



PLAN 0482.00: DETALJREGULERING FOR BOLIGFORTETTING REMARKA, BRYNE

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Lokal utvikling	003/18	01.02.2018

Framlegg til vedtak:

1. Lokal utvikling vedtar å legge forslag til detaljreguleringsplan for boligfortetting Remarka, Bryne, plan 0482.00 med tilhørende bestemmelser, begge datert 19.12.2017, ut på høring og offentlig ettersyn.

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

2. Rådmannens faglige råd innarbeides i planen før 2.gangs behandling.
3. 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 tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

Lokal utvikling

Ugild	Følgjande vara møtte	Merknad
Sverre Heskestad	Anders Undheim	Fvl. § 6 første ledd bokstav e.

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

LOK-003/18 Vedtak:

1. Lokal utvikling vedtar å legge forslag til detaljreguleringsplan for boligfortetting Remarka, Bryne, plan 0482.00 med tilhørende bestemmelser, begge datert 19.12.2017, ut på høring og offentlig ettersyn.

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

2. Rådmannens faglige råd innarbeides i planen før 2.gangs behandling.
3. 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

tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

PLAN 0482.00: DETALJREGULERING FOR BOLIGFORTETTING REMARKA, BRYNE

SAKEN GJELDER

Prosjektil AS fremmer på vegne av TeamBygg AS, forslag til reguleringsplan for boligfortetting Reemarka, Bryne. Området ligger mellom fv 44 og eksisterende boligbebyggelse i Åvegen, Litle-Åvegen, Slettavegen og Torvvegen.

SAKSGANG

Varsel om planoppstart	29.05.2015
Varsel om utvidelse av planområdet	31.08.2016
Planforslag komplett innkommet	21.12.2017
1.gangs behandling i Lokal utvikling	01.02.2018
<i>Planlagt framdrift:</i>	
<i>Offentlig ettersyn</i>	<i>05.02-19.03.2018</i>
<i>2.gangs behandling i Lokal utvikling</i>	<i>31.05.2018</i>
<i>Vedtak i kommunestyret</i>	<i>19.06.2018</i>

Gjeldende planer

Regionalplan for Jæren 2013 – 2040

Planområdet ligger nært Bryne sentrum og har krav om minimum 3 boliger per daa.

Kommuneplan for Time kommune 2011 – 2022

Planområdet er avsatt til fremtidig bolig og friområde i kommuneplanen, og fv 44 er vist med fremtidig utvidelse. Etter kommuneplanens bestemmelser skal ikke boligfeltet (BB6) bygges ut før fv 44 er avklart i reguleringsplan.

Plan 0017.00: Reguleringsplan for Ree, 05.01.1965

Planen regulerer eksisterende boligfelt, og vil bli delvis erstattet av plan 0482.00.

Planer under arbeid

Plan 0497.00: Detaljregulering for fv 44 Braut – Re

Reguleringsplan for utvidelse av fv 44. Planprogrammet har vært på høring og Statens vegvesen har i desember 2017 oversendt revidert planprogram for fastsetting i Time og Klepp kommuner.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger mellom fv 44 og eksisterende boligfelt på Re, fra krysset fv 44 x fv 216 i sør til Roslandsåna i nord. Planområdet er i dag stort sett ubebygget med unntak av en del i sør som er i bruk til bolig og driftsbygninger knyttet til landbruk. I kommuneplanens arealdel er den nordlige delen av området vist som friområde, og den sørlige delen vist som fremtidig boligområde (BB6).

BB6 skal, etter utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens bestemmelser, ikke bygges ut før utvidelsen av fv 44 er avklart i reguleringsplan. Time kommune og Statens vegvesen har

akseptert at reguleringen av BB6 kan starte før regulering av fv 44 er endelig avklart. Statens vegvesen har angitt maksimal avstand fra dagens fylkesvei som kan bli berørt av utvidelsen.

PLANFORSLAGET

Planforslaget åpner for 56 – 62 boenheter, med en blanding av rekkehus, eneboliger og noen leiligheter.

Veisystem

Tilkomsten til planområdet er foreslått via et nytt kryss i Litle-Åvegen. Nordover i planområdet er den interne adkomstveien lagt mot øst. Veien slik den ligger her bryter byggegrensen gitt av SVV med 1,5m. Forslagsstiller har vært i dialog med SVV og fått aksept for å gå videre med denne løsningen. Dette gir mulighet for hager med gode solforhold mot vest og bruke bygningskroppene som støyskjerm mot veien.

Friområde og bolig

I kommuneplanens arealdel er utbyggingsarealet nord i planen vist som friområde; dette gjelder delfeltene BK10 og BK11 og f_Lek3, med tilhørende veiareal i reguleringsplanen. Deler av reguleringsplanen er altså *ikke* i henhold til kommuneplanen, og foreslår altså en omdisponering fra friområde til bolig og tilhørende anlegg.

Renovasjon

Det er satt av to områder for renovasjon innenfor planområdet; et i sør i forbindelse med tilkomsten til området og et i nord. Med to områder for renovasjon er avstandskravet for alle boenhetene tilfredsstilt. For begge områdene er det satt av areal for oppstillingsplass utenfor veibanen for henting av avfall.

Parkering

De fleste delfeltene er planlagt med parkering på egen tomt. BK1 og BK2 har parkering i felles anlegg/carporter. For enkelte delfelt er det kun lagt opp til én parkeringsplass på egen tomt med felles gjesteparkering på f_P1 og f_P2. I f_P1 er det vist 7 plasser + 1 HC-plass, mens det i f_P2 er vist 6 plasser, men ingen HC-plasser.

Felles uteareal

Delfelt f_U er felles uteareal for BK1 og BK2. BK2 er et leilighetsbygg med 10 boenheter, og BK1 er 5 rekkehus.

Kommuneplanens krav til uteareal for rekkehus er minimum 50 m² med minimum 8 meter hagedybde. BK1 oppfyller *ikke* dette, men sikrer minimum 40 m² og hagedybde på 8 meter i *gjennomsnitt*. BK1 skal også kunne benytte felles uteoppholdsareal sammen med BK2 for å veie opp for dette.

Størrelsen på f_U er ca 450 m². Kommuneplanens krav er 50 m² uteoppholdsareal per boenhet, slik at f_U mangler ca 50 m² for kravet til 10 boenheter i BK1. Forslagsstiller beskriver at f_Lek1 ligger i direkte tilknytting til BK2, og det tilgjengelige utearealet dermed økes med 160 m² og kravet blir oppfylt.

f_Lek1 er felles for delfeltene B, BF, og BK1 – BK6 og skal da dekke 33 – 36 boenheter. Kommuneplanens krav til nærlekeplasser er at de skal være min 150 m² og dekke inntil 25

boenheter.

Lekeplasser

Kvartalslek

I det eksisterende boligfeltet er det i dag en kvartalslekeplass. Den oppfyller krav til størrelse. I planforslaget foreslås denne både utvidet og oppgradert. Det vil da dekke områdets behov for kvartalslekeplass. Praksis er at kvartalslekeplasser er kommunal/offentlig, men her har forslagstiller vist utvidelsen som *felles* og ikke *offentlig*.

Nærlek

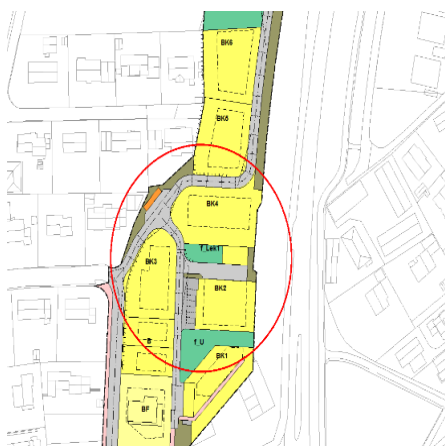
Kommuneplanen har krav om nærlekeplasser for *inntil* 25 boenheter. Lekeplassen skal være minimum 150m², og ligge inntil 50 meter fra boenheten.

I planforslaget er det regulert inn to nærlekeplasser:

	Størrelse (m ²)	Felles for	Antall boenheter
f_Lek1	160	B, BF, BK1-4	33-36
f_Lek3	350	BK7-10	18-21

F_Lek1 er felles for flere boenheter enn overordnet plan åpner for. For begge lekeklassene er det boenheter som ligger lengre unna enn kravet på 50 meter.

Delfelt BK11 inneholder 5 boenheter, og for dette feltet er det foreslått å anlegge en nærlekeplass i det offentlige friområdet. I en tidligere skisse var en større del av friområdet foreslått omdisponert til bolig, og dermed flere boenheter som skulle benytte friområdet til nærlek.



Figur 1: Illustrasjon over 50 m radius fra f_Lek1, og delfeltene f_Lek1 dekker.



Figur 2: Illustrasjon over 50 m radius fra f_Lek3, og delfeltene f_Lek3 dekker. Delfelt BK11 (5 boenheter) skal benytte det offentlige friområdet for nærlek.

Byggegrense mot fv 44 / Støyskjerm

Vegvesenet har tidlig i prosessen stilt krav om minimum avstand til fv 44 for å ivareta nok plass til å planlegge utvidelse av veien. De åpnet samtidig for at støyskjerm kan plasseres nærmere veien enn byggegrensen, og at plassering og utforming må avklares med Statens

vegvesen.

Det er i stor grad lagt opp til å benytte bygningskroppene som støyskjerming, istedenfor lange støyskjermer langs fv 44. Langs BK4, BK2 og BK1 er det regulert støyskjerm i plangrensen, og for friområdet er støyskjerm sikret i bestemmelsene.

Bestemmelsen § 3.13 sikrer at det ikke kan oppføres konstruksjoner eller tillates arealbruk som er i strid med det Statens vegvesen tillater i en avstand på 30 m fra vegmidte til fv 44. Unntaket er adkomstveier i planområdet som kan bryte byggegrensen med 1,5m.

Flom og overvann

Forslagsstiller har fått utarbeidet en flomrapport for Roslandsåna. Time kommune holder samtidig på med en kartlegging av overvannssituasjonen på Bryne. Området ved Rossaland er allerede kartlagt, og kartlegging foregår nå i området hvor Remarka ligger. Resultatet av de første analysene viser at det med dagens situasjon samles mye vann fra overvannsnettet i planområdet ved en 200-års nedbørshendelse.

Flomrapporten viser at friområdet og BK10 – 11 ligger *innenfor flomsonen* til Roslandsåna ved en 200-års flom, og anbefaler at bebyggelse ikke legges lavere enn kote 19,4. Overvannsanalysen viser at det i dagens situasjon samles vann ved BK7 - 9, fra BK10 og nordover gjennom BK11, samt i friområdet. I dag går det en åpen flomvei fra kvartalslekeplassen og nordover langs eksisterende boligfelt mot Roslandsåna. Denne er ikke vedlikeholdt. Planforslaget flytter flomveien og legger den inn i ny, planlagt adkomstvei.

I forbindelse med overvannsanalysen for Bryne har Dr. Blasy - Dr. Øverland vurdert plan materialet. I vurderingen (*se eget vedlegg nr 18*) er det konkludert med at en utbygging i flomsonen *ikke* vil ha nevneverdige konsekvenser nedstrøms i Roslandsåna, og at en utbygging i området kan gjøres parallelt med en oppgradering av Time kommunes overvannsnett. Den beskriver samtidig viktigheten av å sikre at utbyggingen ikke fører til negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse, både i form av flomveier og grunnvannsstand.

Folkehelse

Planforslaget legger opp til å oppgradere og utvide eksisterende kvartalslekeplass. Det legges også opp til å etablere friområde med gjennomgående gang- og sykkelvei, som skal kobles til eksisterende undergang og gang- og sykkelvei til sentrum. Planforslaget inneholder en god variasjon i type- og størrelse på boenhetene, som også er i gå- og sykkelavstand til daglige tilbud i sentrum.

Utvidelse av fv 44

Planprogrammet for utvidelse av fv 44 har vært på høring og fastsettes våren 2018. Ved utvidelse av dagens trasè har Statens vegvesen angitt en maks avstand fra eksisterende vei, og en utvidelse av fv 44 skal ikke ha videre innvirkning på plan 0482.00. I høring av planprogrammet har det kommet inn forslag om omkjøringsvei, blant annet har Klepp kommune kommet med forslag de ber om blir vurdert. Noen av disse alternativene kan få direkte konsekvenser for reguleringsplanen dersom de blir aktuelle.

Statens vegvesen har laget en overordnet vurdering av forslagene til alternative trasèer som er

kommet inn i høringen. De anbefaler at man *ikke* går videre med omkjøringsvei.

Alternativene som Statens vegvesen har fått utarbeidet er delt inn i kort og lang omkjøringsvei med noen underalternativer. Lang omkjøringsvei går helt utenom plan 0482.00, mens kort omkjøringsvei kommer direkte i konflikt med plan 0482.00, *se illustrasjoner under*.

To alternativer for lang omkjøringsvei (sort linje):



Tre alternativer for kort omkjøringsvei (sort linje):



Grønn linje viser langsiktig grense landbruk.

INNKOMNE MERKNADER

Det kom inn 7 merknader til varsel om oppstart og 11 etter varsling ved utvidelsen av planområdet. Alle merknadene er vedlagt saken, oppsummert og kommentert i eget vedlegg nr. 17.

Naboer til planområde er opptatt av grunnforhold, mens overordnede myndigheter i stor grad er opptatt av forholdet til fv 44 og friområdet, samt bokvalitet og nærhet til sentrum.

VURDERING

Bolig

BK1 og BK2

Rådmannen er positiv til å vurdere forskjellige typer og størrelser på boenheter og typologier

innenfor planområdet. Samlet sett er det en god blanding av størrelser og typer boliger.

Rekkehusene i BK1 har grunnflate på ca 35m² i to etasjer. Disse egner seg for 1 – 2 personer, og ikke nødvendigvis barnefamilier. Bestemmelsene åpner derimot for en BRA på 105m² per boenhet, altså med en høyde som tilsvarer ca 3 etasjer. Rådmannen kan ikke se at intensjonen og beskrivelsen samsvarer med det som blir sikret i planen, samt at bestemmelsene ikke stemmer med argumenter for *hvorfor* kommuneplanens bestemmelser og minstekrav bør fravikes.

Rekkehusene har hager på 40 m² med en gjennomsnittlig hagedybde på 8 meter. Som en *tilleggs kvalitet* er det lagt opp til at BK1 skal kunne benytte f_U som fellesareal. Dette i seg selv er positivt, men størrelsen på f_U er *ikke stor nok* til å dekke verken BK2, som har krav om felles uteareal, langt mindre både BK1 og BK2.

Å godta at BK1 også skal benytte f_U vil dermed indirekte bety å godta at størrelsen på utearealet for BK2 ikke trenger å følge kommuneplanen. At boenheter med små utearealer kan ta i bruk andre fellesarealer, som en tilleggs kvalitet, er positivt, men det må ikke gå på bekostning av andre boenheters minstekrav.

BK1 og BK2 er altså *ikke* i henhold til kommuneplanens krav for uteoppholdsareal.

Rådmannen anbefaler at BK1 og BK2, samt f_U bearbeides og planlegges på nytt, slik at det møter kommuneplanens krav om uteopphold, og at det sikres gode bokvaliteter.

Parkering

I planforslaget er det lagt opp til 1,5 p-plasser per boenhet, som er minimum i kommuneplanen, og ikke 1,5 per påbegynte 100m² BRA. Dette vil si at boenheter som skal løse parkering på egen grunn må ha 2 plasser hver. For enkelte delfelt er det lagt opp til bare én plass, og felles gjesteparkering. Rådmannen vurderer det som en akseptabel løsning, som dekker behovet, og samtidig begrenser mengden parkering i en sentrumsnær plan. Rådmannen mener likevel at det må legges inn en HC-plass i f_P2.

Lekeplasser

Det er avsatt nok areal for lek i planforslaget til å oppfylle kommuneplanens krav, fordelingen er derimot ikke i henhold til kravene. Nærlekeplassen i sør skal dekke *for mange* boenheter, og nærlekeplassen i nord *kan dekke flere*. For begge lekeplassene vil noen delfelt ligge lengre unna enn kravet i kommuneplanen. Rådmannen vurderer at det kan aksepteres en lengre avstand for enkelte delfelt. Det er en lang og smal plan som kan gjøre det vanskelig å oppfylle avstandskravet, samtidig som det er både kvartalslek og friområder i umiddelbar nærhet. Fordelingen av nærlekeplasser må likevel endres. Det bør for eksempel vurderes å legge en nærlekeplass til f_Lek2, som er utvidelsen av den offentlige kvartalslekeplassen. Dette kan gi en bedre fordeling, og minske antallet boenheter som har lengre avstand enn 50 meter.

I bestemmelsene er det sikret at det skal opparbeides nærlekeplass i det offentlige friområdet for BK11. I en tidligere versjon av planforslaget var det flere boliger i friområdet. Rådmannen antar at denne bestemmelsen henger igjen fra dette, og vurderer det ikke som hensiktsmessig å opparbeide en ekstra nærlekeplass i nord for fem boenheter, når det ikke er nok kapasitet på lek i sør.

Renovasjon

Med to lokasjoner vurderer rådmannen at krav om avstand fra bolig og nok areal for etablering til å være tilstrekkelig. At det er satt av areal til tømning utenfor veibanen er positivt.

Veisystem

Rådmannen er positiv til å legge intern adkomstvei mot fv 44 slik at bebyggelsen fungerer som støyskjerm og hagene får gode solforhold.

I bestemmelsene § 3.12 åpnes det for at avkjørsel for gnr. 3 bnr 322 kan flyttes til o_V2, fra svingen i Litle-Åvegen der den ligger i dag. Rådmannen vurderer det som positivt å flytte avkjørselen slik at den ikke blir liggende i krysset. Ordlyden i bestemmelsen må endres fra *kan* til *skal* flyttes.

Flom og overvann

Deler av den planlagte bebyggelsen ligger innenfor flomsonen. Det er etter rådmannens syn tilstrekkelig sikret for negative konsekvenser i plankart og bestemmelser. Flomrapporten anbefaler en minimums kotehøyde, som er innarbeidet i planforslaget. Time kommune har fått bekreftet fra Dr. Blasy - Dr. Øverland at utbyggingen *ikke* vil få negative konsekvenser for andre deler av Roslandsåna, og at skisserte løsninger i planforslaget for oppgradering av overvannsnettet i prinsippet er mulig. Nøyaktige løsninger for oppgradering av overvannsnett er ikke planlagt og fastsatt.

Rådmannen anser det som viktig å sikre at eksisterende boliger *ikke* blir påført negative konsekvenser av planforslaget. Ved masseutskifting kan grunnvannsstanden endres og dette kan igjen føre til setningsskader på eksisterende bebyggelse. Bestemmelsene i § 3.11 sier at grunnvannsstanden skal dokumenteres og opprettholdes ved gjennomføring av tiltak. Grunnvannsstanden kan endres over tid som følge av tiltak. Rådmannen forutsetter derfor at bestemmelsen spisses ytterligere for oppfølging av grunnvannsstand over tid, i tråd med §12-7 nr. 12 i plan- og bygningsloven.

Planforslaget legger opp til å etablere flomvei i adkomstvei, og samtidig flytte den eksisterende flomveien til ny adkomstvei. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at løsninger for vann og avløp skal etableres i takt med utbyggingen. Rådmannen mener at det også må sikres i rekkefølgebestemmelsene at ved tiltak som berører eksisterende flomvei, må det dokumenteres og opparbeides tilfredsstillende flomvei for eksisterende bebyggelse.

Fv 44

Kort omkjøringsvei kan få store konsekvenser for plan 0482.00 og planarbeidet bør da stoppe for å avvente hvor store disse konsekvensene eventuelt vil være. Lang omkjøringsvei gir ikke direkte arealmessige konsekvenser, men dette kan føre til at byggegrensen for fv 44 endres.

Utbyggingsavtale

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 bl.a. går frem av

rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

KONKLUSJON

Rådmannen er stort sett enig i hovedtrekkene i planen, men stiller spørsmål rundt bokvalitet og hvor gjennomarbeidet løsningene er for deler av boligene i sør. Rådmannen anbefaler likevel at planen legges ut på høring og til offentlig ettersyn. Det forutsettes at forholdene som er pekt på blir bearbeidet før 2. gangs behandling.

Forslag til endringer før 2. gangs behandling:

- §3.11 i bestemmelsene må spisses og gjøre tydeligere for hva og når grunnvannsstand skal dokumenteres, samt oppfølgingen over tid.
- §3.12 i bestemmelsene må endres slik at det sikres at avkjørselen til gnr. 3 bnr. 322 skal flyttes når o_V2 etableres.
- §6.1 må endres ved at krav til opparbeiding av felles nærlekeplass tas ut av bestemmelsen.
- Utvidelse av en offentlig kvartalslekeplass må reguleres til offentlig og ikke felles.
- Det må legges til en rekkefølgebestemmelse som sikrer dokumentasjon og opparbeidelse av flomveier for eksisterende boliger.
- Fordelingen av lekeplasser må endres slik at deknningen samsvarer med kommuneplanen.
- Det må settes av areal til en HC-plass i f_P2.
- Lek og uteareal for BK1 og BK2 må bearbeides slik at det er i henhold til kommuneplanen.
- Planen må endres slik at det er samsvar mellom beskrivelse og intensjon og hva som er juridisk sikret for BK1.

Rådmannen anbefaler at hele den sørlige delen av planområdet bearbeides og sees på under ett, for å ivareta bokvaliteten.

Rådmannen i Time, den 12.01.2018

Trygve Apeland

Vedlegg:

- 1 - Plankart plan 0482.00
- 2 - Planbestemmelser dat. 19.12.17
- 3 - Planbeskrivelse dat. 19.12
- 4 - Situasjonsplan plan 0482.00
- 5 - ROS-analyse
- 6 - ROS - sjekklister
- 7 - Solstudier og 3D-illustrasjoner
- 8 - Støyvurdering
- 9 - Plan- og profiltegninger

Vedlegg:

- 10 - Renovasjonsteknisk plan og sporingskurver renovasjon
- 11 - Grunnundersøkelser
- 12 - Plan 0482.00 - Flomrapport
- 13 - VA-notat
- 14 - Kart over flomveger
- 15 - Innkomne merknader, Varslingsbrev og annonse
- 16 - Div. e-post korrespondanse
- 17 - Plan 0482.00 - Merknader - Oppsummert og kommentarer
- 18 - Notat Dr. Blasy - Dr. Øverland - 2017-12-05

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