for å beskrive og/eller beregne risiko. Risikoanalysen utføres ved kartlegging av uønskede hendelser, deres årsaker, sannsynlighet og konsekvenser.

Analysen sier noe om hva som kan skje, sannsynligheten for at dette vil skje, og hva eventuelle konsekvenser kan bli. Hensikten med analysen er å kunne si noe om samlet risiko ved etablering av tiltaket på planområdet. Usikkerheten med denne analysemetoden er at den tar utgangspunkt i kjente risikoer. En svakhet er at erfaringskunnskapen knytter seg til eksisterende situasjon, og ikke til ny situasjon på planområdet. Det er fare for at enkelte risikoer ikke blir kartlagt eller beskrevet pga. manglende erfaring knyttet til etablering av aktuell funksjon til denne lokaliteten (planområdet). Disse usikkerhetene kan gi et ufullstendig bilde av risikoene ved utbygging av planområdet.

På generelt grunnlag er det vanskelig å beskrive sannsynligheten for når en uønsket hendelse kan forventes å skje. Vurderingsgrunnlaget baserer seg i hovedsak på nasjonale og lokale erfaringsdata og erfaringer.

Uønskede hendelser vurderes etter sannsynlighet og konsekvens. Behov for risikoreduserende tiltak blir vurdert. Videre i analysen plasseres uønskede hendelser inn i en risikomatrise gitt av hendelsenes graderte sannsynlighet og konsekvens.

Risikomatrise:

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR LIV OG HELSE				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy (> 10 %)				
	Middels (1-10 %)				
	Lav (< 1 %)				

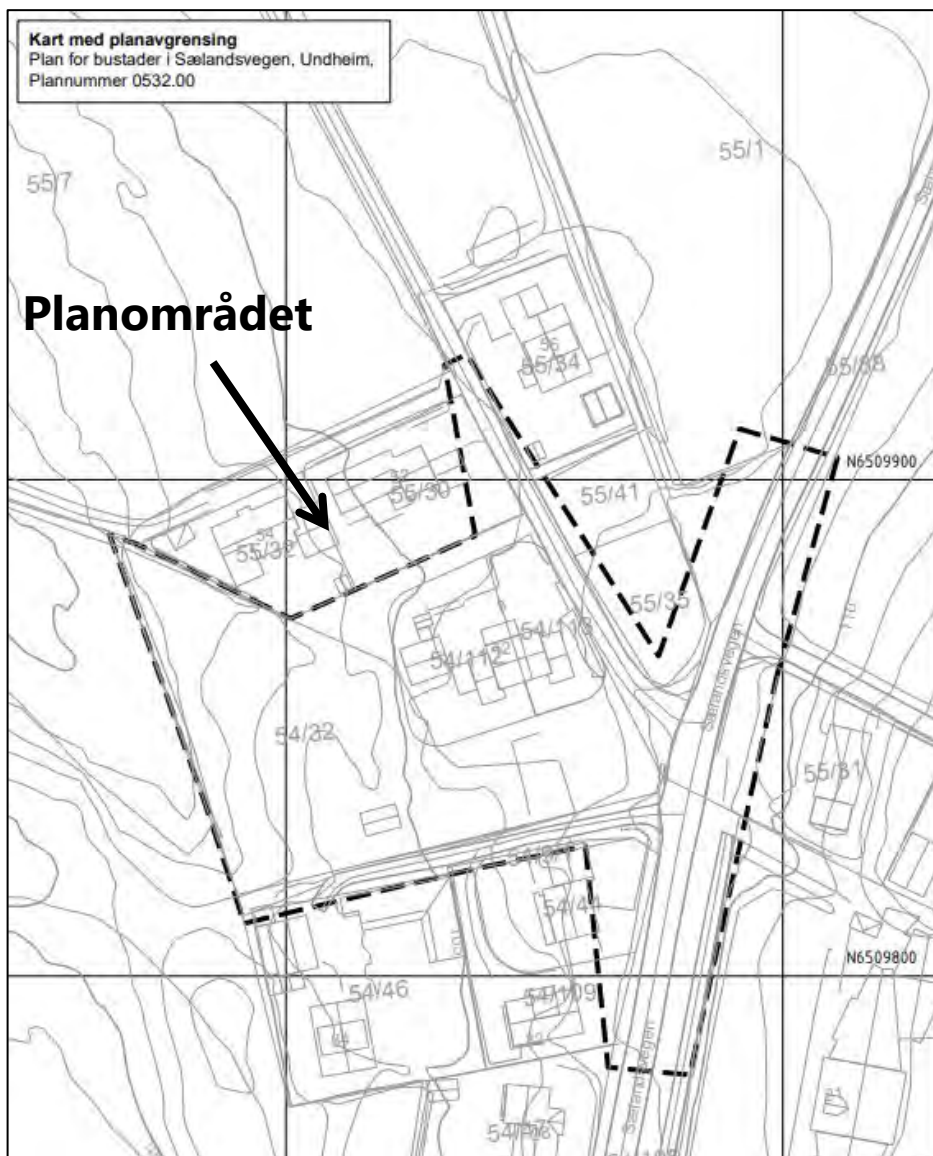
SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR STABILITET				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy (> 10 %)				
	Middels (1-10 %)				
	Lav (< 1 %)				

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR MATERIELLE SKADER				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy (> 10 %)				
	Middels (1-10 %)				
	Lav (< 1 %)				

3 Om planområdet

3.1 Beskrivelse av planområdet

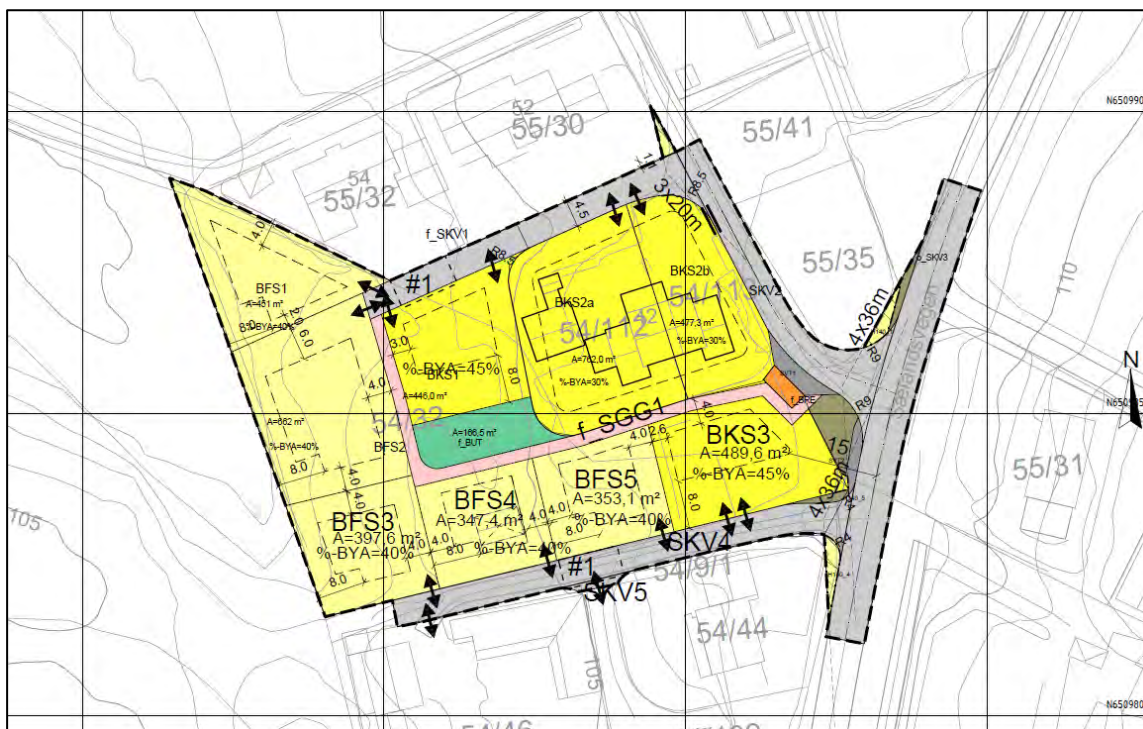
Planområdet ligger i tettstedet Undheim i Time kommune, omtrent 8,5 km sørøst for kommunesenteret Bryne. Planområdet ligger i et etablert boligområde, like nord for Undheim sentrum. Planavgrensningen omfatter eiendommene 54/32, 54/112 og 54/113. Planområdets størrelse er på omtrent 6 daa, og omfatter to eksisterende boliger i form av tomannsbolig. I vest grenser planområdet til landbruksareal, som er registrert som innmarksbeite. Tomten besto tidligere av skog, men er i dag ryddet. Varslet plangrensing er vist på kartet under er registrert som innmarksbeite. Tomten besto tidligere av skog, men er i dag ryddet. Varslet plangrensing er vist på kartet under.



Figur 1: Varslet planområde.

3.2 Planlagt tiltak

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fortetting av boliger med god bokvalitet og som er tilpasset omkringliggende omgivelser innenfor et allerede etablert boligfelt. Planen tilrettelegger for 9 nye boenheter i planområdet i form av 5 eneboliger i tillegg til 2 2-mannsboliger. Planen inneholder to eksisterende boenheter i form av en 2-mannsbolig. Terrenget i planområdet heller mot vest, hvor det er omtrent 6 m høydeforskjell fra adkomst i øst til plangrense i vest. Topp gulv for hver bolig er vist i plankartet. Planforslaget tilrettelegger for felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Planforslaget sikrer store hagearealer mot vest og sør, med gode solforhold. Planområdet ligger innenfor et kartlagt område av Time kommune, hvor det er potensial for fortetting. Tiltaket vil ha virkning i den henseende at det legges til rette for boliger med god bokvalitet i nærheten av Undheim sentrum, samt skole og barnehage.



Figur 2: Forslag til reguleringsplan.

3.3 Vurdering av sikkerhet mot naturpåkjenninger

Småhusbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg vurderes å være i sikkerhetsklasse F2, jf. TEK17 § 7-2 punkt 2 med veileder. Småhusbebyggelse i sikkerhetsklasse 2 (F2), jf. TEK17 § 7.2, skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største årlige sannsynlighet på 1/200 ikke overskrides. Dvs. 200-årsregn.

Tette flater grunnet utbygging av tomten kan medføre økt risiko for flom- og overvannsproblematikk. Den økte avrenningen fra planområdet utløser krav om fordrøyning og/eller infiltrasjon før utslipp til kommunens overvannsnett. God infiltrasjonskapasitet kan føre til redusert behov for fordrøyningsmagasin. Planområdet ligger øverst i et nedbørsfelt, og det er to tydelige vannveier på tomten. Nedbørsfeltet har avrenning rundt plangrensen, og vannet samles og følger eksisterende overvannssystem vest for planområdet. Flomvei følger eksisterende jordbruksareal 7,5 km vestover og til Hå-elva.

Planområdet er ikke spesielt utsatt for ekstrem vind eller store snømengder.

4 Identifisering av uønskede hendelser

Under følger en oversikt over forhold som er vurdert med tanke på relevante forhold for planområdet. Oversikten tar utgangspunkt i DSBs veiledning «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, 2017» og forhold som etter faglig skjønn vurderes som relevante for dette planområdet.

Fare	Beskrivelse	Vurderes	Vurderes ikke
NATURGITTE FORHOLD			
Sterk vind	Fremherskende vindretning er nordvest og sørøst. Det forutsettes at hensyn til vindlaster ivaretas ved utbygging, jf. TEK17 § 7-1. Planområdet ligger ikke spesielt vindutsatt		x
Stormflo/havnivåstigning/bølger	Planområdet ligger ikke i nærhet til havet, og derfor ikke innenfor aktsomhetssone for flom.		x
Snø/is/frost/tele/sprengku lde	Det er relativt mildt klima, og planområdet er ikke spesielt utsatt for store snømengder. Planforslaget inneholder heller ikke tiltak som er spesielt utsatt ved ekstremt vintervær.		x
Nedbørmangel	Planområdet vurderes til ikke å være utsatt ved nedbørmangel.		x
Store nedbørsmengder	Planforslaget vil medføre at området bygges med mer harde flater enn dagens situasjon. Dermed vil planområdet være mer utsatt for store nedbørsmengder. I tillegg forventes generelt økte nedbørsmengder, jf. Klimaprofil Rogaland. Store nedbørsmengder i dette tilfellet kan føre til flom/overvann dersom overvannet ikke blir håndtert på forsvarlig måte. Flom/overvann er listet opp som eget punkt lenger nede i sjekklisten.	x	
Flom i vassdrag	Planområdet ligger i god avstand til flomsonen for Håelva.		x
Urban flom/overvann	I forbindelse med klimaendringer forventes det mer ekstremvær og nedbør i Rogaland. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer. En økning av tette flater grunnet utbygging av tomten kan medføre økt risiko for flom- og overvannsproblematikk. Infiltrering/fordrøyningsmagasin på egen grunn før utslipp til kommunens overvannsnett.	x	

	Store nedbørsmengder og overvann håndteres videre i ROS-analysen sammen som uønsket hendelse.		
Skred (snø, is, stein, leire, jord og fjell)	Planområdet er ikke registrert som et aktsomhetsområde for skred og overordna terreng har en slak bratthet, jf. NVEs Aktsomhetskart (for jord- og flomskred, snøskred, og steinsprang) og bratthetskart. Det er heller ikke registrert skredhendelser i nærheten til planområdet. NGUs løsmassekart viser at massen i området er av morenemateriale, sammenhengende dekke med stedvis stor mektighet. Planområdet befinner seg over marin grense.		x
Erosjon	Planområdet vurderes ikke til å være utsatt for erosjon.		x
Radon	Moderat til lav fare for radon, TEK 17 ivaretar radonfare.		x
Skog- og lyngbrann	Risikoen for at brann sprer seg i terrenget i eller i nærheten av planområdet vurderes til å være lav. Det har ikke vært skogbrann i Time kommune de siste 10 årene.		x
KRITISKE SAMFUNNSFUNKJSONER OG KRITISKE INFRASTRUKTURER			
Ulykker på veg	Det er registrert 3 trafikkulykker i en radius på 400 meter fra planområdet. I krysset Timevegen x Sælendsvegen er det registrert en ulykke fra 1995, hvor et enslig kjøretøy veltet i kjørebanelen. På Undheimsveien 300 meter sør for planområdet er det registrert tre ulykker. To av ulykkene er en venstresving foran kjørende i motsatt retning (1988 og 1994), og en ulykke med uklart forløp med møteing (1993). Planområdet ligger i underkant av 300 meter fra både skole, barnehage og idrettsanlegg. Man må krysse Fv. 205 Sælendsvegen for å komme til skole og barnehage, hvor det ikke er eksisterende fotgjengerovergang. Det er gang- og sykkelveg på Sælendsvegen sør for planområdet langs området med skole og barnehage. Fartsgrensen på Sælendsvegen er lav (40 km/t), og det er fartsdumper både før og etter avkjørselen til planområdet.	x	
Hendelser i luften	Det er ingen flytrafikk i nærheten av planområdet.		x

Brann	Nærmeste brannstasjoner ligger på Bryne og i Nærbø. Nærbø Brannstasjon ligger i en avstand på omtrent 7,6 km, og Bryne brannstasjon i en avstand på omtrent 8,3 km. Siden planforslaget ikke inneholder byggverk for sårbare samfunnsfunksjoner og byggverk som kan gi forurensing på omgivelsene vurderes brannsikkerheten til å være tilfredsstillende. Ifølge TEK17 er boligbygning i risikoklasse 4. Bolig (småhus) i 2 etasjer er i brannklasse 1 (forutsatt risikoklasse 4). Bolig (småhus) med tre etasjer kan også oppføres i brannklasse 1 når hver boenhet har utgang direkte til terreng. Ifølge § 11-17 i TEK17 m/veiledning må det være tilrettelagt for kjørbare atkomst helt fram til hovedinngangen og brannvesenets angrepsvei i byggverket. For mindre byggverk i risikoklasse 4 og brannklasse 1 kan det aksepteres avstand på inntil 50 meter. I byggverk hvor vindu eller balkong utgjør en av rømningsveiene, må det være tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap i samsvar med ytelser angitt i § 11-13. Det må reguleres brannoppstillingsplass inne på tomten for å ivareta avstand til inngangsdør på 50 meter. Carport og parkeringshus i en etasje er i risikoklasse 1. Garasje med mer enn 1/3 av veggflatene åpne kan likevel oppføres uten brannalarmanlegg og automatisk sprinkleranlegg, jf. veiledning til TEK17 § 11-12 bokstav c annet ledd. Byggteknisk forskrift (TEK17) angir krav til vannforsyning og tilrettelegging for slokking. Behov for utbedring av vannforsyning og brannvann avklares i VA-rammeplan.		x
NÆRINGSVIKRSOMHET			
Utslipp av giftige gasser/væsker	Det er ikke kjent at det er etablert slike virksomheter innenfor planområdet eller i nabolaget.		x
Utslipp av eksplosjonsfarlige / brennbare gasser / væsker	Det er ikke kjent at det er etablert slike virksomheter innenfor planområdet eller i nabolaget.		x

Forurensing (støy, luft)	 <i>Støykart (Kilde: Brekke Strand)</i> Støymålinger utført av Brekke Strand viser at planlagte boliger i planområdet ikke vil bli råknet av gul støysone fra Sælendsvegen. Bebyggelsen vil skjerme for eventuell veistøy for uteoppholdsarealet mot vest. Det er ikke forventet at støynivået fra Sælendsvegen vil øke, eller at planforslaget vil påvirke støynivået. Miljostatus.no viser at der er noe luftforurensing i form av CO₂, NO_x og SO₂. Dette er vanlig forekomster i byer og tettsteder.		X
SVIKT I KRITISKE SAMFUNNSFUNKSJONER/INFRASTRUKTUR			
Bortfall av energiforsyning	Planforslaget inneholder ikke tiltak som påvirker kritiske samfunnsfunksjoner ved bortfall av energiforsyning.		X
Bortfall av telekom	Planforslaget inneholder ikke tiltak som påvirker kritiske samfunnsfunksjoner ved bortfall av telekom.		X
Svikt i vannforsyning	Planforslaget inneholder ikke tiltak som påvirker kritiske samfunnsfunksjoner ved bortfall av vannforsyning.		X
Svikt i avløpshåndtering /overvannshåndtering	Planforslaget inneholder ikke tiltak som påvirker kritiske samfunnsfunksjoner ved bortfall i avløpshåndtering /overvannshåndtering		X
FORHOLD I PLANOMRÅDET			
Brann	I VA-rammeplan er det identifisert brannkum sørvest for planområdet ved avkjørsel fra Sælendsvegen. Denne er ikke tilfredsstillende for hele planområdet, og det er i VA-rammeplan foreslått to nye vannkummer innenfor planområdet. Begge vannkummene etableres med uttak for slukkevann. Tiltaket utgjør ikke større brannfare enn annen småhusbebyggelse.		X

	Det forutsettes at brannvannforsyning blir ivarettatt i VA-planer.		
TIDLIGERE BRUK er området påvirket / forurensset fra tidligere virksomheter			
Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	Det er ingen historikk av slik virksomhet.		x
Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	Det er ingen historikk av slik virksomhet.		x
Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	Det er ingen historikk av slik virksomhet.		x
SAMFUNNSSIKKERHET			
Terror/sabotasje	Tiltaket i seg selv er ikke et terror- eller sabotasjemål. Det er heller ingen potensielle mål i nærheten.		x

5 Vurdering av sårbarhet og risiko

Uønsket hendelse oversikt:

1. Ekstremnedbør/overvann/flom
2. Trafikkulykke/ulykke på veg

Hendelse nr.1: Ekstremnedbør/overvann/flom

Sikkerhet mot flom er styrt gjennom teknisk forskrift. Ved plassering av byggverk i flomutsatte områder er det definert tre sikkerhetsklasser med ulike flomstørrelser; F1, F2 og F3. Boliger inngår i sikkerhetsklasse F2 (1:200), hvor oversvømmelse har middels konsekvens. Dette omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold, hvor de økonomiske konsekvensene ved skader på byggverk er store.

Planlagt utbygging kan medføre en raskere avrenning til flomvei grunnet store mengder nedbør på kort tid ned på tette flater.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal tydelig vise hvordan vannforsyning, avløpstransport og overvannshåndtering skal løses i forbindelse med reguleringen. Dette innebærer at overvannshåndtering blir kartlagt tidlig i planprosessen og er generelt er med på å redusere risikoen for uønskede hendelser.

Med bakgrunn i dette er det utarbeidet VA-rammeplan av fagkyndig hvor blant annet overvannshåndtering er beskrevet. Planlagt utbygging medfører raskere avrenning til flomvei. For å redusere konsekvensene av økt vannmengde og begrenset avrenning, er det i VA-rammeplan foreslått å bruke infiltrasjon og fordrøyningsmagasin, hvor det legges opp til lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt for å hindre økt avrenning etter utbygging.

Det vurderes derfor at planområdet, etter planlagt utbygging kan håndtere større vannmengder. Eksisterende overvann i konflikt med planlagt bolig legges om. God infiltrasjonskapasitet kan føre til redusert behov for fordrøyningsmagasin. Nytt overvannssystem fra planområdet kobles inn på eksisterende overvannsledning DN 400.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK17)	SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED	FORKLARING
-	F2	Tiltak gjennomføres i tråd med kommunens krav til overvannshåndtering
ÅRSAKER		
• Større nedbørsmengder enn omkringliggende områder kan håndtere. • Store mengder nedbør på kort tid (100 m på 2 timer). • Ikke permeable flater for infiltrasjon eller anlegg til å forsinke og lede regnvann ut på overvannsnett.		
EKSISTERENDE BARRIERER		
• Grønnstruktur og hager • Naturlig helling/avrenning mot landbruksareal i vest • Terrenghelning • Etablerte sikre flomveier		

SÅRBARHETSVURDERING					
Mye vann over bakkenivå i planområdet, eller som renner videre til nedenforliggende eiendommer. Oversvømmelse i kjellere.					
SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING	
	☐	☒	☐	F2, 1/200	
Drøfting for sannsynlighet: Ekstremvær blir stadig med aktuelt, og overvannsproblematikk er et kjent problem i de fleste utbyggingsområder. Småhusbebyggelse i sikkerhetsklasse 2 (F2), jf. TEK17 § 7-2, skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet på 1/200 ikke overskrides. Dette gir moderat sannsynlighet (2).					
KONSEKVENSVURDERING					
	Konsekvenskategorier				
Konsekvenstyper	Høy	Middels	Små	Ikke relevant	Forklaring
Liv og helse	☐	☐	☒	☐	<i>Vurdert ut fra antall</i> Eventuelle store nedbørsmengder blir varslet i god tid. Planområdet er ikke spesielt utsatt slik at eventuell flom kan få konsekvenser for liv og helse.
Stabilitet	☐	☐	☒	☐	<i>Vurdert ut fra antall</i> Påvirker i liten grad samfunnskritiske tjenester. Konsekvenser av flom kan medføre ubetydelig eller lokale miljøskader i planområdet eller i nærhet av planområdet.
Materielle verdier	☐	☐	☒	☐	<i>Vurdert ut fra direkte skade på eiendom.</i> Siden planområdet er planlagt for å håndtere store nedbørsmengder vurderes konsekvensene for materielle verdier til å være små.
Samlet begrunnelse av konsekvens					

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Lav	Nedbørsmengde kan spås med nokså høy sikkerhet.
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy
• VA- rammeplan • Infiltrasjon og fordrøyningsmagasin. • Lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt for å hindre økt avrenning etter utbygging. • Fordrøyningsanlegg som forsinker påslipp på overvannsnettet.	• Reguleringsbestemmelser sikrer at overvannshåndtering blir ivaretatt. • Krav om godkjent VA-rammeplan.

Hendelse nr.2: Trafikkuhell/ulykke på veg

Planområdet ligger ved en privat grusvei som går langs østsiden av planområdet. Denne vegen er tilkoblet Sælandsvegen, som har fartsgrense 40 km/t. Det er fartsdempere både før og etter avkjørselen fra Sælandsvegen. Sælandsvegen har gang- og sykkelsti fra avkjørselen og videre sørover til krysset Sælandsvegen x Undheimsvegen. Sælandsvegen har en ÅDT på 1700 totalt (2019). Det er bussholdeplass like nord og sør for planområdet. Planområdet ligger i underkant av 300 meter fra både skole, barnehage og idrettsanlegg. Man må krysse Sælandsvegen for å komme til skole og barnehage, hvor det ikke er eksisterende fotgjengerovergang.

I plankartet er det lagt inn friskt etter gjeldene krav ved inn- og utkjørsler.

Det er registrert 3 trafikkulykker i en radius på 400 meter fra planområdet. I krysset Timevegen x Sælandsvegen er det registrert en ulykke fra 1995, hvor et enslig kjøretøy veltet i kjørebane. På Undheimsveien 300 meter sør for planområdet er det registrert tre ulykker. To av ulykkene er en venstresving foran kjørende i motsatt retning (1988 og 1994), og en ulykke med uklart forløp med møteing (1993).

Planforslaget legger til rette for etablering av boliger som en fortetting av et eksisterende boligfelt, som medfører noe økt trafikk fra planområdet. Tiltaket i seg selv vurderes til å ikke å påvirke faren for økt sannsynlighet for trafikkulykker eller større konsekvens dersom ulykker skulle inntreffe.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK17)	SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED	FORKLARING
-	-	-

ÅRSAKER

Generelt:

- Menneskelig eller mekanisk svikt i kjøretøy, uoppmerksomme myke trafikanter, dårlig sikt og glatt kjørebane.
- Etableres ny felles atkomstveg til planområdet, samt for eksisterende boliger Sælandsvegen 40 og 42.
- Det anslås at planområdet genererer 3,5-5 bilturer per boenhet per døgn. Dvs. omtrent 30-45 bilturer.
- Fartsgrensen på Sælandsvegen er lav (40 km/t), og har flere fartsdumper langs strekningen fra planområdet og til krysset mot Undheimsveien, som vil redusere risikoen for sykkel- og fotgjengerulykker.

Trafikkuhell langs skolevei:

På skoleveien til Undheim skole og barnehage fra planområdet er det delvis boligvei av grus, som antas å være lite trafikkert. Det er gang og sykkelveg deler av skoleveien, men hvor en må krysse Sælandsvegen hvor det ikke er fotgjengerfelt. Her er fartsgrensen lav (40 km/t), det er fartshumper og det er generelt oversiktlig.

Trafikkuhell ved inn- og utkjøring til avkjørsel.

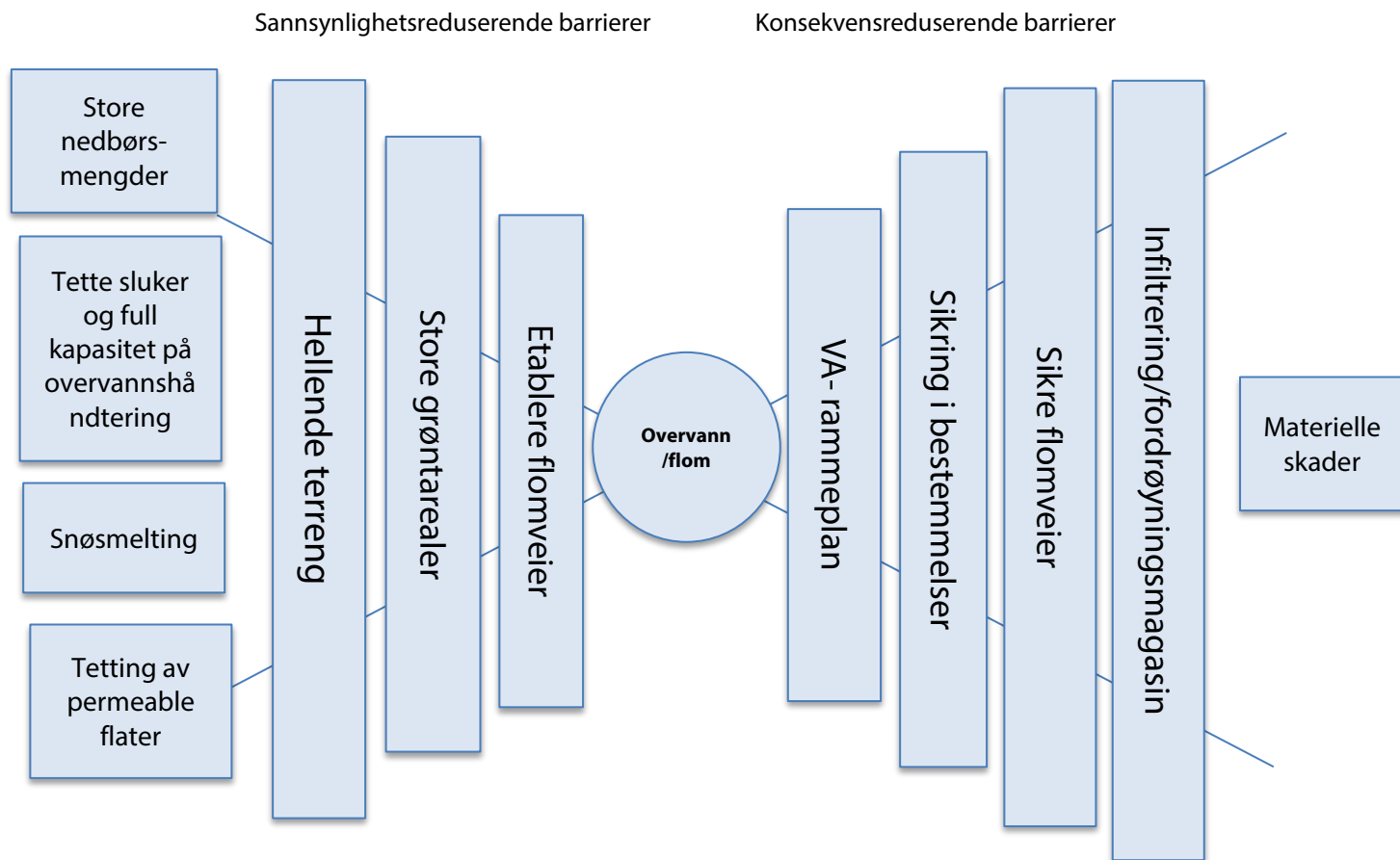
Fare for at bilister/kjøretøy kjører på gående i atkomstvegene ved inn- og utkjøring til avkjørsel.

EKSISTERENDE BARRIERER					
• Lav fartsgrense • Krav om frisiktsoner • Fartsdempere på Sælandsvegen • Oversiktlig					
SÅRBARHETSVURDERING					
• Påkjørsel av myke trafikanter					
SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING	
	☐	☐	☒	Ingen historikk som tilsier at sannsynligheten er høyere enn middels. Ingen faktorer som gjør området spesielt utsatt. Lav fartsgrense, fartshumper og oversiktlig situasjon.	
Drøfting av sannsynlighet: Sannsynligheten for at trafikkulykker kan skje, er til stede. Vegvesen sitt vegkart viser at lettere skader forekommer oftere, men det har liten konsekvens. Det er også mulighet for alvorlige personskader med middels konsekvens. Verste utfall i en trafikkulykke er dødelig personskade, som har stor konsekvens. For fastsetting av sannsynlighet er det lagt til grunn alvorlig ulykke (høy konsekvens). Utbyggingsområde ligger i et eksisterende boligområde. Det kan oppstå konflikter mellom myke og harde trafikanter. De fleste trafikkulykker i nærheten har medført lettere personskader. Det forventes at biler som bruker ny atkomstveg, privat grusvei samt avkjørsel til Sælandsvegen holder lav fart. Det er liten/moderat sannsynlighet for alvorlig personskade/dødelig skade. Ved planlegging av avkjørsel mot veg vil det prosjekteres og reguleres frisiktsoner etter gjeldene krav. Det er ikke etablert fotgjengerfelt for myke trafikanter fra planområdet over Sælandsvegen til skole/barnehage, men hvor fartsgrensen er lav, det er fartsdempende tiltak og situasjonen oversiktlig. Selv om det allerede er lav risiko for uhell i området, og selv om overnevnte tiltak etableres, kan det ikke utelukkes at det forekommer uhell. Det er ingen registreringer av ulykker på skoleveien som inkluderer myke trafikanter.					
KONSEKVENSVURDERING					
	Konsekvenskategorier				
Konsekvenstyper	Høy	Middels	Små	Ikke relevant	Forklaring
Liv og helse	☒	☐	☐	☐	<i>Vurdert ut fra antall</i> Hendelsen kan medføre alvorlige helseskader, i verste fall døden.
Stabilitet	☐	☐	☒	☐	<i>Vurdert ut fra antall</i> Påvirker i liten grad samfunnskritiske tjenester.

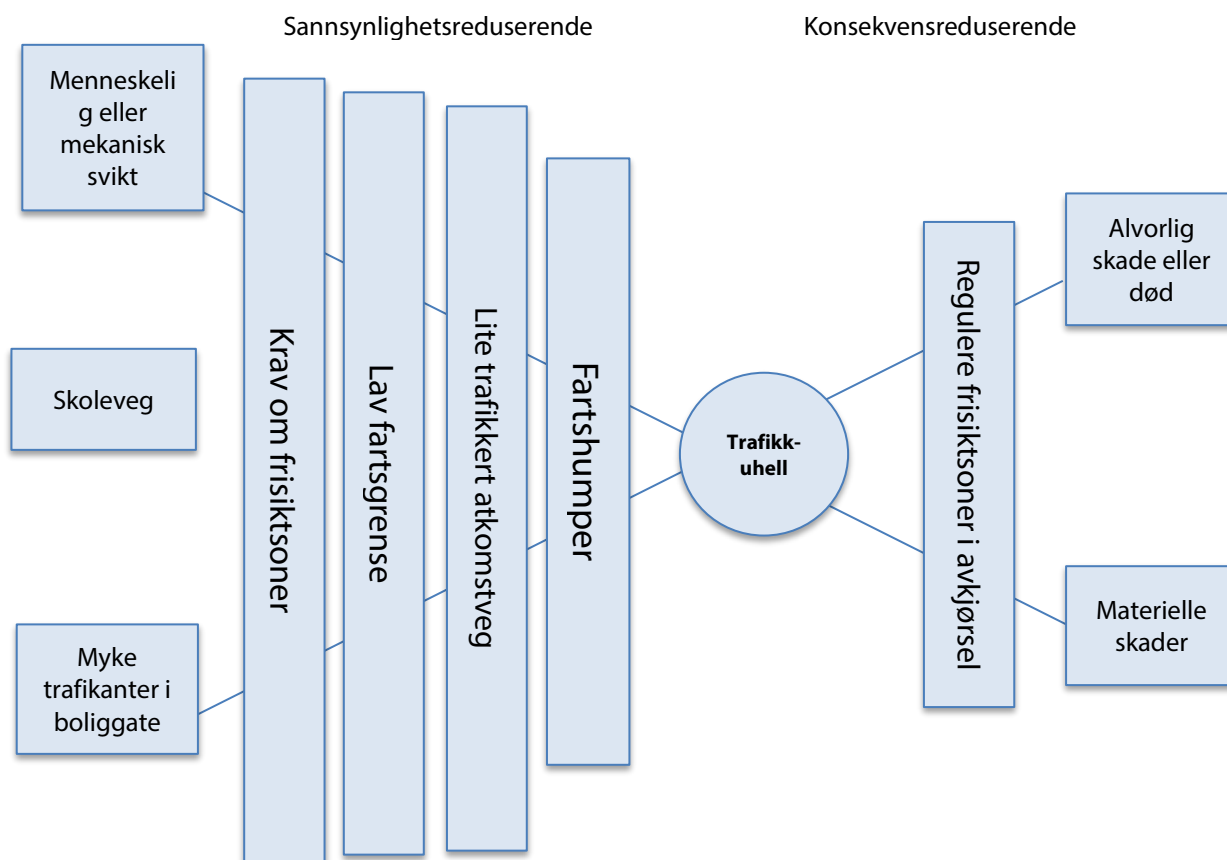
Materielle verdier	☐	☐	☒	☐	<i>Vurdert ut fra direkte skade på eiendom</i> Kan medføre skader på kjøretøy.
Samlet begrunnelse av konsekvens					
USIKKERHET			BEGRUNNELSE		
Lav-middels			Historiske data fra NVDB, men disse dekker ikke situasjon etter foretting.		
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET					
Tiltak			Oppfølging gjennom planverktøy		
Etablere frisiktsoner etter gjeldene krav ved inn- og utkjørsler.			Plankart som viser frisiktsoner samt tilknyttede bestemmelser.		

6 Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet.

6.1 Hendelse 1 – Ekstremnedbør/overvann/flom



6.2 Hendelse 2 – Trafikkuhell/Ulykke på veg



7 Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget

7.1 Sammenstilling av risikomatrise

I forbindelse med reguleringsplanen 1121 0532.00 for Sælandsvegen er det gjennomført ROS- analyse. Analysen er tilpasset plannivået i reguleringsområdet og planområdets kompleksitet.

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbare. Det er identifisert 2 uønskede hendelser gjennom fareidentifikasjon.

Disse er som følger:

1. Ekstremnedbør/overvann/flom
2. Trafikkuhell/ulykke på veg

Alle temaene har blitt vurdert med tanke på risiko og sårbarhet.

Samlet sett viser analysen at området har liten risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø.

Risikomatrise for hendelser vist med hendelsesnummer:

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR LIV OG HELSE				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy (> 10 %)				
	Middels (1-10 %)	1			Vurdert til akseptabelt risikonivå
	Lav (< 1 %)			2	Vurdert til akseptabelt risikonivå

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR STABILITET				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy (> 10 %)				
	Middels (1-10 %)	1			Vurdert til akseptabelt risikonivå
	Lav (< 1 %)	2			Vurdert til akseptabelt risikonivå

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR MATERIELLE SKADER				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy (> 10 %)				
	Middels (1-10 %)	1			Vurdert til akseptabelt risikonivå
	Lav (< 1 %)	2			Vurdert til akseptabelt risikonivå

7.2 Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

HENDELSER	TILTAK	OPPFØLGING GJENNOM PLANVERKTØY	RISIKO ETTER TILTAK
1.Ekstremnedbør / overvann / urban flom	VA-rammeplan Infiltrasjon og fordrøyningsmagasin Lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt for å hindre økt avrenning etter utbygging Planlagte flomveier	Reguleringsbestemmelser som sikrer oppfølging av VA-rammeplan.	Risikoen vurderes til å være i tråd med teknisk forskrift.
2.Trafikkuhell/ Ulykke på veg	Regulere frisikt etter gjeldende krav ved inn- og utkjørsel.	Plankart som viser frisiktsoner samt tilknytte bestemmelser.	Sannsynligheten reduseres, men konsekvenser er lik. Risikoen vurderes til å være akseptabel.

8 Kildehenvisning

Tittel	Dato	Utgiver
Styrende dokument		
Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, <i>Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen</i>	2017	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)	2008	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Byggteknisk forskrift – TEK 17. Forskrift om tekniske krav til byggverk FOR-2017-06-19-840	2017	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Veiledning om tekniske krav til byggverk HO-2/2011	2011	Direktoratet for byggkvalitet
Havnivåstigning og stormflo	2016	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Sikkerhet mot kvikkleireskred, veileder	2014	NVE
Flaum- og skredfare i arealplanar	2014	NVE
NS 5814:2008 Krav til risikovurderinger	2008	Standard Norge
Brann- og eksplosjonsvernloven	2002	Justis- og beredskapsdepartementet

Grunnlagsdokumentasjon		
Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Stavangerregionen 2013	2013	Randaberg, Sandnes, Sola og Stavanger kommune
Offisielle kartdatabaser og statistikk		NVE, Klif, DSB, NGU, Statens strålevern, Statens vegvesen, Artskart, Naturbase, Temakart-Rogaland, MET m.fl.

Sælandsvegen 36, Time kommune

Uttalelse støy fra vegtrafikk

Kunde: Stav Arkitekter v/Pål Dannevig

Oppdragsnr: 10998200

Revisjon: 1

Oppdragsansvarlig: Sverre Aas

Dokumentnr: AKU - 01

Revisjonsdato: 12. februar 2021

Utarbeidet av: Sverre Aas

Kontrollert av: Anders Torsteinbø

IT arkiv: AKU-01 N rev0 210212 Sælandsvegen 36, Undheim, støyuttalelse

1 Bakgrunn

I forbindelse med en reguleringsplan langs Fv4428, Sælandsvegen 36, på Undheim i Time kommune, er det fra kommunen stilt krav om vurdering av støy fra vegtrafikk. I den forbindelse har vi foretatt en vurdering av vegtrafikkstøy til planområdet.

2 Krav og grenseverdier

2.1 Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442

I retningslinje T-1442 opereres det med to typer støysoner for vurdering av arealbruk på overordnet nivå:

- Rød sone regnes vanligvis som uegnet til støyfølsomme bruksformål.
- Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Tabell 1 oppsummerer grenseverdiene for veg

Tabell 1. Grenseverdier for gul og rød sone etter T-1442

	GUL SONE		RØD SONE	
Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Vei	55 L _{den}	70 L _{5AF}	65 L _{den}	85 L _{5AF}

2.2 Innendørs støyforhold – NS 8175

I teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven er det gitt generelle krav til lydforhold i bygninger. Lydkravene er spesifisert i norsk standard NS 8175 "Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper" (2012). Bygningsklassene A-C gjelder for nybygg, og som et minimum skal alle nye bygg tilfredsstille standardens klasse C.

Døgnekvivalent lydnivå fra utendørs kilder skal i henhold til klasse C i NS 8175 ikke overstige 30 dBA innendørs i boligens oppholdsrom (soverom, stue og kjøkken). Videre stilles det krav til at maksimalnivå fra utendørs lydkilder på natt (kl. 23-07) ikke skal overstige 45 dBA i soverom. Kravet gjelder for "steder med stor trafikk", noe som er blitt definert å være mer enn 10 hendelser i aktuell periode.

Kravene gjelder med lukkede vinduer, men med tilfredsstillende ventilasjon, dvs. åpne ventiler eller balansert ventilasjon.

3 Målsetting

Målsettingen er at grenser i retningslinjen T-1442 tilfredsstilles. Utendørs oppholdsareal for eiendommen skal ha et støynivå på $L_{den} \leq 55$ dB fra veitrafikk.

Innendørs er målsettingen at støynivå i boligene samlet for alle utendørs støykilder skal minimum oppfylle krav i NS 8175 klasse C. Grenseverdien er $L_{pAeq,24h} = 30$ dB. Det legges også til grunn at maksimalt innendørs støynivå i soverom for den tiende mest støyende hendelsen ikke skal overstige $L_{p,AF,max} = 45$ dB i nattperioden.

4 Beregning og vurdering

4.1 Trafikktall

Trafikktall for veien er hentet fra Statens vegvesens kartløsning, Vegkart. Tallene er fremskrevet for å representere trafikkmengde i 2041. Årlig vekst er basert på prognoser for Rogaland, gitt i NTP.

Tabell 2 – Trafikktall for vei

	Trafikk, ÅDT [kjøretøy/døgn]	Hastighet [km/t]	Andel tung- trafikk [%]
Sælandsvegen, FV4428	2200	40	10

Trafikfordelingen antas å tilsvare en standard fordeling gruppe 2 (M128, kap. 9.2.2):

- 84 % på dagtid (07 – 19)
- 10 % på kveldstid (19 – 23)
- 6 % på nattestid (23 – 07)

4.2 Beregning av utendørs støynivå

Beregningene er utført etter Nordisk Metode for veitrafikkstøy med programmet Cadna/A versjon 2021. Den tredimensjonale terrengmodellen er basert på digitalt kartgrunnlag, samt tilsendte planer.

Beregningsmodellen tar hensyn til blant annet høydeforskjeller i eksisterende terreng, meteorologiske forhold, marktype og refleksjonsforhold fra eksisterende bebyggelse på naboeiendommene. Det er benyttet en markabsorpsjonsfaktor på 1 i beregningene, tilsvarende myk mark.

Støyutbredelsen er beregnet for 4 m høyde over terreng. Støy på fasader er gjengitt for mest støyutsatte etasje.

4.3 Vurdering

Beregningene viser at støynivå på utearealene i all hovedsak ligger under grenseverdi for gul støysone. Anbefalinger i T-1442 anses derfor som tilfredsstilt siden utearealer mot sør og vest får støynivå under grenseverdi for gul støysone.



Figur 1: Støyutbredelse beregnet for 4 meters høyde og støynivå foran fasade.

Støynivå på fasade ligger også under grenseverdi for gul støysone, og lavere enn det som utløser behov for støyreducerende tiltak i fasade. Under forutsetning om bruk av normale fasadekonstruksjoner (vegg og vindu) vil krav til innendørs støynivå i TEK/NS8175 være tilfredsstilt.

Det forutsettes bruk av vinduer med trafikkstøyreduksjonstall på minimum $R_w + C_{tr} \geq 28$ dB, noe som tilsvarer vanlige isolerglass.

Plan 0532

Bustader ved Sælandsvegen

Sol-skygge diagram 21. mars kl. 15:00



Plan 0532

Bustader ved Sælandsvegen

Sol-skygge diagram 21. juni kl. 18:00



Plan 0532

Bustader ved Sælandsvegen

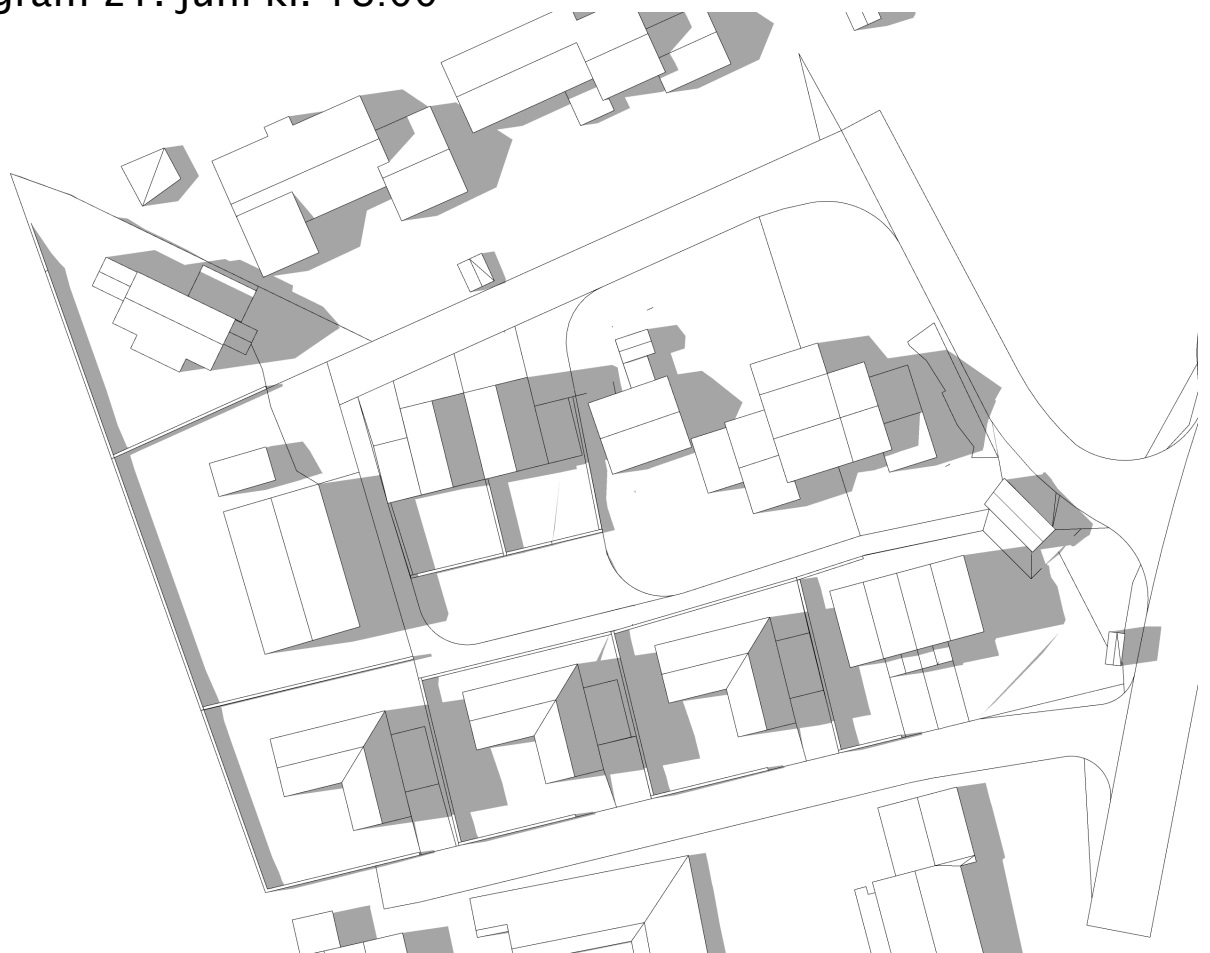
Sol-skygge diagram 21. mars kl. 15:00



Plan 0532

Bustader ved Sælandsvegen

Sol-skygge diagram 21. juni kl. 18:00



Plan 0532

Bustader ved Sælandsvegen

Sol-skygge diagram 21. mars kl. 15:00



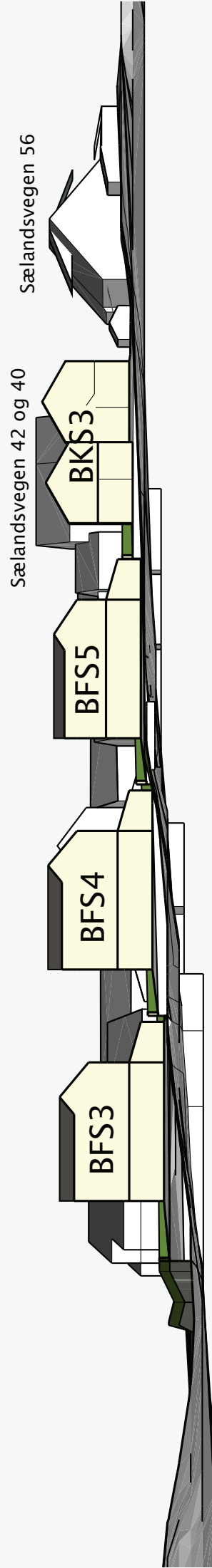
Plan 0532

Bustader ved Sælandsvegen

Sol-skygge diagram 21. juni kl. 18:00



An aerial map of the Sælandsvegen area in Oslo, Norway. The map shows a residential area with several buildings and green spaces. A red line is drawn across the map, likely indicating a proposed development or boundary. The map includes labels for Sælandsvegen 30, 40, 42, and 54. The buildings are shown in white and grey, and the green spaces are in green. The red line runs diagonally from the bottom left towards the top right, passing through the green spaces and between the buildings. A blue line runs vertically through the center of the map. The map is oriented with the top of the image towards the right.



BLÅGRØNN FAKTOR (BGF) Samarbeidsprosjekt mellom Bærum og Oslo kommune som del av programmet Framtidens byer. Utarbeidet for Bærum og Oslo kommune av Dronninga landskap, COWI og CF Møller. Revidert Oslo kommune 28.01.2014.						
Verdi	Symbol	Faktor	Beskrivelse	Areal m²	BGF	Forklaring
			Utbyggingsområde, areal	4060		
		1. BLÅGRØNNE FLATER				
1		ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.	0	0	
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmering av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.	506	151,8	Interng gangveg: 200 m2, oppkjørsler: 286 m2, renovasjon: 20 m2
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0	
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	1454	145,4	Takflater 936 m2, Vegarealer: 518 m2
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.	2100	2100	Hageareal: 1934 m2, felles uteopphold: 166,5 m2
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.	0	0	
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.	0	0	
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.	0	0	
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.	0	0	
		2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.				
		BLÅ TILLEGGSKVALITETER				
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNSPEIL	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsubstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.	0	0	
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbed eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.	30	9	Regnbed: 6 stk á 5 m2
		GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK		STK		
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/tre.		0	
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,8).		0	
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretre, robinia og mange flere. Gjelder også formklippede trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,6).	2	19,2	
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,7).	2	35	
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,5).	15	120	
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²		Areal m²		
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller verning av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.		0	
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Hekker, busker og flerstammete trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.	199,5	79,8	
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).	0	0	
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.	0	0	
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m², som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.	2100	210	
					2870,2	
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05		0,05		
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.	0	0	
		TOTAL BLÅGRØNN FAKTOR (BGF)			0,71	



Renovasjonsteknisk plan
Plan 0532
Time kommune
12.11.2021

0 8 15,118m



Kjøreretning
avfallsbil

55/41

55/35

54/113

54/112

2 stk Plast + Rest

4 stk Papir

1 stk Organisk

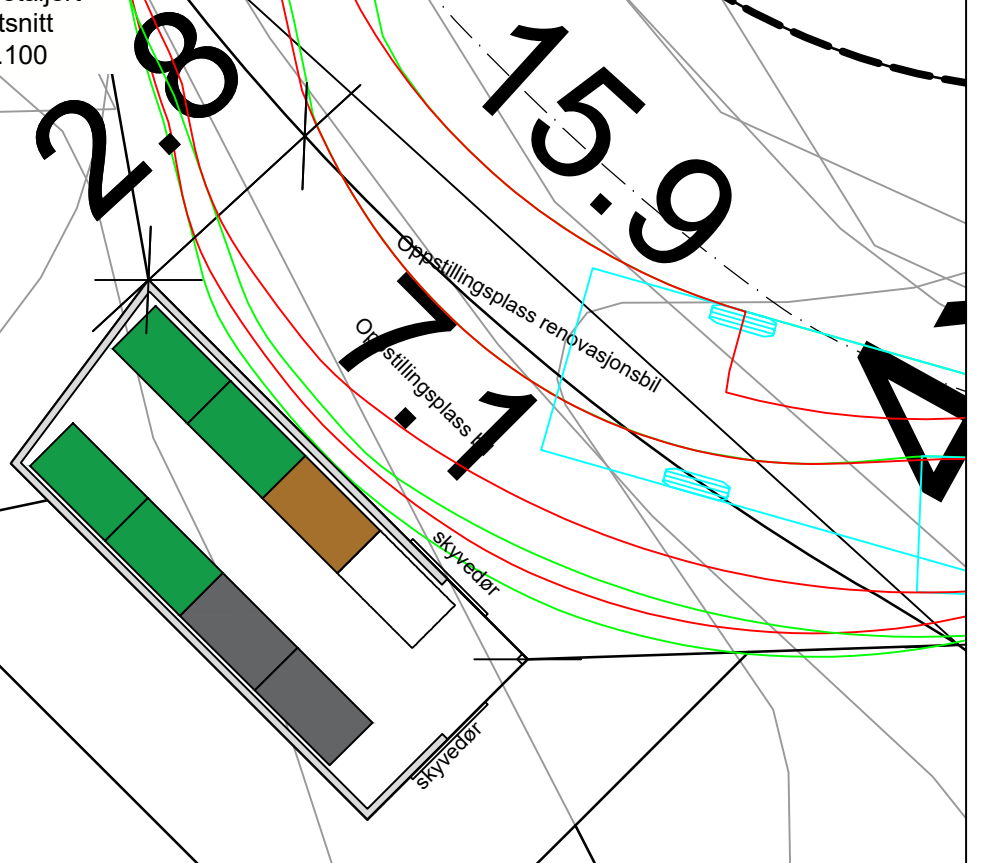
1 ledig plass

TG + 106,3

TG + 107,0

TG + 107,3

Detaljert
utsnitt
1:100



Beskrivelse:

Det opplyses om at avfallsbiler har kjørerute fra nord. Det er avsatt plass til lomme foran oppstillingsplass for renovasjon. Lommen kan brukes av personbiler til å stoppe ved siden av avfallstasjonen når søppelet skal tømmes. Det er noe usikkert om renovasjonsbil kan stå på oppstillingsplass på grunn av manglende informasjon om størrelse på renovasjonsbil. Dersom biler er av størrelse "liten lastebil", kan renovasjonsbilen komme godt inn i lomma. Dersom renovasjonsbil er av større dimensjon som "lastebil" etter håndbok N100, så kan renovasjonsbilen kun komme delvis inn i lommen. Det er likevel mulighet å kjøre forbi renovasjonsbilen når det pågår tømming.

Det er planlagt at beholderene skal stå permanent på plassen. Det kan lages et skur for å skjule beholderne. Skuret kan ha en lengde og bredde på 6,6x3m. Dette gir plass til 8 660 liters containere. Det er regnet ut i tabellen under at det vil være behov for 7 containere.

Det er lagt inn gangveg for å sikre gangforbindelse for boligene til renovasjonsanlegget. Boligen som ligger lengst unna renovasjonsanlegget har omtrent 100 meter i gangavstand til renovasjonen. Til gjengjeld er renovasjonen på ved utkjøringen av området, slik at det er enkelt å ta med seg avfall når man er på vei ut.



Antall boliger	Avfalls-type	Mengde pr. leilighet pr. uke (m3)	Red.- faktor	Sum avfalls- mengde pr år (m3)	Utstyrstype / volum (m3)	Fyllings- grad (%)	Kompri- merings- faktor	Tømme- frekvens pr år	Antall utstys- enheter	Antall utstys- enheter (avrundet)
11	Organisk	0,03	1	17	0,66	95 %	1	26	1,1	1
	Papir	0,05	1	29	0,66	95 %	1	13	3,5	4
	Plast og rest	0,05	1	29	0,66	95 %	1	26	1,8	2

VA-rammeplan for *Sælandsvegen*

Kommune, gnr 54 bnr 32

Revisjon: 3



HEAD ENERGY



PROSJEKT-
ADMINISTRASJON



AREAL-
PLANLEGGING



LANDSKAP



VANN OG
AVLØP



SAMFERDSEL



BRANN OG
RISIKO



EIENDOMS-
RÅDGIVNING

DOKUMENTOPPLYSNINGER

Plan-ID:	1121_0532.00
Plannavn:	Detaljregulering for boliger
Kommune:	Time kommune
Prosjektnummer:	110733.001
Forslagsstiller:	Stav Arkitekter AS
Utarbeidet av:	hakr
Kontrollert av:	Sinbo
Utgivelsesdato:	08.02.2021

Revisjon:	Dato:	Beskrivelse:
1	10.12.2020	For godkjenning
2	08.02.2021	Etter merknader
3	12.10.202	Justert iht. revidert planforslag

Vedlegg:	Beskrivelse:	Revisjon:
1	H101-1- Oversikt VA	1
2	H102-1 Oversikt Brannvannsdekning	1
3	H103-1 Flomveier	1
4	H104-1 Overtakelsesplan	1
5	Overvannsberegning	2

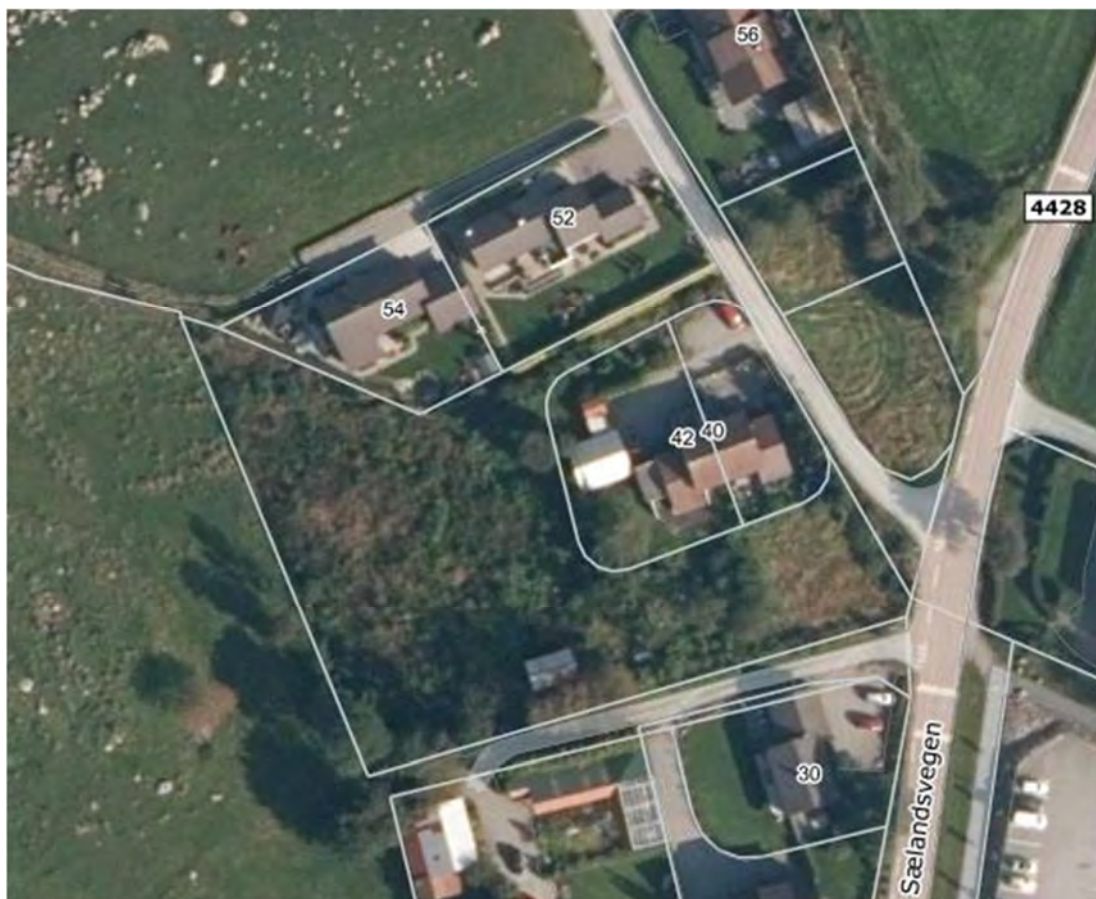
Innhold

1. INNLEDNING	4
2. VANNFORSYNING	5
2.1 Estimert drikkevannsbehov for ny bebyggelse.....	5
2.2 Branndekning/slokkevann	6
2.3 Nye ledningsanlegg	7
3. SPILLVANNSHÅNDTERING.....	8
3.1 Estimert avløpsmengde.....	8
3.2 Nye ledningsanlegg	8
4. OVERVANNSHÅNDTERING.....	9
4.1 Beregning av overvannsmengder.....	9
4.2 Prinsipløsning overvann	9
4.3 Konsekvenser nedstrøms planområdet	10
4.4 Flomveier	10
4.5 Nye ledningsanlegg.....	11

1. INNLEDNING

Denne VA-rammeplanen med tilhørende kartvedlegg er utarbeidet i forbindelse med detaljregulering av tomt 54/32 m.fl. i Time kommune. Forslagsstiller er Stav arkitekter AS.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av småhusbebyggelse med 5 eneboliger og 2 to-mannsboliger.



VA-rammeplanen er utarbeidet med utgangspunkt i følgende underlag:

Planforslag	06.10.2021	Stav Arkitekter
Kart eksisterende VA	11.10.2021	Time kommune

Denne planen gir en overordnet beskrivelse av eksisterende infrastruktur og prinsipielle løsninger for fremtidig VAO-håndtering. All videre planlegging og detaljprosjektering må følge kommunen sine retningslinjer og normer.

2. VANNFORSYNING

Det er lokalisert eksisterende kommunale vannledninger nær planområdet. Parallelt med Sælendsvegen er det en DN 110 vannledning. Vannledningen har en avstikker inn mot Sælendsvegen 40, nord for kum 13689.

Time kommune har oppgitt at eksisterende 110PVC har tosidig forsyning og 6kg vanntrykk.

2.1 Estimert drikkevannsbehov for ny bebyggelse

Drikkevannsbehovet er estimert ved bruk av standardverdier for forbruk og personekvivalenter. Dimensjonerende vannbehov må derfor verifiseres i detaljprosjekteringen nå endelig forbruk er kartlagt.

Antall boliger:	9	stk.
Antall personer pr. bolig:	4	pers/bolig
Totalt antall personekvivalenter:	36	pers
Vannforbruk pr. person pr. døgn:	160	liter/pers-døgn
Døgnfaktor:	2,5	-
Timefaktor:	5,2	-

Vannbehov pr. sekund:	0,87	l/s
Vannbehov pr. time:	3,12	m ³ /t
Vannbehov pr. døgn:	74,88	m ³ /d

2.2 Branndekning/slokke vann

I henhold til VTEK17 § 11-17 (2), Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap, stilles det følgende krav til preakseptert ytelse for utendørs vannforsyning.

- Minst 1200 liter per minutt i småhusbebyggelse.
- Minste innvendig dimensjon vannledning lik 150 millimeter.

I tillegg stilles det krav om at brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 m fra inngangen til hovedangrepsvei, som vanligvis tilsvarer hovedinngang til bygget eller parkeringskjelleren.

For håndtering av fremtidig bygningsmasse legges det opp til tilstrekkelig kapasitet lik 1200 liter per minutt for småhusbebyggelse. Det foreslås å etablere to nye vannkummer innenfor planområdet. Begge vannkummene etableres med uttak for slukkevann, samt uttak til stikkledninger for nye boliger. VA-norm stiller krav til minste dimensjon på 150 millimeter vannledning for brannslukning. Basert på oppgitt trykk i området er det gjort beregning av kapasiteten for eksisterende ledningsnett, som vurderes som tilstrekkelig for utbyggingen.

Trykkapsberegning:

VL Ø110 mm PVC	
Kotehøyde i startpunkt	110,00 m
Kotehøyde i endepunkt	104,0 m
Statisk løftehøyde	-6,0 m
Innvendig diameter på rør	100 mm
Ruhet	0,01 mm
Ledningslengde	130 m
Vanntemperatur	10°C
Singulærtap	+10 %
Tilgjengelig trykk i startpunkt	6,0 bar
Ved uttak på 20 l/s	
Vannhastighet i rør	2,55 m/s
Friksjonstap	0,89 bar
Totalt trykktap	0.3 bar

I prosjekteringsfasen må det utarbeides et brannkonsept, forankret i TEK17, av en brannteknisk rådgiver som nærmere beskriver brannsikkerhet og tiltak for brannslukking. Brannkonseptet kan medføre endringer av foreslått slokkevannløsning i VA-rammeplanen.

2.3 Nye ledningsanlegg

Det foreslås etablert ny vannkum nord for vannkum 13689 og ny PE180 vannledning mot planområdet. Vannledningen legges til ved avkjørsel for regulert tomt. Her etableres det en vannkum. Fra vannkummen legges det til rette for stikkledninger til nye boliger som ledes til hver enkelt tomt. Stikkledninger skal kobles i vannkum i henhold til norm for stikkledninger i Time kommune.

Nye vannkummer og vannledning PE180 overtas til kommunalt vedlikehold, mens stikkledningene blir private.

3. SPILLVANNSHÅNDTERING

Vest i planområdet er det lokalisert en eksisterende spillvannsledning med dimensjon 160 millimeter. Ledningen går mellom kum 12438 og 12439. Ledning i konflikt med nye byggegrenser omlegges og kobles til eksisterende Spillvannskum vest for planområdet – 14053. Eksisterende spillvann fjernes og plugges i kum 12439. Det må verifiseres at det ikke er andre abonnenter tilkoblet i denne kummen før frakobling.

3.1 Estimert avløpsmengde

Estimert avløpsmengde tilsvarer drikkevannsforbruket. Avløpsmengden er 0,87 l/s.

3.2 Nye ledningsanlegg

Nye boliger foreslås tilknyttet til kommunal spillvannsledning vest for planområdet i eksisterende kum 14053. Ledning tinglyses på hver enkelt tomt, og det tillates ikke tiltak nærmere enn fire meter til eksisterende spillvannsledning. Eventuelle fravik må avklares med VA-ansvarlig i Time kommune med søknad om dispensasjon fra VA-normens bestemmelser.

Minste dimensjon på tilkoblet stikkledning er 110mm. Minimums fall er 16,6 promille. Minimums høydeforskjell fra laveste innvendig sluk til topp tilknytningspunkt skal være 0,9 meter. Det etableres en felles ny privat spillvannsledning med minimum 1 meter avstand til omlagt kommunal OV. Ny ledning ledes opp til tomt BK1.

Tilkoblet spillvannsledning går til nye boliger og vil tilhøre privat drift og vedlikehold.

4. OVERVANNSHÅNDTERING

Gjennom regulert tomt er det lokalisert en DN 400 overvannsledning. Overvannsledningen krysser regulert tomt og stopper mellom Sælendsvegen 40 og 52. Overvannsledningen treffer perpendikulært på boligvei.

Overvannsanalyser viser at avrenningen på tomten følger overvannsledningen. Noe avrenning vil også gå vest for Sælendsvegen 40, nordover mot den andre vannveien.

4.1 Beregning av overvannsmengder

Det er gjennomført en beregning av overvannsmengder før og etter tiltak ved hjelp av den rasjonelle formel.

Formel:	$Q = \text{Areal} \times \text{Avrenningsfaktor} \times \text{Intensitet} \times \text{Klimafaktor}$
Dimensjonerende returperiode:	20 år (årlig gjentakssannsynlighet på 5%)
Klimafaktor:	1,2
Målestasjon:	Time-Lye

Valgt målestasjon ligger omtrent 5,6 km fra planområdet i luftlinje. I tabellen under er det vist et utdrag med nedbørintensiteter for dimensjonerende returperiode. IVF-kurve er hentet fra Norsk Klimaservicesenter.

Varighet:	5 min	10 min	15 min	20 min	30 min	45 min	60 min	90 min	120 min
20 år	295,5	232,1	198,0	170,2	137,8	101,6	78,0	-	-

Verdier er oppgitt i l/s/ha

Komplette overvannsberegninger er vedlagt denne VA-rammeplanen, men tabellen under gir en oppsummering av resultatene.

Feltnavn:	$A_{\text{før}}$ (m ²)	$C_{\text{før}}$ (-)	$t_{\text{før}}$ (min)	$Q_{\text{før}}$ (l/s)	A_{etter} (m ²)	C_{etter} (-)	t_{etter} (min)	Q_{etter} (l/s)	V_M (m ³)
Planområdet	3808	0,2	10	17	3146	0,6	10	75	34,8

4.2 Prinsippløsning overvann

Det etterstrebes tre-trinns overvannsstrategi. Strategien går ut på at man skal fange opp og infiltrere, forsinke, fordrøye og sikre trygge flomveier.

Etter utbygging skal det ikke være økt avrenning fra tomt. Avrenningen i førsituasjonen er beregnet til 17 l/s. For å sikre at foretting av flater ikke øker belastningen på bekker og vassdrag nedstrøms foreslås det å bruke infiltrasjon og fordrøyningsmagasin. Det må gjøres grunnundersøkelser for å bekrefte infiltrasjonskapasitet i området. God infiltrasjonskapasitet kan føre til redusert behov for fordrøyningsmagasin. Uten infiltrasjon til grunnen vil det være behov for et fordrøyningsmagasin på 33,9 m³. Iht. overordnede retningslinjer så skal det fortrinnsvis benyttes naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.

Det legges opp til lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt for å hindre økt avrenning etter utbygging.

4.3 Konsekvenser nedstrøms planområdet

Konsekvensen for planlagt utbygging skal ikke påvirke nedstrøms bebyggelse negativt. Tomten ligger øverst i et nedbørsfelt og det er to tydelige vannveier på tomten. Regulert tomt skal bygges ut med 5 eneboliger og 2 to-mannsboliger. Boligene må planlegges med sikre flomveger internt rundt boligene.

4.4 Flomveier

Planområdet har nedslagsfelt på ca. 0,57 ha med to lavbrekk som samles i nordvestlig side av planområdet. Sør for tomten er det et større nedbørsfelt på 4,71 ha. Nedbørsfeltet har avrenning rundt tomtegrensen og vannet vil samles og følge eksisterende overvannssystem vest for tomtegrensen. Det er vesentlig høydeforskjell mellom regulert tomt og bunnpunkt vannvei. Flomveg følger eksisterende jordbruksareal 7,5 km vestover og til Hå-elva

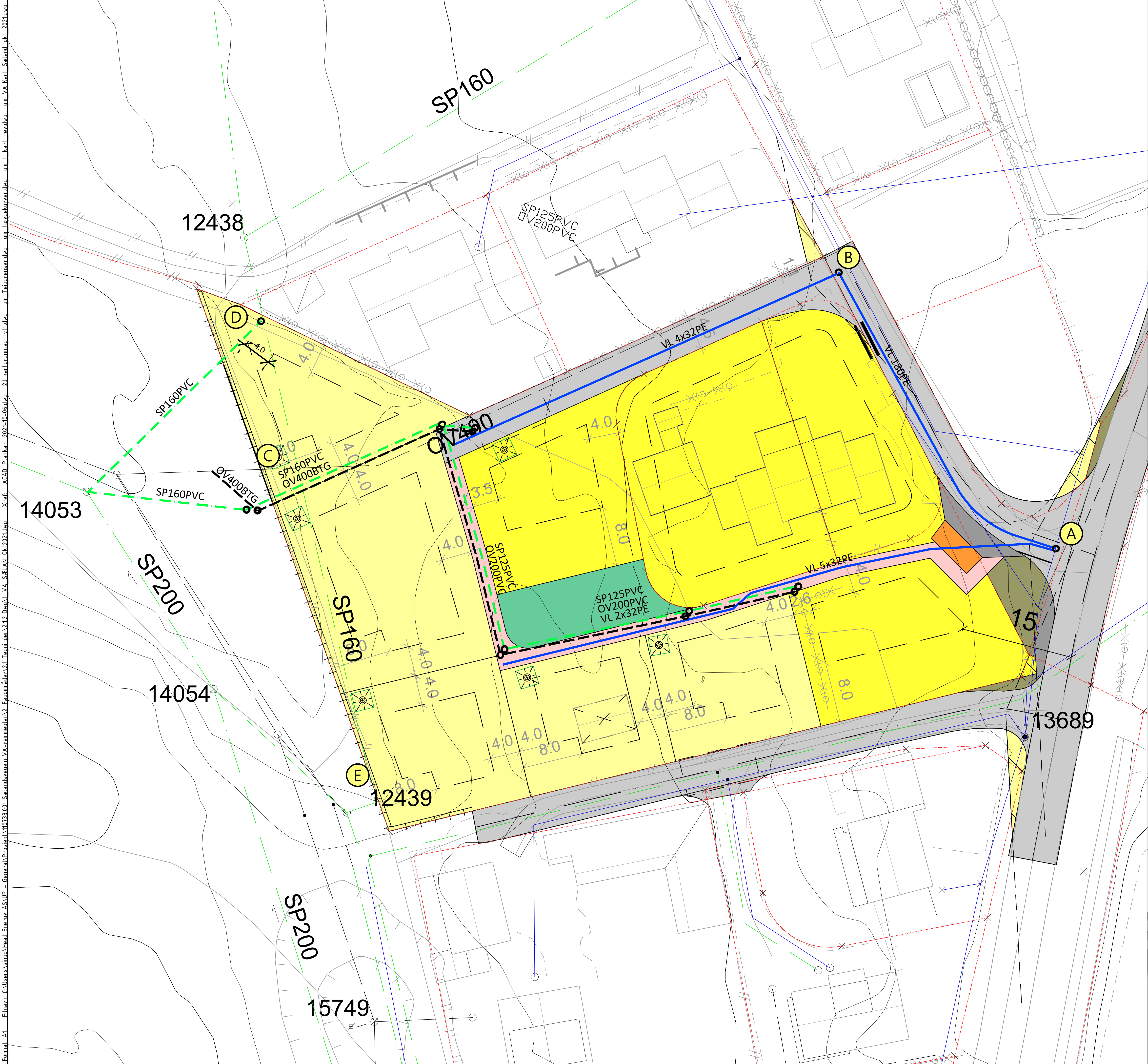


Mye av vannet fra omkringliggende nedbørsfelt vil håndteres i eksisterende overvannssystem. Overvannssystemet er lokalisert i bekkeleiet.



4.5 Nye ledningsanlegg

Nytt overvannssystem fra tomter forslås koblet inn på eksisterende omlagt overvannsledning DN 400. Dette må ved prosjektering avklares med eier av OV600 nedstrøms planområdet.



HENVISNINGER

PUNKTER	
A	Det etableres ny kommunal vannledning fra eks. vannledning i Sælandsvegen.
B	Endekum vannledning tilrettelegges for fremtidig videreføring. Stikkledninger for nye boliger tilkobles i vannkum.
C	Eksisterende Overvann i konflikt med planlagt bolig legges om.
D	Eksisterende kommunal spillvannledning omlegges og tilkobles direkte til SP14053 i Vest.
E	Spillvannledning som krysser tom frakobles og plugges i kum 12439

TEGNFORKLARING EKSIST. VA-ANLEGG

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Pumpeledning spillvann
- Overvannsledning
- Drensledning
- Vannledning utgått
- Spillvannsledning utgått
- Overvannsledning utgått

- Kum
- Kum m/brannventil
- Hydrant
- Kran
- Slamavskiller
- Fordrøyningsmagasin
- Pumpestasjon vann
- Pumpestasjon avløp
- Overløp
- Reduksjonsventil
- Vannmåler
- Gatesluk
- Sandfang
- Utslipp
- Bekkeinntak

TEGNFORKLARING PRO VA-ANLEGG

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Kum m/brannventil
- Fordrøyningskum/ Åpen fordrøyning

1	Oppdatering iht. revidert plankart	12.10.2021	SINBO		
Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegnet	Kontroll	Godkj.
P. Undheim AS		Prosjektnr.	110733.001	Tegnet	SINBO
VA-rammepan Sælandsvegen Time kommune		Målestokk		Kontrollert	
VA Oversikt VA		Dato	12.10.2021	Godkjent	
HEAD ENERGY		Status			
Head Energy UP AS Org.nr: 925 044 299 Tlf: +47 992 04 323 Email: info@headenergy.no www.headenergy.no		Kontorer:	Nordåsdaalen 27, N-5235 Rådal Heiamyra 19, N-4031 Stavanger	Tegningsnr.	H101
		Rev.			1

Format: A1 Filnavn: C:\Users\sinbo\Head_Energy\AS\UP - General\Prosjekt\110733.001_Sælandsvegen_VA-rammepan_VA-rammepan_V2.11_Tegninger\2.12_Dwg\1_VA_SælAN_Ok2021.dwg Xref: A:\CAD_Plankart_2021\06.dwg 7d_kartromm\04_vt1.dwg om_bakgrunnsveg.dwg om_t_kart_rev.dwg om_VA_kart_Sæland_okt_2021.dwg Plott: sinbo 12.10.2021 11:03

Prosjekt	VA-rammeplan Sælandsvegen		
Prosjektnummer	110733.001		
Utført av	HAKR		
Utført dato	01.12.2020	Vedlegg	1

Arealer før utbygging

Arealtype	Avrenningsfaktor	Areal
Ubygd mark	0,20	3808 m ²
	Totalt areal	3808 m ²
	Redusert areal	761,6 m ²
	Midlere avrenningsfaktor	0,20

Konsentrasjonstid før utbygging

Beregningsmetode	SINTEF
Type felt	Urbant felt
Andel innsjø	
Lengde av nedbørsfelt	125 m
Høydedifferanse i nedbørsfelt	6 m
Beregnet konsentrasjonstid	3 min
Selvalgt konsentrasjonstid	10 min
Dimensjonerende konsentrasjonstid	10 min

Overvannsmengder før utbygging

Dimensjonerende avrenning	18 l/s
Regnvolum	11 m ³

Navn på nedbørsfelt	Planområdet - egen tomt
Gjentakintervall	20 år
Klimafaktor	1,3
Målestasjon	TIME - LYE (SN44190)

Arealer etter utbygging

Arealtype	Avrenningsfaktor	Areal
Boligtomt	0,60	3146 m²
Asfalt	0,90	662 m²
Totalt areal		3808 m²
Redusert areal		2483,4 m²
Midlere avrenningsfaktor		0,65

Konsentrasjonstid etter utbygging

Beregningsmetode	SINTEF
Type felt	Urbant felt
Andel innsjø	
Lengde av nedbørsfelt	125 m
Høydedifferanse i nedbørsfelt	6 m
Beregnet konsentrasjonstid	3 min
Selvalgt konsentrasjonstid	10 min
Dimensjonerende konsentrasjonstid	10 min

Overvannsmengder etter utbygging

Dimensjonerende avrenning m/ klimaf.	75 l/s
Regnvolum	45 m³

Magasineringsbehov

Maks videreført vannmengde	17 l/s
Andel videreført vannmengde	100 %
Midlere videreført vannmengde	17 l/s

Nødvendig fordrøyningsvolum **49,5 m³**

Varighet (min)	Regnintensitet (l/s·ha)	Regnintensitet inkl. klimafaktor (l/s·ha)	Tilført vannmengde (l/s)	Tilført volum (m³)	Videreført volum (m³)	Magasineringsvolum (m³)
1	418,4	543,9	135,1	8,1	1,0	7,1
2	380,6	494,8	122,9	14,7	2,0	12,7
3	348,8	453,4	112,6	20,3	3,1	17,2
5	295,5	384,2	95,4	28,6	5,1	23,5
10	232,1	301,7	74,9	45,0	10,2	34,8
15	198,0	257,4	63,9	57,5	15,3	42,2
20	170,2	221,3	54,9	65,9	20,4	45,5
30	137,8	179,1	44,5	80,1	30,6	49,5
45	101,6	132,1	32,8	88,6	45,9	42,7
60	78,0	101,4	25,2	90,7	61,2	29,5
90	0,0	0,0	0,0	0,0	91,8	-91,8
120	0,0	0,0	0,0	0,0	122,4	-122,4
180	0,0	0,0	0,0	0,0	183,6	-183,6
360	22,2	28,9	7,2	154,8	367,2	-212,4
720	14,1	18,3	4,6	196,6	734,4	-537,8
1440	8,4	10,9	2,7	234,3	1468,8	-1234,5

Kontaktinfo:

T: 992 04 323

E: info@headenergy.no

HEAD ENERGY

Kontorer:

Nordåsdaalen 27, 5235 Rådal

Heiamyrå 19, 4031 Stavanger



Time kommune

Postboks 38

4349 Bryne

Kontakt saksbehandlar

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

Uttale til offentlig ettersyn plan-ID 0532.00 detaljregulering bustader Sælandsvegen, Undheim

Me syner til oversending frå Time kommune dagsett 28.03.21, med høyringsfrist 14.05.21.

Statsforvaltaren har motsegn til planforslaget på grunn av arealutnyttinga. Kommunen tek ikkje jordvernet på tilstrekkeleg alvor når det blir send på høyring planforslag med så låg tettleik og med motstrid med føresegnene i kommuneplanen. Areala avsett til bustadbygging på Undheim skal vare i mange år, og arealet ligg sentralt til i Undheim. Det er vidare faglege råd kring felles leikeareal, felles parkering, oppfølging av føringar frå VA-rammeplan og ROS-analyse i føresegnene til planen og garasjestorleik.

Saka gjeld offentlig ettersyn av detaljregulering plan 0532.00 bustader i Sælandsvegen på Undheim i Time kommune. Planområdet er på om lag 6 dekar. Det ligg ein tomannsbustad innanfor



planområdet frå før. No vert det planlagd for to einebustader og ein firmannsbustad, totalt 8 bustader. I tillegg til bustadene inneheld planforslaget areal til felles kjøreveg, ute-opphaldsareal for firmannsbustaden, gangveg, felles renovasjonsanlegg / oppstillingsplass for renovasjonsdunkar og parkering.

Utsnitt av planforslag / planområdet (gnr. 54, bnr. 32, 112 og 113)



Statsforvaltaren si vurdering av planforslaget

Det er ei ryddig og oversiktleg saksframstilling i saka som er send på høyring. Planskildringa med tilhøyrande illustrasjonar er gode og gjev god framstilling av planforslaget. ROS-analysen og VA-rammeplan og fleire av dei tilhøyrande dokumenta som ligg ved høyringa er utfyllande. Det er likevel fleire svakheiter ved sjølve planforslaget, og det er vår vurdering at planforslaget ikkje tek korkje jordvernet eller krav til arealutnytting slik det er lagt opp til i overordna, regionale føringar tilstrekkeleg på alvor. Det kom klåre forventingar frå regionale styresmakter til oppstartsvarelet, og me kan ikkje sjå at dette er fanga opp i planforslaget, ut over at ein einebustad på den minste tomta er endra til ein firemannsbustad. Når også kommunedirektøren er såpass bevisst på at dette strid med nasjonale og regionale føringar, og vel så mykje frå kommunen sine egne føresegner i kommuneplan, er det overraskande at planforslaget blir send på høyring slik det no er presentert.

Tettleik

Det går fram av planforslaget at tettleiken i planforslaget er på 1,45 bol/dekar. Det blir synt til at det ikkje kan takast omsyn til den tomannsbustaden som alt ligg der med si tomt, og at reell tettleik difor er på 1,7 bol/dekar. Til samanlikning blir det synt til at det for området rundt, altså dei eksisterande hus i omgjevnadene rundt planområdet, er tettleiken på 1,1 bol/dekar. Det blir synt til dette, av di det i Regionalplan for Jæren og Søre-Ryfylke (RPJSR) er ei formulering kring bustadområda som ikkje ligg i nokre av utviklingsaksene eller i kommune- eller regionsenter. I RPJSR er det ein kategori «etablerte bustadområde med låg tettleik». Forslagsstillar syner til at Undheim er eit slikt område, kor utnytting bør ta omsyn til eksisterande bygningsstruktur og det historiske særpreget.

Statsforvalterar er samd i at Undheim er eit område kor ein må sjå hen til omgjevnadene. Det er heller ikkje eit område der det er eller skal vere ein stor folkevekst, mellom anna når det gjeld areal- og transportomsyn, og med sterke jordverninteresser. Undheim er eit område der, jf. RPJSR, det er kommunen sitt behov for vedlikehaldsvekst som skal dekkast. Men dei areala som kommunen har fått lagt ut til bustadområde i kommuneplanen, dei skal vare lenge. Og med einebustader med tomt på høvesvis 1,4 og 0,9 dekar, tek ikkje kommunen tilstrekkeleg omsyn til dei strenge jordvern- og arealføringane som gjeld, korkje nasjonalt, regionalt eller kommunalt. Det går fram av føresegnene i kommuneplanen for Time, vedteken så seint som i 2019, at det er krav om ei utnytting på 3,5 dekar på Undheim.

Om planen ikkje gir utnytting heilt opp i 3,5 bol/dekar, er det i alle høve potensiale for ei betre enn 1,45 bol/dekar. I planforslaget er tomta BFS2 ein einebustad med tomtestørleik på 1,47 dekar. BFS1 er på 930 m². Det er fleire bustadområde på Undheim der tettleiken er vesentleg høgare enn det er lagt opp til her, til dømes sør for Undheimsvegen og aust for handelslaget / næringsområdet (Raunåkervegen mv). Det er mange eldre einebustader på Undheim. Ein variasjon i bustadtypar, der til dømes kjeda einebustader eller rekkehus blir nytta i slike prosjekt, vil gje ein variasjon i bustadtypar som kan vere gunstig på mange vis

Statsforvaltaren fremjar med dette **motsegn** mot planforslaget på grunn av for dårleg arealutnytting, m.a. ut frå at det er i strid med kommuneplanen sine føresegner til tettleik.

Areal til felles uteoppbald

Det er krav i føresegnene til kommuneplan pkt. 10.1 om at kvar bueining skal ha minimum 50 m² MUA mot sørvest. Dette skal vere samanhengande på bakkenivå. For leilegheiter kan det vere på bakkenivå eller oppbygd plan. Det går fram at det kan akseptast mindre MUA der areala har sær høg kvalitet/standard, men aldri mindre enn 30 m² pr bueining. For tomta regulert til konsentrert småhus BKS1 som skal vere ein firemannsbustad er det sett av 150 m² til felles uteområde, f_BUT. Ein



er såleis innanfor krava dersom området f_BUT skal vere av særskild høg kvalitet, men med 37,5 m² pr bueining, ligg forslaget etter vår vurdering på eit minimumsnivå.

Det at det er sett av 150 m² f_BUT blir, saman med det faktum at einebustadene vil ha store private leikeområde, brukt som eit argument for ikkje å regulere eit område til felles leikeplass. Det følgjer av kommuneplanen for Time pkt 10.2 om felles ute-oppholdsareal, at det ved nye bustader/fortetting med 3-6 bustader, bør vere leikeplass på minimum 50 m². Vidare står det i føresegn 10.2.2 at etablering av nye funksjonar for lek og opphald kan vurderast opp mot allereie etablerte større og mindre plassar for lek og opphald i tettstadane. Det er ikkje noko kvartals-leikeplass i denne delen av Undheim frå før. Det ligg skule og barnehage på motsett side av Sælendsvegen, men desse områda vil ikkje vere tilgjengeleg for lek på dagtid i vekedagane. Og dei minste borna kan vanskeleg nå desse områda åleine, då dei må krysse fylkesvegen. Det er etter vår vurdering naturleg at eit område som vert utvikla med fleire bustader i eit område der det ikkje er felles leikeområde frå før, blir etablert ein felles leikeplass. Eit slikt område skal tene ein funksjon for felles lek for born og eit sosialt samlingspunkt for bebuarar i det tilhøyrande nærområdet / nabo-laget. Me har **fagleg råd** ut i frå omsyn til born og unge om å etablere område for felles lek. Dette må sjåast i lys av at me har motsegn mot for låg tettleik, og at fleire bustader inn i planområdet fører til mindre tomter og større trong for eit felles område for samlingar, aktivitet og lek. Me rår til at kommunen følgjer dei føringar og retningslinjer det er for slike område i eigen kommuneplan.

Når det gjeld gangvegen f_SGG står det i føresegnene at denne er felles for bustadene i BKS1. Det er naturleg at ein gangveg som går frå bustadområdet og ut mot Sælendsvegen er felles for alle bustadene i feltet, avdi det er ein naturleg gangveg ut mot fylkesvegen og til skule- og barnehagen. Me har **fagleg råd** om å endre føresegna slik at gangvegen blir felles for alle bustadene i feltet.

Garasjar og parkering

Det er gitt føresegner til planen som opnar for garasjar på 70 m², mot kommuneplanen sine føresegner om 50 m². Sett i lys av våre innspel om å få fleire bustader inn i området, vil me samstundes ha **fagleg råd** om at storleiken på garasjane vert redusert til å vere i tråd med kommuneplanen sine føresegner.

Statsforvaltaren oppmoda i sin uttale til oppstartsvårselet om å setja av areal til felles gjesteparkering innanfor området. Dette har det ikkje blitt gjort. I staden har planen lagt opp til 3 parkeringsplassar på kvar av tomtene BFS1 og BFS2, medan det er satt av seks parkeringsplassar til firemannsbustaden BKS1. I kommuneplanen sine føresegner er det i pkt. 11.2 om minimum 1 og maksimum 2,5 parkeringsplassar pr bueining, inkludert gjesteparkering. Ved å legge opp til maks 2 parkeringsplassar pr. tomt for einebustad/rekkjehus og heller ei felles gjesteparkering, vil ein spare areal som kan inngå til bustadbygging framfor parkering, og syte for ei betre utnytting av felles plasser i eit felt med fleire hus. Ei felles gjesteparkering kan med fordel plasserast i nord/nordvest, både på grunn av dårlegast soltilhøve, men også slik at ein unngår at gjestetrafikk vert leda inn i bustadfeltet. Me har **fagleg råd** om å endre på dette forholdet i planen.

Det er elles positivt at det blir lagt opp til 3 sykkelparkeringar pr bueining slik kommuneplanen føreset. Av føresegnene til reguleringsplanen pkt 3.2.3 er det sikre at p-plassane på f_SPP som tilhøyrer BKS1 vert lagt opp med trekkerøyr for lading av el-bil. Men av føresegnene til kommuneplanen pkt. 11.2.4 heiter det at «*Alle private parkerings-plassar knytt til bustadføremål skal leggjast til rette for ladbare køyretøy*», altså også inne på BFS-areala. Me har **fagleg råd** om å få inn føresegner som også sikrar dette for alle bustadene.

ROS-analyse og overvatn



Det er utarbeidd ein ROS-analyse til planforslaget. I denne er det i følge planskildringa pkt 5.17 identifisert to tema det er sett nærmare på, nemleg ekstremnedbør/overvatn/flaum og trafikkulykke/ulykke på veg. ROS-analysen i seg sjølv er utfyllande og grundig. Me vil særleg ha innspel til oppfølging av tema overvatn, flaum og blågrøn faktor, som er eit sektoransvar me er satt til å ivareta.

VA-plan seier følgjande: «Etter utbygging skal det ikke være økt avrenning fra tomt. Avrenningen i førsituasjonen er beregnet til 17 l/s. Før å sikre at økt avrenning ikke øker belastningen på bekker og vassdrag nedstrøms foreslås det å bruke infiltrasjon og fordrøyningsmagasin. Det må gjøres grunnundersøkelser for å bekrefte infiltrasjonskapasitet i området. God infiltrasjonskapasitet kan føre til redusert behov for fordrøyningsmagasin. Uten infiltrasjon til grunnen vil det være behov for et fordrøyningsmagasin på 33,9 m³. Iht. overordnede retningslinjer så skal det fortrinnsvis benyttes naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Det legges opp til lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt for å hindre økt avrenning etter utbygging.»

Me gir **fagleg råd** om at føreslegne tiltak i VA-rammeplan og ROS-analyse blir følgt opp i føresegnene. Føresegnene må tydeleggjere at utbygging ikkje skal auke avrenninga i frå tomtene, og at naturbaserte løysingar skal prioriterast. Det er og viktig at vurderingane om sikker flaumveg blir følgt opp i plan. Me vil også oppmode om VA-rammeplan og alle tilhøve knytt til overvatn gjeld for heile planområdet, også for den eksisterande tomannsbustaden slik kommunen har peika på.

Oppfølging av tiltak i VA-rammeplan gjennom juridisk bindande føresegner blir ekstra viktig sett i lys av at tettleiken må bli høgare innanfor planområdet. Me vil også gje **fagleg råd** om å auke den blågrøne faktoren frå 0,6 til 0,7 slik det er krav om i kommuneplanen sine føresegner. Som ledd i å revidere planen for å auke tettleiken, må ein sjå på blågrøn faktor, avrenning og naturbaserte løysingar på nytt. Me syner mellom anna til dei statlege planretningslinene for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing, der kommunar, fylkeskommunar og staten gjennom god planlegging skal syte for klimatilpassing, samt Regionalplan for klimatilpassing med tilhøyrande retningslinjer.

Massehandtering

Tema massehandtering er berre omtalt i generelle ordelag i kapittel 3 i planskildringa, mellom anna synt til prinsippa i Regionalplan for massehandtering. Etter det kan ein ikkje finne igjen tema korkje i resten av planskildringa eller i ROS-analysen. Me kan ikkje sjå at det er teke inn føresegner i reguleringsplanen som sikrar korleis prinsippa kring handtering av overskotsmasse i regionalplanen skal sikrast, jf. også føresegner i kommuneplanen pkt. 21.3

Me ønskjer lukke til med vidare planarbeid, og ta gjerne kontakt om de har spørsmål til våre innspel.

Med helsing

Harald Thune
ass. statsforvaltar

Anfinn Rosnes
fung. landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjend

Kopi til:



Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstuen	0301	Oslo

Time kommune

Postboks 38

4349 BRYNE

Deres referanse:

20/1721-26Dato: **11.05.2021**Saksnr.: **2020/54050**Dok.nr.: **17**

Saksbehandler:

Lars Olav Tjeldflaat

**Time kommune - gnr 54 bnr 32 - Uttalelse til detaljregulering - plan
0532 - Sælandsvegen 32 – boligområde på Undheim**

Vi viser til detaljregulering for boligformål sendt på høring.

Utnyttelsesgrad

Planområdet er oppgitt til ca. 6 dekar, og det legges til rette for 6 nye boenheter i tillegg til en eksisterende tomannsbolig som skal beholdes. Medregnet eksisterende boliger vil planområdet få 1,3 boliger pr daa. Ser en bort fra eksisterende bolig er trolig utnyttelsesgraden lavere. Den nye bebyggelsen blir en 4-mannsbolig, og to frittliggende eneboliger på store tomter, den størst på nær 1,5 dekar.

Antall boenheter er økt i forhold til det som ble varslet ved reguleringsoppstart, etter det vi kan se ved at den ene tomten er omgjort fra enebolig til firemannsbolig. Planforslaget avviker likevel fra kommuneplanen som angir 3,5 boliger pr dekar for Undheim.

Etter fylkesrådmannens vurdering er den vesentligste problemstillingen i en regional sammenheng nettopp utnyttelsesgraden. Revidert regionalplan fra 2020 har spisset den regionale arealstrategien, der det satses spesielt på transporteffektive, kompakte og flerfunksjonelle løsninger der det ligger til rette for dette. For mindre tettsteder og grender legges det primært til rette for vedlikeholdsvekst, der utbygging må ses i sammenheng med eksisterende strukturer. I dette tilfellet ser vi ikke at eksisterende struktur på noen måte tilsier en så lav utnyttelse som vist i planforslaget.

Samtidig er det vedtatt et sterk skjerpet jordvernmål, som innebærer at vekst må kanaliseres bort fra dyrka jord, men også at det må legges sterk vekt på arealeffektivitet der utbyggingen skjer. I landbruksbygdene på Jæren blir problemstillingen mellom utbygging og vern ofte tydelig illustrert, ved at dyrka jord

omgir bebyggelsen. Med utnyttelsesgrad som i dette tilfellet vil tettstedets kapasitet raskt brukes opp, og press for omdisponering av jord vil øke.

Vi minner om at omdisponering av jord ble foreslått i kommuneplanrevisjonen, men dette ble møtt med innsigelse. Problemstillingen det er vist til over er altså høyst reell.

Fylkesrådmannen gir derfor faglig råd om å bearbeide planen for å øke tomteutnyttelsen og antall boenheter. Planområdet bør ha en utnyttelse i retning av det kommuneplanen angir, men som et minimum oppnå to boliger pr dekar.

Parkering

Også bestemmelsene for parkering bør endres. Slik det nå er vil planen gi både dårlig arealutnyttelse, og høy parkeringsdekning for eneboligtomtene. Vi gir faglig råd om at regionalplanens retningslinjer tas inn i planen, dvs. ikke mer enn 2 p-plasser pr boenhet for eneboligtomter.

Uteoppholdsareal

Den nye 4-mannsboligen får uteoppholdsareal vendt mot parkeringsplassen/adkomstområdet til denne boligen. En slik lokalisering vurderes som uheldig, da bilmanøvrering like ved området for barn i lek kan øke faren for ulykker. Det bør også tas høyde for framtidige ønsker om garasjeanlegg, som da vil gå på bekostning av solforhold på lekeområdet. Vi minner også om at det er et mål om å ha trafiksikker adkomst til kvartalslekeplass, og stiller spørsmål ved om dette er tilfredsstillende ivarettatt i planen.

Samferdsel

Planområdet ligger på Undheim og har atkomst fra fv. 4428, Sælendsvegen. Planforslaget legger opp til etablering av to eneboliger og en 4-manns bolig.

Vi har følgende merknader og krav til planforslaget:

- Det må reguleres friskt fra avkjørsel til eiendommene 54/46, 54/44 og 54/109 mot fv. 4428. Selv om avkjørselen ikke inngår i planområdet, berører frisktsonene område BKS1. Frisiktlinjen i nordlig retning må derfor tegnes inn på plankartet.
- Det må legges inn en bestemmelse som sikrer at innenfor frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegbanenivå.
- Det må reguleres annen veggrunn langs fv. 4428 med min. bredde 3 m.

- I bestemmelsene § 3.2.4.1 sies det at innenfor arealet SVG tillates det å etablere rekkverk for å hensynta eventuelle høydeforskjeller.
Vi vil her påpeke at dette ikke åpner for at private kan etablere rekkverk eller andre innretninger her. Denne bestemmelsen må kun gjelde for etablering av rekkverk dersom det vurderes nødvendig sett fra vegmyndighetens side.
Det må også tas hensyn til frisisiktsoner og krav knyttet til disse.
- Bestemmelsene § 3.1.2.3 sier følgende: «*Det tillates å etablere gjerde utenfor byggegrense mot øst for å hensynta høydeforskjeller.*»
Bestemmelsen må justeres slik at det framkommer at avstand fra og plassering i forhold til fv. 4428 må avklares med Rogaland fylkeskommune.

Hilsen
Synnøve Hognestad
rådgiver

Lars Olav Tjeldflaat
seniorrådgiver

Kopi til:
Statsforvalteren i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.

Time Kommune
v/Hiba Saeed Idris
post@time.kommune.no

Deres referanse
20/1721- 26
Vår referanse
397908_v1/JARLH
Saksbehandler
Jarl Hoogstad

Deres dato
26.03.2021
Vår dato
29.03.2021
Direkte telefon
93488662

Høringsuttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering for boliger i Sælandsvegen - Plan 0532

Det vises til deres brev av 26. mars 2021 med offentlig ettersyn for plan 0532 i Time kommune. Høringsfristen er 14.mai 2021, og vår uttalelse er med dette gitt innen fristen.

Lyse har ingen ytterligere uttalelse til plan utover det vi har tilskrevet detaljreguleringen til STAV Arkitekter den 21.10.2020. Etter denne dato har Lyse hatt dialog med STAV Arkitekter og en har foreløpig gått bort fra kravet om å regulere inn 5x5 meter med nettstasjon.

Vennlig hilsen
Lyse Elnett AS



Jarl Hoogstad
Utbyggingskoordinator



Time kommune

Arkiv: PlanID-0523.00,
PlanNavn-
Detaljregulering for
bustader i
Sælandsvegen,
Undheim,
PlanType-35, K2-
L12, GBNR-54/32,
K3-&13, TKFrist-
14.05.2021
Vår ref: 20/1721 - 29
Journalpostid: 21/14810
Saksbeh.: Karina Arntzen
Haugland

HØYRING - PLAN 0532.00 - DETALJREGULERING FOR BUSTADER I SÆLANDSVEGEN, UNDHEIM

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Senior- og Brukarrådet	024/21	12.04.2021

Framlegg til vedtak:

Senior- og Brukarrådet

Senior-og brukarrådet har ingen merknader til planen.

SBR-024/21 Vedtak:

Senior-og brukarrådet har ingen merknader til planen.

HØYRING - PLAN 0532.00 - DETALJREGULERING FOR BUSTADER I SÆLANDSVEGEN, UNDHEIM

SAKA GJELD

Utval for lokal utvikling vedtok i møte den 11.03.2021 å legge et forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn og høring:

Plan 0532.00 - Detaljregulering for bustader i Sælandsvegen, Undheim.

Formålet med planen er å legge til rette for 6 nye boliger: to eneboliger og en firemannsbolig, samt legge til rette for ny adkomst for eksisterende tomannsbolig

Kommunedirektøren i Time, den 06.04.2021

Trygve Apeland

Vedlegg:

Plan 0532.00: Detaljregulering for boliger i Sælandsvegen, Undheim

0532.00 Plankart 15.12.2020

0532.00 Bestemmelser 01.03.2021

0532.00 Planbeskrivelse 19.02.2021

0532.00 ROS-analyse

0532.00 VA rammeplan

0532.00 Illustrasjonsplan

0532.00 Sol- og skyggediagram

0532.00 Snitt bebyggelse

0532.00 Blågrønn-faktor-regneark

0532.00 Renovasjonsteknisk plan

0532.00 Støyrapport

0532.00 Merknader - Oppsummert og kommentert

0532.00 Innkomne merknader

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

Jan Kjetil Bjørheim
Elizabeth Croft
Sælandsvegen 40
4324 Undheim

07.05.21

Time kommune
Postboks 38, 4349 Bryne

Høyring: Plan 0532.00 - Detaljregulering for bustader i Sælandsvegen, Undheim.

Innspill til offentlig høring.

Da vi ble spurt om vi ønsket at vår eiendom var tatt inn i planleggings området, tenkte vi at vi ville være med i et samarbeid, for å finne gode løsninger for hele planområdet. Dessverre har det ikke vært sånn. Det har ikke vært dialog med forslagsstiller (med unntak av et møte ved oppstart av planleggingen). Vi har ikke blitt inkludert i planleggingsprosess under opparbeidelse av planen som nå foreligger. Vi har gitt innspill ved siste offentliggjøring av planen som har i lite grad blitt tatt hensyn til.

Det er foreslått at tomten som Jarle Kartevoll eier deles i 3, hvor to av delene skal ha én enebolig hver, og den tredje og minste delen skal ha en firemannsbolig. Dette for å tilfredstille kommunens krav om tetthet. Foreslått bruk av arealet er ikke helhetlig, og utfallet for oss er at vi kommer til å få en 9 meter høy flermannsbolig rett foran vårt hus.

Vi forstår at det skal bygges nye boenheter men synes at det er veldig uheldig for oss at de fleste er foreslått bygget på et så lite området, tett opp til vår grense mot sør. Boligen vår har for lite areal fra tidligere deling og er for kort i forhold til kommunens krav i dag. Om vår hage hadde normalt areal ville virkningen av plassering av fire-manns boligen vært mindre.

Konsekvensen for oss vil være at vår hage blir skyggelagt mest parten av dagen, samt økt innsyn til vår hage og hus. Virkning av sol/skygge og innsyn er målbare verdier, spesielt sett i lys av at øvrig planlagt bebyggelse ligger betydelige mye friere til. Planområdet er stor, med mulighet til å plassere bebyggelse slik at alle har det fint. Vi hadde satt pris på det om forslagsstiller kunne se på dette fra vårt synspunkt. Foreslått firemannsbolig må i det minste kunne flyttes lengre mot sør/sørvest for å redusere ulempene for oss.

Vi forstår at det er krav om å bygge felles lekeplass, men at forslagsstiller mener det er unødvendig da hagene til boenhetene er store. Dette er sant for 3 av de 8 boenheter i planområdet (Sælandsvegen 42 og de to nye eneboligene). 5 boenheter i planområdet (foreslått firemannsbolig og Sælandsvegen 40) har svært lite hage areal per boenhet. Vi mener at det er behov for lekeplass da de fleste boenheter i planområdet har ikke tilstrekkelig areal og vi synes det er synd at dette nedprioriteres.

Vi har ikke blitt spurt om vi er villig til å avgj tomte til felles innkjørsel (f_SKV1). Som planen foreligger i dag er vi ikke positive til dette. Den nordligste delen av vår tomt vil være det eneste området uten skygge fra bebyggelse og vi ønsker derfor å ha en sitteplass der.

Vi ønsker foreløpig å fortsette med å ha innkjørsel på vår tomt direkte fra f_SKV2. Vi trenger foreløpig ikke å ha innkjørsel til vår tomt fra f_SKV1, men vil beholde mulighet til dette, slik at det kan endres for eksempel ved bygging av en garasje.

Mvh
Jan Kjetil Bjørheim
Elizabeth Croft



Høyringsuttale

Innsendt	12.05.2021 20.49.12
ReferanseID	TKO088-1163455
Informasjon	
Kommunens saksnummer:	
Arkivsak	2020001721
Tittel	Plan 0532.00 - Detaljregulering for bustader i Sælandsvegen, Undheim

Personopplysningar	
Personopplysningar - innsendar	
Førenamn	Etternamn
Brita	Rørlien
Adresse	
Sælandsvegen 42	
Postnr/sted	
4342 UNDHEIM	
E-post	
brita0777@gmail.com	
Uttalen vert gjeven	
☒ Personleg	☐ På vegne av lag føretak eller foreining

Innleiing	
Har du/de fått tilsendt høyringssaka i adressert sending frå kommunen?	
☐ Ja	☒ Nei

Uttale
Uttale til saka
I vedlegget -0532.00 Saksframlegg- står denne teksten:
- På plankartet går det frem at BKS2a vil bli ca. 8 m2 mindre, mens BKS2b vil bli ca. 14 m2 mindre; disse arealene har gått til utarbeidelse av fellesvei f_SKV1.
Eg stiller spørsmålstegn ved bakgrunnen for dette, og om det kan gjerast uten mitt samtykke. Hjørnene på tomtene for BKS2a og BKS2b er allerede avrunda.

Bustaden BFS2 er ein stor og høg bygning og er plassert på ein slik måte at den vil ta all utsikt eg har mot vest. Kan ein vurdere å f.eks. forskyve bygningen lengre mot sør.

Vedlegg
Vedlegg
Ingen vedlegg er lagt til

Plan 0532.00 - Detaljregulering for boliger langs Sælandsvegen, Undheim

Oppsummering og kommentarer til merknader etter høring og offentlig ettersyn.
16.02.2022

1. Statsforvalteren i Rogaland, datert 10.05.2021

Innsigelse på lav tetthet

Statsforvalteren skriver at kommunen ikke tar jordvern tilstrekkelig på alvor når det blir sendt på høring et planforslag med så lav tetthet og med motstrid med bestemmelsene i egen kommuneplan. Statsforvalteren legger også vekt på at nyere vedtatt regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ikke har krav til tetthet på Undheim, men at tetthet skal vurderes ut fra eksisterende bebyggelse. Statsforvalterens vurdering er at planområdet ikke må ha eneboligtomter på henholdsvis 1,4 og 0,9 dekar for å tilpasse seg omgivelsene. Undheim har heller ikke mangel på store eneboligtomter.

Areal til uteoppholdsareal

Faglig råd om å regulere en felles lekeplass. Faglig råd om å gjøre gangveien felles for alle.

Garasje og prking

Faglig råd om at garasjene ikke skal være større enn det kommuneplanen åpner for, det vil si 50 m². Det blir også gitt råd om å regulere en felles gjesteparkering for området i stedet for at eneboligtomtene har 3 parkeringsplasser per tomt og firemannsboligen 6 parkeringsplasser. De har faglig råd om å legge inn en bestemmelse, i tråd med kommuneplanen, om at «alle private parkerings-plasser knyttet til boligformål skal legges til rette for ladbare kjøretøy.»

ROS-analyse og overvann

Gir faglig råd om at føringene i VA-rammeplan blir fulgt opp i bestemmelsene. «Føresegnene må tydeleggjere at utbygging ikke skal auke avrenninga i frå tomtene, og at naturbaserte løsningar skal prioriterast. Det er og viktig at vurderingane om sikker flaumveg blir følgt opp i plan. Me vil også oppmode om VA-rammeplan og alle tilhøve knytt til overvatn gjeld for heile planområdet, også for den eksisterande tomannsbustaden slik kommunen har peika på.»

Massehåndtering

Det mangler beskrivelser for massehåndtering og bestemmelser om dette.

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelse på lav tetthet

Kommunen har nå endret bestemmelsene i kommuneplanen om tetthet på Undheim. Planforslaget er derfor nå i tråd med kommuneplanen. Det må også presiseres at planområdet ikke er landbruksareal. Dersom et slik resonnement skal brukes vil jo all utbygging ha konsekvenser for jordvern.

Utnyttelsen i planforslaget er økt. Det er utarbeidet en rekke skisseforslag for å få opp tettheten. På grunn av tomtens utforming er det vanskeligere å få inn en høyere tetthet enn det som nå er foreslått uten at det går på bekostning av kvalitetskravene i kommuneplanen for

sol/skygge og uteoppholdsareal. Det er også krav i regionalplanen om at tiltaket må tilpasses omgivelsene og karakteren.

Areal til uteoppholdsareal

Statsforvalteren hadde faglig råd knyttet til det forrige planforslaget som nå er endret.

Garasje og parkering

Maks størrelse på garasje er redusert fra 70 m² til 50 m². Parkeringskrav er satt til 1 fast plass og 1 gjesteplass pr. bolig. Når det gjelder krav til lading av elbil er dette sikret gjennom teknisk forskrift og trenger ikke sikres i bestemmelsene.

ROS-analyse og overvann

Foreslåtte tiltak er nå sikret i bestemmelsene. BGF er økt til 0,7.

Kommunedirektørens kommentar:

Innsigelse for lav tetthet

Planen har nå en akseptabel tetthet sett i forhold til å få tilstrekkelige private uteoppholdsareal, lekeplass sentralt plassert og tomtens utforming. Nyere vedtatt kommuneplan og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke har ikke krav til tetthet. Sett i lys av de nyest overordnede planene mener kommunedirektøren det er åpning for å vurdere tettheten som akseptabel.

Areal til uteoppholdsareal

Planen er nå omarbeidet og det er en lekeplass, felles for alle, sentralt i området. Lekeplassen kan nås via en gangvei som er felles for alle.

Garasje og parkering

Når det gjelder tilrettelegging for lading er det riktig at det står i TEK17 §8-8 (4). Kommunedirektøren krever derfor ikke at denne bestemmelsen tas inn i planen.

ROS-analyse og overvann

Kommunedirektøren vil supplere med at det er lagt inn bestemmelsesområde for å sikre flomvei når denne går over eneboligtomtene.

Massehåndtering

Ingen øvrige merknader.

2. Rogaland fylkeskommune, datert 11.05.2021

Utnyttelsesgrad:

Rogaland Fylkeskommune har faglig råd om at tettheten i planområdet økes.

Parkering:

Faglig råd om 2 plasser pr. bolig.

Uteoppholdsareal:

4 mannsboligen har felles uteoppholdsareal mot parkeringsplass og dette er uheldig. Det må også tas høyde for framtidig ønske om garasjeanlegg, som da vil gå på bekostning av solforhold på lekeplass. Det er et mål om å ha trafiksikker tilkomst til kvartalslekeplass,

og stiller spørsmål ved om dette er tilfredsstillende ivare tatt i planen.

Samferdsel:

Planområdet fra fv. 4428, Sælandsvegen. Planforslaget legger opp til etablering av to eneboliger og en 4-manns bolig.

Vi har følgende merknader og krav til planforslaget:

Det må reguleres friskt fra avkjørsel til eiendommene 54/46, 54/44 og 54/109 mot fv. 4428. Selv om avkjørselen ikke inngår i planområdet, berører frisktsonene område BKS1. Frisiktlinjen i nordlig retning må derfor tegnes inn på plankartet. Det må legges inn en bestemmelse som sikrer at innenfor frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegbanenivå.

Det må reguleres annen veggrunn langs fv. 4428 med min. bredde 3 m.

I bestemmelsene § 3.2.4.1 sies det at innenfor arealet SVG tillates det å etablere rekkverk for å hensynta eventuelle høydeforskjeller. Vi vil her påpeke at dette ikke åpner for at private kan etablere rekkverk eller andre innretninger her. Denne bestemmelsen må kun gjelde for etablering av rekkverk dersom det vurderes nødvendig sett fra vegmyndighetens side. Det må også tas hensyn til frisktsoner og krav knyttet til disse.

Bestemmelsene § 3.1.2.3 sier følgende: «Det tillates å etablere gjerde utenfor byggegrense mot øst for å hensynta høydeforskjeller.» Bestemmelsen må justeres slik at det framkommer at avstand fra og plassering i forhold til fv. 4428 må avklares med Rogaland fylkeskommune.

Forslagsstillers kommentar:

Utnyttelsesgrad:

Utnyttelsesgraden er økt. Det reelle utbyggingsområdet er på 4 daa. Planforslaget inneholder 9 boenheter innenfor dette utbyggingsområdet. Tettheten er nå over 2 boliger pr. daa.

Parkering:

Dette er nå sikret i bestemmelsene.

Uteoppholdsareal:

Dette er knyttet til det forrige planforslaget og er nå ikke relevant.

Samferdsel:

Innspillene er nå innarbeidet i planforslaget..

Kommunedirektørens kommentar:

Utnyttelsesgrad:

Ingen øvrige merknader.

Parkering:

Ingen øvrige merknader.

Uteoppholdsareal:

Planen er endret og lekeplassen ligger nå bilfritt til.

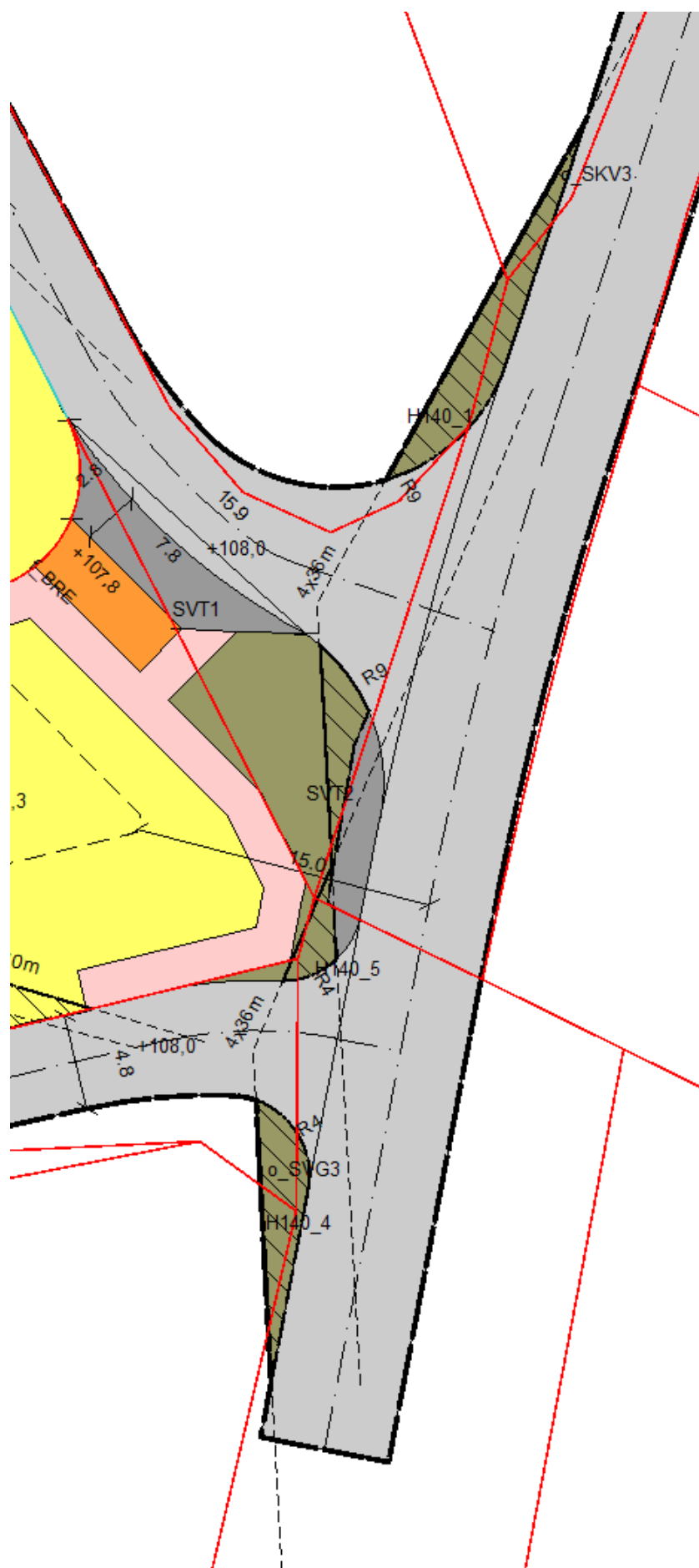
Samferdsel:

Frisikt er nå innarbeidet i planen og bestemmelsen punkt 4.1.1 gjelder frisikt.

Annen veigrunn er regulert med 3 meters bredde over alt, men det er valgt både teknisk anlegg og grøntannlegg. Kommunaldirektøren regner med at området der det i dag står postkassestativ er regulert til teknisk anlegg og at avgrensningen er valgt ut fra hvilket område som i dag er gruset. Forslagsstiller har regulert noe av fylkeskommunens veigrunn med eierform privat og ikke offentlig. Nedenfor er en illustrasjon som viser dette. Rådmannen har tatt dette opp med forslagsstiller uten at eierforhold er ryddet opp i.

Punkt 3.2.4.1 i bestemmelsene er supplert med at søknad om tiltak skal oversendes Rogaland Fylkeskommune.

Bestemmelsene er omarbeidet og de har nå et generelt punkt om gjerde, 2.12..1. Her står det at søknad om gjerder innenfor byggegrensen til fv/Sælandsvegen skal oversendes Rogaland fylkeskommune.



3. Lyse elnett, datert 29.03.2021

Ingen ytterligere uttale utover det vi har tilskrevet i varsel om oppstart. I etterkant av planoppstart har Lyse hatt dialog med forslagsstiller og en har foreløpig gått bort fra kravet om å regulere inn 5x5 meter til nettstasjon.

.

Forslagsstillers kommentar:

Høringsuttalelsen fra Lyse Elnett AS gjelder det forrige planforslaget og det er nok mest hensiktsmessig at det kommer en ny uttalelse.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen øvrige kommentarer.

4. Senior- og brukarrådet, vedtak 12.04.2021

DSBR-024/21 vedtak:

Senior- og brukarrådet har Ingen merknader til planforslaget.

.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen.

.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen.

5. Direkte berørt, Elizabeth Croft og Jan Kjetil Bjørheim, datert 07.05.2021

«Det har ikke vært dialog med forslagsstiller (med unntak av et møte ved oppstart av planleggingen). Vi har ikke blitt inkludert i planleggingsprosess under opparbeidelse av planen som nå foreligger. Vi har gitt innspill ved siste offentliggjøring av planen som har i lite grad blitt tatt hensyn til.

Det er foreslått at tomten som Jarle Kartevoll eier deles i 3, hvor to av delene skal ha én enebolig hver, og den tredje og minste delen skal ha en firemannsbolig. Dette for å tilfredstille kommunens krav om tetthet. Foreslått bruk av arealet er ikke helhetlig, og utfallet for oss er at vi kommer til å få en 9 meter høy flermannsbolig rett foran vårt hus.

Vi forstår at det skal bygges nye boenheter men synes at det er veldig uheldig for oss at de fleste er foreslått bygget på et så lite området, tett opp til vår grense mot sør. Boligen vår har for lite areal fra tidligere deling og er for kort i forhold til kommunens krav i dag. Om vår hage hadde normalt areal ville virkningen av plassering av fire-manns boligen vært mindre.

Konsekvensen for oss vil være at vår hage blir skyggelagt mest parten av dagen, samt økt innsyn til vår hage og hus. Virkning av sol/skygge og innsyn er målbare verdier, spesielt sett i lys av at øvrig planlagt bebyggelse ligger betydelige mye friere til. Planområdet er stor, med mulighet til å plassere bebyggelse slik at alle har det fint. Vi hadde satt pris på det om forslagsstiller kunne se på dette fra vårt synspunkt. Foreslått firemannsbolig må i det minste kunne flyttes lengre mot sør/sørvest for å redusere ulempene for oss...»

Mener det er behov for lekeplass.

De ønsker ikke å gi fra seg areal til vei på nordlig del av tomta da dette blir den eneste delen av tomten som vil være uten skygge.

Ønsker å opprettholde dagens avkjørsel, samtidig som muligheten for ny avkjørsel fra felles veien, (f_SKV1).

.

Forslagsstillers kommentar:

På grunn av innsigelse er det krav om å øke tettheten i planområdet. Derfor må areal foran boligen bebygges. Det er imidlertid tatt hensyn gjennom å redusere byggehøyden i forhold til de andre boligene i planområdet. Det er nå regulert felles uteoppholdsareal i planforslaget. Innkjørselen til tomten er nå endret slik at dagens løsning beholdes..

Kommunedirektørens kommentar:

Når det gjelder plassering av boliger på tomtene bør boligene plasseres slik de er plassert for å få til tilfredsstillende hage, etter nye kommunale krav, på sørsiden av tomtene. Viser til forslagsstillers kommentar og kommunedirektørens vurdering i saksframlegget.

.

6. Direkte berørt, Brita Rørlien, datert 12.05.2021

«I vedlegget -0532.00 Saksframlegg- står denne teksten:

- På plankartet går det frem at BKS2a vil bli ca. 8 m2 mindre, mens BKS2b vil bli ca. 14 m2 mindre;

disse arealene har gått til utarbeidelse av fellesvei f_SKV1.

Eg stiller spørsmålstegn ved bakgrunnen for dette, og om det kan gjerast uten mitt samtykke.

Hjørnene på tomtene for BKS2a og BKS2b er allerede avrunda.»

Forslagsstillers kommentar:

Grunnen for at noe areal var tatt var fordi det var behov for å øke hjørneavrundingen på adkomsten til planområdet. Dette ble gjort for å få inn mannskapsbil for brannvesenet til planområdet. Denne løsningen er nå skrotet og oppstillingsplassen vil være på eksisterende veg (SKV2).

På grunn av krav til tetthet er det nok ikke mulig å ivareta ønsket utsikt.

.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen øvrige kommentarer.