

Revidert til andregangsbehandling 06.09.17



INNHOOLD

1. SAMMENDRAG

2. BAKGRUNN

3. PLANPROSESSEN

- 3.1 Oppstartsmøte
- 3.2 Varsel om oppstart
- 3.3 Endring av planområdet og ny varsling
- 3.4 Arbeidsmøter underveis i prosessen
- 3.5 Førstegangsbehandling
- 3.6 Innsigelser etter høring og offentlig ettersyn

4. FORHOLD TIL OVERORDNEDE PLANER

- 4.1 Overordnede planer
 - 4.1.1 *Kommuneplan for Time kommune 2011-2022*
 - 4.1.2 *Regionalplan for Jæren*
- 4.2 Gjeldende planer for området/tilstøtende reguleringsplaner
 - 4.2.1 *Plan 0061.00 – Plan for Rosseland IV*
 - 4.2.2 *Tilstøtende reguleringsplaner*
- 4.3 Planens forhold til statlige retningslinjer
 - 4.3.1 *Naturmangfoldsloven*

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD

- 5.1 Planområdets beliggenhet avgrensning og størrelse
- 5.2 Stedets karakter
- 5.3 Arealbruk og eksisterende bebyggelse
- 5.4 Eierforhold
- 5.5 Landskap
 - 5.5.1 *Vind, lokalklima og solforhold*
 - 5.5.2 *Topografi*
 - 5.5.3 *Sol*
- 5.6 Verdier innenfor planområdet
 - 5.6.1 *Kulturminner og kulturmiljø*
 - 5.6.2 *Naturverdier*
- 5.7 Friområder, friluftsliv og rekreasjon i nærmiljøet
- 5.8 Trafikkforhold
 - 5.8.1 *Trafikk fra planområdet i dag*
 - 5.8.2 *Kollektivtilbud*
 - 5.8.3 *Gående og syklende*
- 5.9 Barns interesser
- 5.10 Offentlig og privat service
- 5.11 Universell tilgjengelighet
- 5.12 Kommunalteknisk infrastruktur
- 5.13 Grunnforhold
- 5.14 Støyforhold
- 5.15 Luftforurensing
- 5.16 Risiko og sårbarhet

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Arealdisponering

6.1.1 Arealoversikt

6.2 Tunheim Hageby – Idé og konsept

6.3 Beskrivelse av planforslagets utforminger og løsninger etter formål

6.3.1 Bebyggelse og anlegg

6.3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

6.3.1.2 Offentlig formål – barnehage

6.3.1.3 Energianlegg

6.3.1.4 Renovasjonsanlegg

6.3.1.5 Lekeplass – kvartalslek og sandlekeplasser

6.3.1.6 Annet uteoppholdsareal

6.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.3.1.1 Veg

6.3.1.2 Fortau og gang- og sykkelveger

6.3.1.3 Annen veggrunn – grøntareal

6.3.1.4 Gatetun

6.3.1.5 Parkering

6.2.3 Grønnstruktur

6.2.3.1 Friområde

6.4 Bomiljø/Bokvalitet

6.5 Parkering

6.5.1 Parkeringsnorm

6.5.2 Avvik fra parkeringskrav i kommuneplan for Time kommune

6.6 Tilknytning til infrastruktur

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreadkomst

6.7.2 Utforming av veier

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

6.8 Miljøtiltak

6.8.1 Gang- og sykkeltrafikk

6.9 Universell utforming

6.10 Uteoppholdsareal

6.10.1 Krav til uteoppholdsareal i overordnede planer

6.10.2 Uteoppholdsareal i Tunheim hageby

6.10.3 Solforhold

6.10.4 Oppsummering

6.11 Kollektivtilbud

6.12 Kulturminner

6.13 Sosial infrastruktur

6.13.1 Skole- og barnehagekapasitet

6.13.2 Folkehelse

6.14 Vann og avløp

6.14.1 Overvann

6.14.2 Fordrøyning

6.14.3 Flomveg

6.14.4 Spillvann

6.14.5 Vannforsyning

6.15 Renovasjon

6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

6.17 Støyforhold

6.18 Rekkefølgebestemmelser

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

- 7.1 Overordnede planer
- 7.2 Landskap
- 7.3 Stedets karakter, byform og estetikk
- 7.4 Kulturminner og kulturmiljø, ev. Verneverdi
- 7.5 Forholdet til naturmangfold
- 7.6 Rekreasjonsmuligheter og uteområder
- 7.7 Trafikkforhold
- 7.8 Barns interesser
- 7.9 Sosial infrastruktur
- 7.10 Universell tilgjengelighet
- 7.11 ROS
- 7.12 Teknisk infrastruktur
- 7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen
- 7.14 Konsekvenser for næringsinteresser
- 7.15 Interessemotsetninger
- 7.16 Avveining av virkninger

8. MEDVIRKNING I PLANPROSESSEN

- 8.1 Merknader til varsel om oppstart av planarbeid
 - 8.1.1 *Oppsummering og vurdering av innkomne merknader*
- 8.2 Høring og offentlig ettersyn
 - 8.1.1 *Oppsummering og vurdering av innkomne høringsuttalelser*

1. SAMMENDRAG

Plan nr. 0476.00, detaljregulering for boligområde på Tunheim, Bryne, skal legge til rette for utbygging av 96 boliger som konsentrert småhusbebyggelse og ny barnehage med 7 avdelinger. Boligbebyggelsen skal være en tett-lav struktur, med en kombinasjon av rekkehus og eneboliger og med innslag av tomannsboliger.

I Tunheim hageby er bomiljø et sterkt satsingsområde, og som hagebynavnet peker på, er fokus spesielt på gode uteoppholdsarealer. Kvaliteten på bomiljøet reflekterer forskjellige parametere, som for eksempel tilhørighet, trygghet, demografi og brukbarhet. Utforming av utearealer og arkitekturen er spesielt viktig for å sikre kvaliteten på dette. Fokus på bomiljø og kvalitet er en viktig faktor for å etablere et helsefremmende og godt boligområde, som tilrettelegger for ulike aktiviteter, fra de private aktivitetene til de sosiale. Gode rom og overganger og et mangfold av uteoppholdsarealer sikrer et godt liv mellom husene.

Spesielt for Tunheim hageby, er at det etableres karakteristiske gatetun istedenfor den tradisjonelle boliggangen. Gatetunene har egne bestemmelsessoner som regulerer opparbeidelse av beplantning, støpte sittebenker og belegning av marktegl. Gatetunene vil være det viktigste identitetsskapende element i planen, i likhet med den karakteristiske samleveien som etableres som en allé av spisslønn.

Gatetunene er utformet i henhold til "Trafikksikkerhetshåndboken" utgitt av TØI i samarbeide med Statens Vegvesen og Samferdselsdepartementet. Det er gitt en detaljert beskrivelse av gatetunene i dette dokumentet.

Hagebyen skal fremme et nødvendig samspill mellom natur og kultur. Et av hovedgrepene for å sikre et godt bomiljø og en høy kvalitet på utearealene er å legge vekt på grønne verdier. Planen regulerer landskapselementer på alle nivåer i planens hierarki – fra de mest offentlige områdene til de private hagene. Trærne og hekkene i Tunheim hageby skal strukturere bebyggelsen og mildne overgangen mellom vei og bolig. Vegetasjonen danner vegg og rom i bebyggelsen, og vil fungere som et identitetsskapende og samlende element i boligområdet. Det er valgt vekster som har hurtig vekst for å sikre at området får en grønn karakter fra start.

Boligområdet omslutes av et friområde som etableres som et grønt parkdrag. Friområdet knytter seg til de tilgrensende friområdene og det overordnede grøntdraget i Time kommune. Planen forlenger det grønne mot vest, slik at det etableres en grønn gangtrase i retning Bryne sentrum mot Hetlandsgata.

Tunheim Hageby skal vektlegge det estetiske, ved å tilrettelegge for vakre omgivelser med et mangfold av sanseopplevelser. Det er lagt særlig vekt på å regulere arkitektoniske kvaliteter, slik at Tunheim hageby får en tydelig og sterk identitet. Boligene reguleres slik at formspråk og volum sikres, for å oppnå en karakteristisk bebyggelse og et tydelig arkitektonisk uttrykk i boligområdet.

Det er valgt typologier hvor samtlige boliger har sitt private uteareal på terreng, delt i forhage og hovedhage.

Det er derfor ikke leilighetsbygg i området, men det er utviklet en alternativ tett rekkehustype med atrium for å dekke dette segmentet. Denne bygningstypologien, "Rekkehus med atrium" er nøye beskrevet i dette dokumentet.

Symbiosen av bomiljøet og de ulike planelementene, vegetasjon, vann, gaten, plassen og bebyggelsen, skaper Tunheim hageby og definerer stedets identitet.



OPPRISS GATETUNBEBYGGELSE



OPPRISS ATRIUMSHUS



ILLUSTRASJON AV ET GATETUN

2. BAKGRUNN

Sjø Fasting AS skal på vegne av Tjødna AS utarbeide forslag til detaljregulering for boligområde på Tunheim i Bryne, plan nr. 0476.00. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger og barnehage med tilhørende infrastruktur og utearealer, samt planlegging og utforming av offentlig grøntdrag. Planen utarbeides som detaljregulering uten konsekvensutredning, i samsvar med Plan- og bygningslovens §12-9 og §4-1.

Området er tidligere regulert til bolig, landbruksjord, gruppebebyggelse og lekeområde i reguleringsplan for Rosseland IV fra 1976. I Kommuneplan for Time kommune 2011-2022 er området satt av til boligformål (BB7), barnehage (OB3), offentlig grøntdrag og friområde.

Området planlegges med en utbygging av 96 boliger, samt ny barnehage med 7 avdelinger. Boligbebyggelsen er planlagt som en kombinasjon av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, med eneboliger og rekkehus.

3. PLANPROSESSEN

Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Time kommune 20.11.2014. Deltakende på møtet var representant for utbygger, konsulent og Time kommune. Det foreligger referat fra oppstartsmøtet.

Varsel om oppstart av planlegging

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Jærbladet og på Time kommune sine hjemmesider den 24.12.14. Grunneiere og offentlige høringsinstanser ble varslet med brev datert den 05.12.2014 (sendt den 20.12.2014). Frist for å komme med merknader til planoppstart var den 11.02.2015. Det kom inn 7 merknader til oppstartsvarselet. Disse er oppsummert og kommentert i kapittel 8 i dette dokumentet.

Endring av planområdet og ny varsling

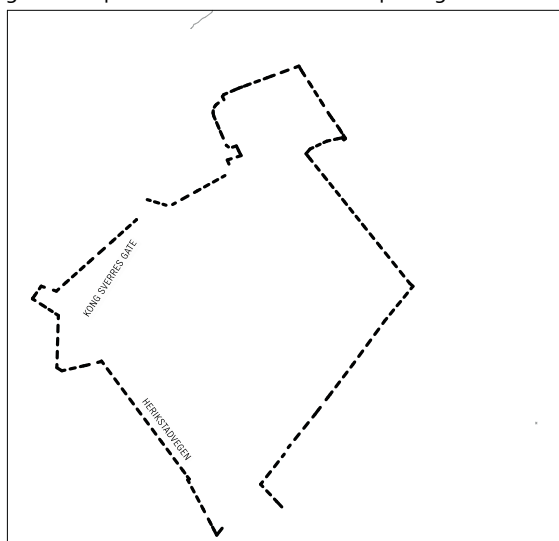
Etter interne møter i kommunen, ble det i arbeidsmøte med konsulent ytret ønske om å utvide planområdet til å inkludere eksisterende barnehagetomt for Trollungane barnehage samt tilgrensende friområde i planområdet. Dette for å kunne utrede muligheten for samlokalisering av de to barnehagetomtene. Planen ble derfor varslet på ny, med varslingsannonse i Jærbladet og på Time kommune sine nettsider den 20.02.2015. Grunneiere og offentlige høringsinstanser ble varslet med brev datert den 17.02.2015 (sendt den 20.02.2015). Frist for å komme med merknader til planoppstart ble satt til den 20.03.2015. Det kom inn 3 nye merknader, samt en merknad som var lik den i det forrige, til oppstartsvarselet. Disse er oppsummert og kommentert i kapittel 8 i dette dokumentet.

Arbeidsmøter under planprosessen

Det har, utover oppstartsmøtet i november, i løpet av planleggingsprosessen vært avholdt i alt fire arbeidsmøter med kommunens planavdeling, som har gitt mulighet for innspill og dialog mellom partene. Møtene er avholdt på følgende datoer: 11.02.15, 09.03.15, 15.04.15, 19.05.15. Disse møtene har åpnet for diskusjoner rundt bl.a. plassering av barnehagetomt, plassering, størrelse og utforming av offentlig grøntdrag/friområde, fordrøyningsbehov og løsninger for dette, tetthet og boligtypologi, geotekniske undersøkelser, parkeringsdekning, konseptuell utforming av bebyggelse og boligområde, kvaliteter for barn og unge og bevegelse gjennom området for myke trafikanter. Det har også gitt forslagsstiller anledning til å presentere sine grep, intensjoner og løsninger i planforslaget.

Representanter fra kommunens andre avdelinger har deltatt i enkelte møter som faglig bistand og sparringspartner i prosessen.

Utover arbeidsmøtene ble det, den 02.06.15, avholdt møte mellom forslagsstiller med sine konsulenter og kommunens avdeling for kommunalteknikk for å gjennomgå trafikksituasjon og VA. I møtet ble trafikkvurdering og VA-beskrivelse gjennomgått, og løsninger ble diskutert og avklart. Planavdelingens saksbehandler var også med i møtet.



I tillegg til arbeidsmøtene har forslagsstiller hatt to møter med ledelsen i Time kommune og ett møte med ansvarlig for kommunens barnehager.

Kommunen har i prosessen også avholdt interne møter for å få gjort nødvendige avklaringer i forkant av arbeidsmøtene, som har ført til at de nødvendige beslutningene har kunnet tas i møtene.

Den 19.06.15 ble det avholdt enda et prosessmøte hvor alt planmaterialet, slik det forelå på daværende tidspunkt, ble presentert for kommunen. I etterkant av dette har kommunen hatt anledning til å komme med skriftlige kommentarer til det leverte og diskuterte materialet, med tanke på eventuelle justeringer i planen. I etterkant av disse kommentarene har forslagsstiller utarbeidet og ferdigstilt komplett materiale til innlevering.

Det foreligger referatet fra samtlige arbeidsmøter med planavdelingen, samt fra møte med Avdeling for kommunalteknikk.

Planen ble førstegangsbehandlet 28.01.16, og det ble fattet vedtak om at planforslaget skulle legges ut på høring og offentlig ettersyn. Under høringsperioden kom det inn 11 uttalelser. To instanser fremmet innsigelser mot planforslaget:

Fylkesrådmannen, Kulturavdelingen:

- Fylkesrådmannen fremmer administrativ innsigelse til planen, som følge av at undersøkelsesplikten i henhold til kulturminneloven §9 ikke er oppfylt og at forholdet til automatisk freda kulturminner ikke er avklart.

Fylkesmannen i Rogaland:

- A: Planforslaget mangler friområde med tilstrekkelig størrelse, og mangel på trafiksikker tilkomst til lekeplasser, i strid med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.
- B: Manglende dokumentasjon om kapasitet og dimensjonering på avløpsnett, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk § 15-8 første ledd og forurensingsforskriften § 14-5 første ledd bokstav c.
- C: Mangelfull ROS-analyse.

ADMINISTRATIV INNSIGELSE - FYLKESRÅDMANNEN

Etter at innsigelsen fra fylkesrådmannen ble mottatt, er de nødvendige arkeologiske undersøkelser på planområdet gjennomført uten at det ble avdekket noen funn. Den administrative innsigelsen fra fylkesrådmannen er derfor trukket.

INNSIGELSE – FYLKESMANNEN I ROGALAND

Etter at høringsperioden var over, har forslagsstiller og kommune hatt flere møter for å avklare hvordan man best kan imøtekomme fylkesmannens innsigelse. Det har også vært avholdt et møte med representanter fra Fylkesmann, kommune og forslagsstiller, hvor forslagsstiller presenterte endringer i planforslaget. I etterkant av dette møtet ble det utarbeidet dokumentasjon av de skisserte og presenterte endringene. Disse ble oversendt Fylkesmannen.

Følgende tiltak er gjort for å imøtekomme Fylkesmannens innsigelse:

Punkt A – Barn og unge:

1. Delfelt BK15, 3 atriumshus som grenset mot kvartalslek, er fjernet. Disse, sammen med boligene som grenset til samme gatetun (BK13 og BF14), er erstattet av to eneboliger og tre rekkehus*. Disse er alle samlet på sørsiden av gatetun f_G5. Kvartalslek legges ned til gatetunet, og får dermed en bedre form.

*Som resultat av arbeidet med innsigelsens punkt B, som handler om flomveg og overvannshåndtering, er de to eneboligene og de tre rekkehusene som erstattet BKS15 nå fjernet. Arealet disse opptok er nå blitt del av grøntarealet, og er del av hensynssone flom. Boligantallet er redusert med 5 enheter som følge av dette.

2. Gjesteparkering f_P3 er flyttet fra enden av f_G2 til innkjørselen på f_G3. Dette gir mindre trafikk gjennom gatetunet, og man fjerner et parkeringsareal ut mot friområdet. En bolig på delfelt BF9B fjernes for å gi plass til parkeringsplassen. For å opprettholde det totale antallet boliger i planen, legges to boliger til i dette området, en bolig i delfelt BF5A og en bolig i delfelt BK6A. Friområdet er blitt smalere i denne delen av planen. Gang- og sykkelveg er flyttet så den ligger langs veien.

3. Delfelt BK17A (tidl. BK18A) er flyttet mot allé. Dette gir plass til stiforbindelse fra gatetun f_G7 til lekeplass, uten å gå via snuhammer. Lekeplassen er bredere og mer romslig som følge av denne justeringen. Snuhammer i gatetun f_G6 er flyttet slik at det er plass til en sti fra gatetun til lekeplass også fra dette gatetunet. Det er lagt inn en buffer med lav beplantning mellom bakkant av snuhammer og lekeområde på begge sider for å hindre ferdsel over snuhammer. Samtlige boliger på delfelt BF18 (tidl. BF19) parkerer nå vinkelrett på gatetun f_G7 (på egen tomt). Dette gjør at ingen av beboerne rundt gatetun f_G7 trenger å benytte snuhammer for å snu bilen, som betyr at trafikken i snuhammeren i dette gatetunet blir tilnærmet lik null.

Endringene er presentert for Fylkesmannen av kommunen, og innsigelsen, punkt A er trukket.

Punkt B: Overvann og fordrøyning

I forbindelse med en større utredning av overvannssituasjonen på Bryne, har Time kommune engasjert Dr. Øverland for å gjøre en nærmere vurdering av nødvendige tiltak for å sikre at utbyggingen av Tunheim Hageby ikke forverrer situasjonen nedstrøms. På bakgrunn av dette er det utarbeidet en tiltaksplan datert 22.06.17 av Dr. Øverland. Det stilles i planen nå krav om at samtlige av disse tiltakene skal gjennomføres før utbygging innenfor området markert med hensynssone flom kan forekomme. Tiltakene omhandler flomvei. 200 års nedbøren føres forbi området via flomveien.

Basert på disse vurderingene, og med de justeringer i bestemmelsene som er gjort, mener vi at det er gjort tilstrekkelig dokumentasjon av kapasitet og dimensjonering på avløpsnett jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk §15-8 første ledd og forurensingsforskriften §14-5 første ledd bokstav c.

Tiltakspakken datert 22.07.17, utarbeidet av Dr. Øverland er presentert for Fylkesmannen, og innsigelsen punkt B er trukket.

Punkt C: ROS-analyse

Det er gjort endringer i ROS-analysen, slik at innholdet i denne er i tråd med Fylkesmannens kommentarer. Den reviderte ROS-analysen er presentert for fylkesmannen, og innsigelsen punkt C er trukket.

Med de aktuelle endringene er nå planforslaget klart for 2. gangsbehandling.

4. FORHOLD TIL OVERORDNEDE OG GJELDENE PLANER

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Kommuneplan for Time kommune 2011 – 2022

Områdene som reguleres i planforslaget er vist som områder for boligbebyggelse merket med BB7, areal for offentlig formål merket med OB3 samt tomt for offentlig formål som i dag huser Trollungane barnehage, og areal for offentlig grønt/friområde i gjeldende kommuneplan for Time kommune 2011-2022.

Det er ikke knyttet spesielle bestemmelser til disse områdene i kommuneplanen, annet enn at det stilles krav til at OB3, BB7 og tilstøtende friområde planlegges samlet, samt at BB7 skal utbygges etter 2018. Det er i kommuneplanen regulert gang- og sykkelvei langs Kong Sverres gate på delstrekning som i dag mangler tilbud for myke trafikanter.

4.1.2 Regionalplan for Jæren

Hovedfokus i Regionalplan for Jæren er en areal- og transporteffektiv utvikling av tettstedsarealene på Jæren. Det innebærer en tettere utbygging i tilknytning til områder med høy kollektivtilgjengelighet og eksisterende tettstedsarealer.

Tabellen er hentet fra Regionalplan for Jæren. Områdene i planforslaget ligger innenfor sykkelavstand til Bryne sentrum, og bør bygges ut med en tetthet på minimum 3 boliger per dekar.

Planforslaget legger opp til at utbyggingsområdet skal ha en utnyttelse på mellom 3 og 3,5 boliger per dekar.

4.2 Gjeldende planer for området/tilstøtende reguleringsplaner

4.2.1 Plan 0061.00 – Plan for Rosseland IV



6.1.5

Krav til tetthet i rene boligområder eller kombinerte bolig- og næringsområder (næringskategori 1) + tabell med angitt bol/daa og % BRA for alle områder. Kravene under er av førende karakter og har til hensikt å balansere tetthet mot kvalitet. Jo høyere tetthet som ønskes, jo strengere krav til høy kvalitet.

Områdetype	bol/daa (min – maks)	% BRA (min – maks)
Innenfor bybåndet Stavanger - Sandnes og på strekningen Sola - Forus samt Stavanger, Sandnes, Sola og Bryne sentrum*	6-12	70 - 160
Innenfor 500 meter fra sentral holdeplass i øvrige kommunesenter*	4-10	70 - 140
Innenfor lokalsenter*	4-8	70 - 120
Innenfor øvrige hovedtraséer for kollektivtrafikk	4-8	ikke aktuelt
Øvrige områder i sykkelavstand (<3 km) til Stavanger, Sandnes, Sola, Bryne sentrum	min 3	ikke aktuelt
Øvrige områder i gangavstand (<1 km) til øvrige kommunesenter	min 3	ikke aktuelt
Øvrige områder	2-4	ikke aktuelt

* Sentrene er plassert innenfor ulike områdetyper avhengig av funksjon. Det forventes at de største sentrene med det beste kollektivtilbudet ligger i øvre del av skalaen uansett områdetype. De minste kommune- og lokalsentrene, hvor kollektivtilbudet er begrenset og avstanden til hovedsentrene er størst, bør ligge i nedre del av skalaen.

Området er regulert i en eldre plan, plan 0061.00 fra 1976. Her er området i hovedsak regulert til jordbruksområde. Det er gjort en reguleringsendring av deler av planområdet i 1989. Da er barnehagetomta til Trollungane barnehage, samt friområdet rundt denne tomte regulert inn.

Kommuneplanen er nyere enn disse planene, og gjelder derfor over disse reguleringsplanene når vi nå regulerer området på ny.

4.2.2 Tilstøtende reguleringsplaner

Planområdets nærområder er også regulert av Plan 0061.00, Plan for Rosseland IV.

4.3 Planens forhold til statlige planretningslinjer

4.3.1 Naturmangfoldsloven

Det er ikke registrert verdifull natur eller truede dyrearter innenfor planområdet.



5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD



5.1 Planområdets beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet ligger på Bryne i Time kommune. Området ligger sørøst for Bryne sentrum og togstasjon, og er i dag en grønn lomme i randsonen av tettbebyggelsen, like nord for Eivindsholtjærn.

Planforslaget omfatter områdene BB7, avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, OB3 avsatt til offentlig formål, barnehage i kommuneplanen samt tilgrensende offentlig friområde. I tillegg er tomte til Trollungane barnehage, samt

friområdet rundt denne tomte tatt med i planområdet etter ønske fra kommunen, slik at man i planen kan utrede alternative løsninger for plassering og samlokalisering av ny og eksisterende barnehage.

Hele planområdet har en størrelse på 52,5daa. I kommuneplanen er om lag 29 daa er avsatt til **boligbebyggelse** BB7. I tillegg inkluderer planområdet et område med eksisterende boliger på om lag 5,1daa, hvor om lag 1,9 daa tas med i utbyggingsområdet. Totalt areal med boligbebyggelse på området er altså om lag 34 daa.

Innenfor planområdet er det i kommuneplanen to områder avsatt til offentlig formål (barnehage). 2,7daa er i kommuneplanen avsatt til ny barnehage (OB7), og om lag 2daa utgjør eksisterende barnehage (Trollungane). Samlet gir dette et areal avsatt til **offentlig formål, barnehage**, på 4,7 daa.

6,5 daa er satt av til **offentlig friområde** i kommuneplanen. I tillegg ligger områdene som omkranser Trollungane barnehage som friområde i kommuneplanen. Dette er om lag 2,9daa, og benyttes i dag bl.a. som parkering til Trollungane barnehage, gjesteparkering for boligbebyggelsen og grillplass/basketballbane for beboerne i området.

Samlet er dette arealet om lag 49 daa. Resterende arealer innenfor planområdet er eksisterende veier, grøntrabatter etc. som er tatt med i planområdet for å avklare evt. endringer i veikryss, fortau etc.

5.2 Stedets karakter

Eksisterende bebyggelse

Rundt planområdet består bebyggelsen i hovedsak av eneboliger organisert i typiske boligfelt. Områdene er utbygd til ulike tider, men oppfattes likevel som en homogen bygningsmasse.

Bebyggelsen preges av tradisjonelle arkitektur - saltak er det mest dominerende. Tre er byggemateriale.

Bebyggelsen som beveger seg inn på planområdet har en litt annen karakter, i at dette er mer typisk gårdsbebyggelse med både bolighus og driftsbygninger.

Eiendommene som omkranser planområdet er i stor grad klassiske regulerte boligtomter i større felt, men med noe mer løsreven bebyggelse noen steder.

Mesteparten av tomtene er rene eneboligtomter hvor bebyggelsen har fire frie fasader, men noe er en noe tettere struktur.

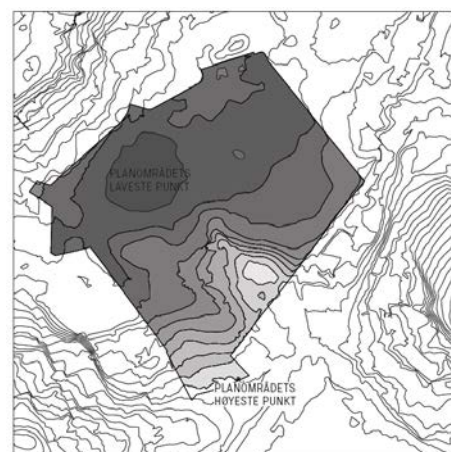
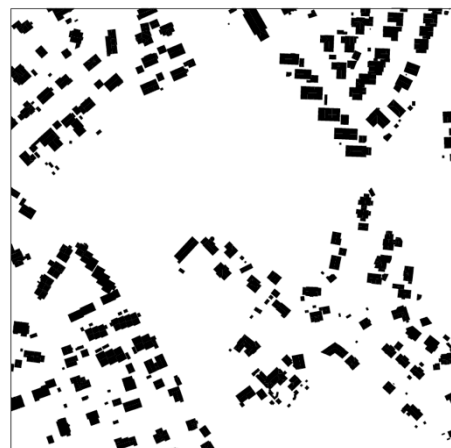
Terreng/Topografi

Planområdet fremstår i utgangspunktet nokså flatt, med et lite høydedrag der eksisterende gårdsbebyggelse ligger i dag. Som illustrert på kartet, heller hele planområdet noe fra sørøst mot nordvest, og det laveste punktet på planområdet ligger som en liten forsenkning i landskapet.

Den eksisterende gårdsbebyggelsen på området ligger på en forhøyning i terrenget, og området sør for den eksisterende bebyggelsen ligger noe høyere, og heller noe mer enn resten av området.

Terrenget er viktig å vurdere i forbindelse med plassering av friområde og eventuell fordrøyning.

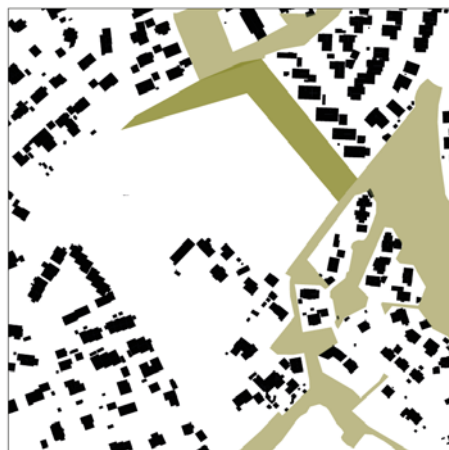
Basert på analysen av terrenget, kan det være aktuelt å justere plassering og form på det regulerte friområdet, slik at dette kan benyttes på en optimal måte



Regulerte grøntdrag i området

Nord på planområdet er det regulert et friområde som vist på illustrasjonen. Dette er del av de helhetlige grøntdragene i Time kommune.

Det er viktig at friområdet knytter seg til de tilgrensende friområdene som vises på illustrasjonen. I tillegg er det ønskelig å forlengte det grønne mot vest, slik at det også går en grønn gangtrase i retning Bryne sentrum mot Hetlandsgata.



Grønn opplevelse av området

Når man sammenligner et flyfoto med diagrammet som viser regulert grønt, ser man enkelt at området oppleves adskillig grønnere enn det regulerte legger opp til.

Dette diagrammet viser det grønne slik det fremstår på flyfoto, inklusive hager, grønne rabatter ol.

Som diagrammet tydelig illustrerer, oppleves området rundt Tunheim svært grønt, dette er det viktig å bevare, dyrke og utnytte i planarbeidet.



5.3 Arealbruk og eksisterende bebyggelse

Planområdet benyttes i dag hovedsakelig til landbruk. Tilstøtende arealer er boligområder på alle kanter.

5.4 Eierforhold

Tabellen under viser eiendomsforhold og hvilke eiendommer som er direkte berørt av planen.

Gnr./Bnr.	Grunneier	Direkte berørt	Naboeiendom
2/54	x	x	
2/792	x	x	
2/900	x	x	
2/901	x	x	
2/101	x	x	
2/897	x	x	

5.5 Landskap

Planområdet benyttes i dag til landbruk og består i hovedsak av dyrket mark og beitemark.

De sentrale delene av planområdet er flate. Terrenget stiger noe mot øst.

5.5.1 Vind, lokalklima og solforhold

NMIs statistikk for Sola er i korte trekk følgende:

Sommer (juni-august):

Dominerende vindretning er fra nordvest og nord, med vindstyrke opp i liten kuling, men med lite eller ingen nedbør.

Utover dette har 20% av dagene vind fra sør og sørvest, ofte med nedbør.

Høst (september-november):

Dominerende vindretning er fra sør og sørøst, med vindstyrke opp i liten kuling og mye nedbør. Til tider kraftig vind fra sørlige vindretninger.

Vinter (desember-februar):

Stort sett samme vindmønster som for høsten. Til tider kraftig vindstyrke fra sørlige retninger.

Vår (mars-mai):

Vindretning er jevnt fordelt mellom sør, sørøst og nordvest. Nedbør ved vind fra sørlige retninger.

5.5.2 Topografi

Planområdet ligger lavt i terrenget, og omkringliggende bebyggelse stiger mot nord og vest. Terrenget er ikke særlig kupert og lite skjermet mot vindt bortsett fra eksisterende bebyggelse.

5.5.3 Sol

Det er gode solforhold på planområdet, da det er åpent og forholdsvis flatt. Den eksisterende gårdsbebyggelsen ligger i øst, på en liten forhøyning i terrenget, men er ikke problematisk med tanke på solforhold.

5.6 Verdier innenfor planområdet

5.6.1 Kulturminner og kulturmiljø

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, har etter forespørsel foretatt en første synfaring av planområdet med henblikk på forholdet til automatisk fredede kulturminner den 26.02.15.

Ved befaringen ble det klart at det vil være nødvendig med kulturhistoriske registreringer innenfor deler av området. Dette da det er potensial for tidligere ikke-registrerte automatisk fredede kulturminner under dagens markoverflate.

Hensikten med den kulturhistoriske registreringen er å få klarhet i om det finnes automatisk fredede kulturminner, i form av bevarte aktivitets-/bosetningsspor fra forhistorisk tid, under dagens markoverflate og som kan komme i konflikt med planforslaget. RFK kan ikke kreve å få utført registreringene før etter evt. planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

5.6.2 Naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturverdier eller arter innenfor planområdet i naturdatabasen til direktoratet for naturforvaltning (dirnat.no).

5.7 Friområder, friluftsliv og rekreasjon i nærmiljøet

Et offentlig friområde går tvers over planområdet som reguleres. Dette knytter seg på friområder i både nordvest og sør for området. Eivindsholtjøen ligger i umiddelbar nærhet til planområdet.

Time kommune har mange tur- og friluftsområder. Nærmest planområdet ligger Frøylandsvatnet og områdene i tilknytning til dette litt nord for Bryne sentrum. Det er kort vei fra planområdet til Bryne Stadion og Jærhallen.

5.8 Trafikkforhold

5.8.1 Trafikk fra planområdet i dag

Veinettet helt nærmest planområdet består av kommunale veier. Disse er ikke sterkt trafikkerte, men på grunn av den sentrumsnære beliggenheten og den tette bebyggelsen i området, er det sannsynlig at det i perioder vil være en god del trafikanter som ferdes på veinettet. Dette gjelder både myke trafikanter og biler.

Planområdet har i dag flere adkomster. Eksisterende barnehage har adkomst fra Kong Sverres gate via rundkjøring i Herikstadvegen. I tillegg har planområdet to direkte adkomster fra Herikstadvegen, en i øst og en i sør. Disse leder inn til eksisterende boliger i planområdet.

Det er ikke gjennomført trafikktellinger i området i dag. Det er innhentet informasjon om antall boliger og størrelse på eksisterende barnehage. Ut fra dette er det estimert ÅDT fra området basert på Håndbok V713. Tabellen nedenfor viser beregnet ÅDT:

Formål	Beskrivelse	Grunnlag for beregning	ÅDT
Boliger	7 boliger	5 turer per bolig	35
Barnehage	46 barn 9 ansatte	4 turer per barn, 2 turer per ansatt	202
Samlet			237

5.8.2 Kollektivtilbud

Det går ikke lokale bussruter i nærheten av planområdet. Nærmeste kollektive tilbud er lokaltoget og busser som går fra Bryne sentrum. Togstasjonen ligger ca. 1,5 km fra planområdet.

Kollektivtilbudet er ikke så bra at det innbyr til å la bilen stå. Dersom noen skal benytte kollektivtilbudet er det mest sannsynlig voksne personer og syklister. Et godt tilbud for gående og syklende til og fra området er derfor viktig.

5.8.3 Gående og syklende

Planområdet ligger litt utfor sentrum, men likevel så nært at de fleste behagelig kan gå til sentrum på under en halv time. Det er derfor viktig med trygg og innbydende fremkommelighet for myke trafikanter rundt planområdet.

I dag er strekningen mellom planområdet og sentrum utstyrt med fortau langs veiene, og fremkommeligheten er tilfredsstillende for de fleste. Innenfor planområdet mangler det fortau langs Herigstadveien.

Viktige målpunkt i nærheten av planområdet, utover sentrum, er Rosseland skole, Bryne ungdomsskole, ny Bryne videregående, turområde ved Eivindsholtjønn og Bryne stadion.

Tilbud for myke trafikanter vurderes i stor grad som tilfredsstillende og imøtekomende slik dagens situasjon er, med gode gangforbindelser til de viktige målpunktene.

5.9 Barns interesser

Planområdet er registrert som barnetråkk på vinterstid, og brukes per i dag som lekeområde når det er snø ute.

Kommunen nevner det som akebakke, noe som er litt ulogisk med tanke på terrenget, men det er mulig at skråningen opp mot den eksisterende gårdsbebyggelsen benyttes til dette. I tillegg er planområdet benyttet som tilkomst til skolevei.

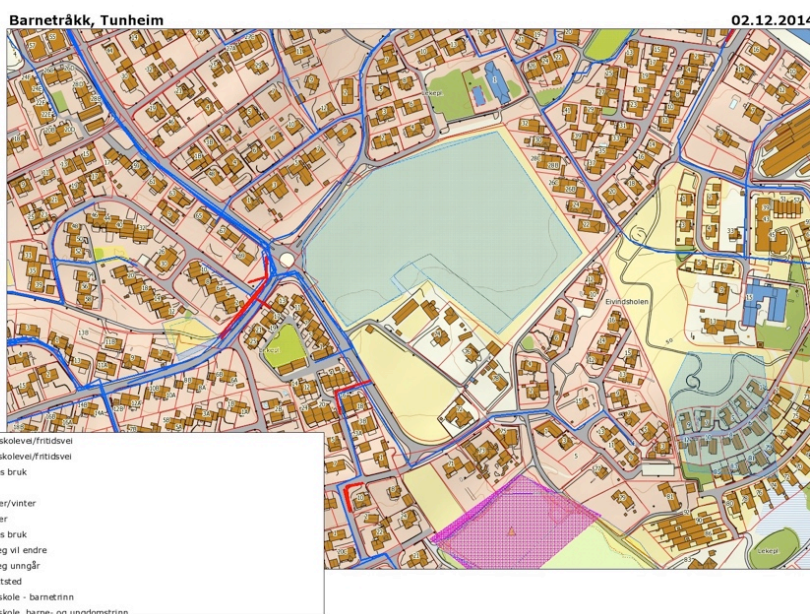
Barnetråkkregistreringer er kartlagt av elever på 5. og 9. Trinn.

5.10 Offentlig og privat service

Forretninger og servicefunksjoner ligger i Bryne sentrum, omkring 1,5 km fra planområdet.

Nærmeste barneskole er Rosseland Skule, nærmeste ungdomsskole er Bryne ungdomsskule. Rosseland skule ligger om lag 400 m fra planområdet, Bryne ungdomsskule ligger om lag 1,5 km fra planområdet. Bryne videregående skule ligger om lag 800 m fra planområdet.

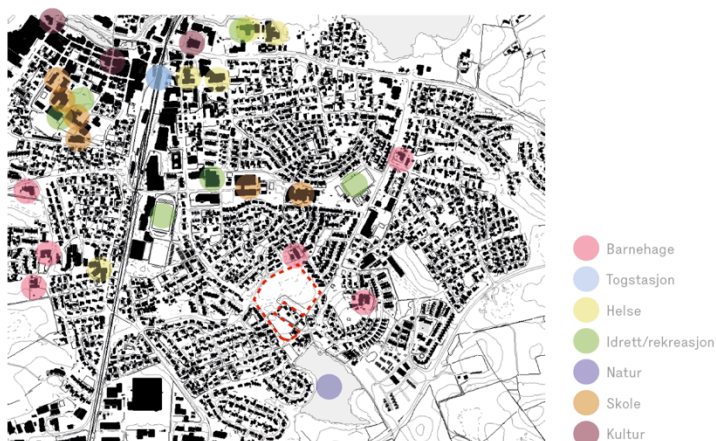
Nærmeste eksisterende barnehage er Trollungane, som ligger innenfor planområdet. I forbindelse med planforslaget tenkes denne utvidet i størrelse. Det ligger også flere andre barnehager i nærheten av planområdet.



5.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet er i dag i hovedsak landbruksareal. Dette er ikke universelt tilgjengelig.

Trollungane barnehage og lekearealene rundt denne er et offentlig anlegg som har krav til universell tilgjengelighet. Det er ikke et nytt bygg, og er planlagt revet og erstattet med ny barnehage. Denne prosessen avventer planens forslag til samlokalisering av to barnehagetomter. En ny barnehage vil sannsynligvis være bedre tilrettelagt for universell tilgjengelighet enn det dagens bygning og lekeområder.



5.12 Kommunalteknisk infrastruktur

Det ligger eksisterende kommunale vannledninger, Ø200 og Ø160, rundt hele planområdet. Spillvannsledninger Ø300 ligger i offentlig veg nordøst for planområdet, og overvannsledning Ø600 ligger nordøst for planområdet.

5.13 Grunnforhold

Det er utarbeidet en geoteknisk rapport som omtaler grunnforholdene på barnehagetomta for Trollungane barnehage.

Planområdet benyttes nå, utover barnehagetomta, til landbruk, og det er kjent at deler av planområdet er svært fuktig og består av dårlige jordmasser. Det antas derfor at det vil være behov for masseutskiftninger på deler av planområdet.

Grunnet planområdets topografi, er det ingen fare for ras på området.

5.14 Støyforhold

Planområdet er i dag ikke utsatt for spesiell støy. Trafikken langs kommunale veiene som grenser til feltet produserer noe støy, men det er nå ikke gjennomført noen avbøtende tiltak for boligene langs veien.

5.15 Luftforurensing

Det er ikke kjent at det er noen spesielle kilder til luftforurensing i eller rundt planområdet i dag.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Sjekkliste for ROS-analyse er gjennomgått. Området slik det foreligger, og med den bruk som det har i dag, vurderes til å ikke ha noen faremomenter knyttet til seg som krever utbedring.

Det er kjent at deler av tomta består av fuktig jord (myr) og at det ved planlegging av opparbeidelse av området vil være nødvendig med geotekniske undersøkelser for å få avdekket omfanget av dette, slik at eventuelle tiltak sikres gjennomført.

Det er lagt inn en bestemmelse som behandler dette punktet. I forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer, skal det foretas detaljerte grunnundersøkelser. Eventuelle tiltak skal dokumenteres ivarettatt i bygge/rammesøknad og i tekniske planer.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Arealdisponering

Planen følger i hovedsak gjeldende kommuneplan for Time kommune, men det er, i samråd med kommunen, gjort noen endringer i plassering og utforming av formål. Plassering av barnehageformål OB3 er endret, og flyttet opp til eksisterende Trollungane barnehage. Dette er gjort for å kunne få en samlokalisering av de to barnehagetomtene. Området regulert til offentlig friområde i kommuneplanen har av ulike hensyn blitt omfordelt noe med tanke på plassering og form.

Omfordelingen er gjort for å skape en grønn rand mellom ny og eksisterende bebyggelse, som enda tydeligere knytter seg til omkringliggende grøntområder. I tillegg er denne omfordelingen gunstig med tanke på topografi og fordøyning av overvann.

De viktige hovedtrekkene i kommuneplanen, som skal sikre grønne forbindelser gjennom byen og mellom hovedgrøntdragene som krysser planområdet, er opprettholdt og forsterket slik forslaget foreligger. Kvartalslek er lagt inn i friområdet, slik kommuneplanen legger opp til.

Hele planområdet har en størrelse på 52,5daa. I planforslaget er om lag 33daa avsatt til ny boligbebyggelse, 8,5 daa avsatt til offentlig friområde inklusive kvartalslekeplass, 5 daa avsatt til barnehage, og 3,5daa er eksisterende boligtomter som ikke omreguleres i planforslaget.

6.1.1 Arealoversikt

BEBYGGELSE OG ANLEGG	m ²
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	11 784
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	14 117
Barnehage	4 019
Energianlegg	25
Renovasjonsanlegg	109
Lekeplass	2 365
Annet uteoppholdsareal	1 577
SUM	33 994

Området reguleres i hovedsak til boligbebyggelse, og bebyggelsen vil bestå av en kombinasjon av **frittliggende småhusbebyggelse** og **konsentrert småhusbebyggelse**, med eneboliger, tomannsboliger, eneboliger i kjede og rekkehus.

En del av planområdet reguleres til **barnehage**. Dette arealet er en sammenslåing av eksisterende Trollungane barnehage, og barnehageformål OB3 i kommuneplanen. Disse områdene samlokaliseres for å legge til rette for planlegging av en større barnehage på området, etter forespørsel fra kommunen.

Områder regulert til **lekeplass** inneholder både en kvartalslek på 1500m² og sandlekeplasser internt i utbyggingsområdet. Det har vært et poeng å legge kvartalslek ut til det offentlige grøntdraget, slik at disse kan fungere sammen. Grøntdraget kan da også enkelt benyttes som adkomstvei til kvartalslekeplassen fra boligområdene rundt, og gi kvartalsleken utvidet funksjonalitet og øket nedslagsfelt, med opparbeidelse av parkdrag som kan benyttes som naturlige lekeområder.

Områder regulert til **annet uteoppholdsareal** i planen er oppholdsarealer som ikke er avsatt til lek, men som vil fungere som uformelle møtestedder inne i bebyggelsen, samt stiforbindelser mellom gatetunene.

Det er satt av areal for **energianlegg** (nettstasjon), i henhold til merknad fra Lyse. Det er avsatt areal for to nedgravde **renovasjonsanlegg**, samt plass for oppstilling av containere og avhenting av søppel for barnehagen inne på barnehagens parkeringsplass.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEK. INFRASTRUKTUR	m ²
Kjøreveg	3 402
Fortau	968
Gatetun/gågate	2 241
Gang- og sykkelveg	1 939
Gangveg/gangareal	75
Annen veggrunn – tekniske anlegg	8
Annen veggrunn – grøntareal	997
Parkeringsplasser	1 893
SUM	11 491

Offentlige **kjøreveger**, **fortau** og **gang- og sykkelveger** skal opparbeides i henhold til *Kommunalteknisk Vegnorm for Jæren*.

Planen er, etter mønster av de opprinnelige hagebyene, lagt opp helt uten gjennomgangstrafikk. Alle veier er *“cul de sac”* både de private bolig gatene og samleveien.

Felles private bolig gater etableres som **gatetun for å øke kvaliteten på bomiljøet** (viser også til eget punkt som omhandler barn og unges interesser og folkehelsen i planen). Utformingen av disse er gjort i hht.

“Trafikksikkerhetshåndboken” utgitt av TØI i samarbeide med Statens Vegvesen og Samferdselsdepartementet.

Det er gitt en beskrivelse av gatetunene i dette dokumentet. Utformingen av gatetunene sikres i reguleringsbestemmelsene.

Annen veggrunn – tekniske anlegg skal være kjørbart areal for betjening og vedlikehold av nettstasjon, samt rabatter i forbindelse med fotgjengerfelt og rundkjøring.

Annen veggrunn – grøntareal skal være grøntrabatter og skråninger i forbindelse med veianleggene i planen.

Parkeringsplasser (på grunnen) skal være parkeringsplasser spesielt tilpasset gjesteparkering. Plasser merket med HC skal være parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede. Parkeringsplassene skal ha kjørestærkt dekke, men må gjerne opparbeides med armert gress eller annet permeabelt materiale.

GRØNNSTRUKTUR	m ²
Friområde	6 979
SUM	6 979

Området som reguleres til **offentlig friområde** ligger inne i kommuneplanen som et grøntdrag som knytter sammen offentlige grøntkorridorer på Bryne. Plassering, utforming og opparbeidelse av friområdet er viktig for ferdsel for myke trafikanter. En hovedsykkeltrasé planlegges inn i dette grøntarealet.

TOTALT PLANAREAL	52464 m ²
------------------	----------------------

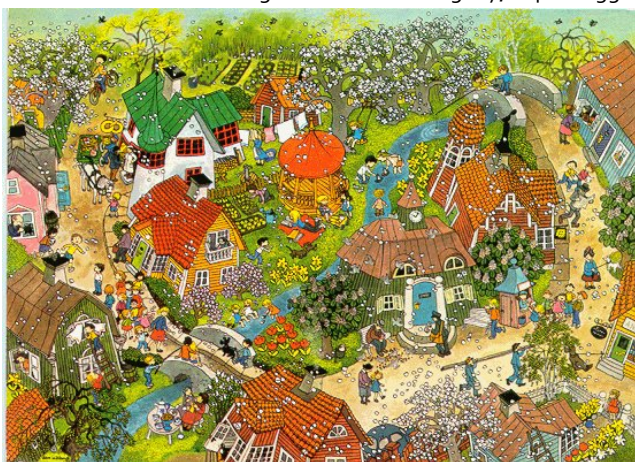
6.2 Tunheim Hageby- Idé og konsept

Planforslaget bygger på en idé om å skape et nytt boligområde på Bryne som skal ligge i overgangen mellom by og land, og være sin egen, tettbygde, men grønne oase i randsonen av bebyggelsen i sentrumsområdet rundt Bryne. I møtet mellom det urbane og det landlige oppstår ideen om by-landet, *hagebyen*.

Vi har valgt å kalle boligområdet Tunheim Hageby, og har arbeidet med flere prinsipper som danner grunnlag for de historiske hagebyene. Tunheim hageby skal være et boligområde som har en sterk og tydelig identitet og høye arkitektoniske kvaliteter – både på bebyggelsen og utomhusanlegget.

Hagebyen er et boligområde med lav og spredt bebyggelse i grønne omgivelser, anlagt under ett med et homogent, men ikke stereotypet preg, som en selvstendig enhet i utkanten av en by. Hagebyen dyrker de landlige kvalitetene som omgivelsene frembringer, og har særlig fokus på gode, grønne uteoppholdsarealer og rekreasjonsområder. Likevel har hagebyen også en urban karakter, og beboerne har tilgang til byens ressurser i umiddelbar nærhet av der de bor. I hagebyen bor man i byen, men har landet like i nærheten.

Utomhusanlegg ofres dessverre lite oppmerksomhet og ressurser i kontemporær norsk boligutbygging. Boligfeltene karakteriseres av asfalterte flater, lite eller ingen vegetasjon og homogen bebyggelse. Gatene er like, hagene er like, husene er like. I etableringen av Tunheim Hageby, er planleggingen og utførelsen av boligområdets rom og overganger



avgjørende for å sikre kvaliteten og identiteten i området. Bevegelsen i og opplevelsen av planens rom legger grunnlaget for et godt bomiljø. I planforslaget er krav til utførelsen av planelementene avgjørende for å sikre kvaliteten og identiteten til boligområdet: vegetasjon, gaten, plassen, hagen, belegning, møblering og bebyggelsen. Sammensetningen av disse elementene legger grunnlaget for et godt bomiljø.

Planen skal vektlegge det estetiske ved å tilrettelegge for vakre omgivelser med et mangfold av sanseopplevelser. Reguleringsbestemmelsene og formingsveilederen kvalitetssikrer det arkitektoniske, bygningsmassen, utearealene og det offentlige rom - gaten, plassen, lekeplassen, grøntdraget.

Jan Gehl skriver i sin bok "*Livet mellom husene*" om hvordan man skaper boligområder som beboerne blir glade i. Dette handler om å skape tilhørighet til nærmiljøet. Dette er essensen i hagebyen. Som beboer i **Tunheim hageby** er du del av en sterk identitet. Du er ikke hjemme først inne i huset eller i hagen, men allerede når du kommer til hagebyen. Hagebyen er noe annet enn de større boligfeltene som planlegges i dag, og dette "*annet*" fører til at man opplever en spesiell forbindelse til området.

Tunheim Hageby er et sted som oppleves trygt for beboerne nettopp fordi det er et mangfoldig miljø med gode oppholdsarealer og møtesteder utendørs. Gatene er utformet på fotgjengerens premisser, og skal være trafiksikkert for små og store. Det etableres gatetun og en bilfri boliggate, som inviterer til utendørs aktiviteter. Ved å skape gode og varierte utendørs miljøer trekker hagebyen folk ut av husene sine: Ut i hagen, Ut i gata, Ut i det grønne.

Symbiosen av bomiljøet og de ulike planelementene, vegetasjon, vann, gaten, plassen og bebyggelsen, skaper Tunheim hageby og definerer stedets identitet.

6.3 Beskrivelse av planforslagets utforming og løsninger etter formål



6.3.1 Bebyggelse og anlegg

6.3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

Det planlegges 96 nye boliger innenfor planområdet. Utover dette ligger det per i dag to eksisterende boliger i forbindelse med gårdsbebyggelsen på planområdet. Tomtene til disse boligene er ikke omregulert, men har fått sine bestemmelser for fremtidig bruk i reguleringsplanen. Totalt gir dette 98 boliger innenfor planområdet.

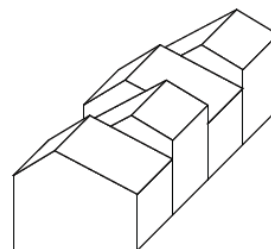
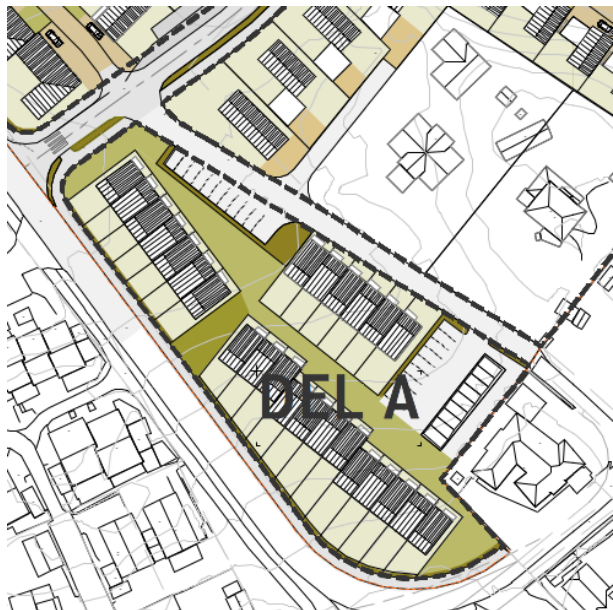
Kommuneplan og regionalplan stiller krav om minimum 3 boliger per dekar. Detaljplanen legger opp til en utbygging av 96 nye boliger. Dette gir en tetthet på 3 boliger per dekar. Utregningen tar utgangspunkt i hele planområdets størrelse, fratrasket arealer til offentlige friområder, andre allmennyttige formål (her barnehage), eksisterende, omkringliggende veier og grøntribatter (som er helt eller delvis med i planområdet, for å løse veikryss etc.) samt eksisterende boligtomter som ikke omreguleres i detaljplanen (3,5daa).

Den nye bebyggelsen er delt inn i tre hovedområder, basert på utbyggingsområdets form og topografi. Disse tre områdene er alle planlagt med konsentrert småhusbebyggelse, men med ulik utforming.

Del A

Del A ligger i planens sørligste ende, sør for eksisterende gårdsbebyggelse på området, og inneholder delfelt BK1, BK2 og BK3.

Her er det planlagt rekkehusbebyggelse med små boenheter som knytter seg til en bilfri boliggate. Rekkehusene har en byggesone på om lag 55kvm, og tillates bebygd i to etasjer med saltaksform. Møneretning og plassering er regulert i plankart.



Parkering for disse boligene foregår i "multiparkeringsanlegg" kombinert med felles parkering på bakken. Bakkeparkeringen finnes ved adkomsten til feltet, samt inne ved parkeringsanlegget. Det er planlagt 1,5 parkeringsplass per boenhet (en inne i p-anlegg og 0,5 på bakken) + 0,2 gjesteparkeringsplasser per bolig.

Det planlegges 25 boliger på dette delområdet, og disse har ikke krav om tilgjengelighet. Alle boligene innenfor området har tilfredsstilt krav om hagedybde på 8m. Hagene ligger på sørsiden av bebyggelsen. Rekkehusene innenfor del A er organisert rundt den bilfrie boliggate, et felles uteoppholdsareal som fungerer som adkomstrom og møtested for beboerne. Husene har adkomst fra nord og hage på sørsiden av bygningskroppen. Bebyggelsen trapper seg i et lett stigende landskap, og mønene som ligger på tvers av bygningskroppen har variert plassering for annethvert hus. Dette bryter rekkene opp, og gir bebyggelsen et lekent preg. At området er bilfritt gir ekstra rom for rekreasjon og lek mellom husene, og boliggate er beplantet og møblert med ulike elementer som tilrettelegger for uteopphold.



DEL FELT BK2 REKKEHUSBEBYGGELSE



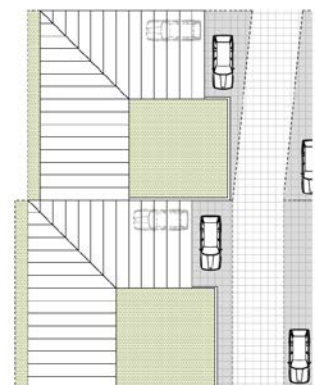
Del B

Del B ligger på motsatt side av alleen, som er offentlig samlevei inn i planområdet. Feltet strekker seg fra sørvest til nordøst på planområdet, og inneholder delfelt BK4, BF5A, BF5B, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10, BK11, BF12A og BF12B. Dette delområdet grenser til kvartalslek/offentlig friområde i nordvest, og til alleen i sørøst.

Innenfor del B er det planlagt en variert småhusbebyggelse: eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, med to forskjellige boligtyper /typologier.

Atriumshus

Den ene typen er atriumshus, som er boliger med L-form som omslutter en hage. Atriumshagen skal være 8m i minst en retning, og denne skal være inngjerdet. Boligene skal ha parkering på egen tomt, en plass i garasje integrert i bygningskroppen, og en plass i forbindelse med adkomst. Angitt byggesone angir et maks BYA på om lag 147m². Deler av tomta kan bebygges i to etasjer, deler kan bebygges i en etasje, og det er definert på plankartet hvor man tillater hva. Maksimalt tillatt BRA for boligene er ca 190m². Atriumshusene skal ha pulttak med laveste gesims inn mot atriet

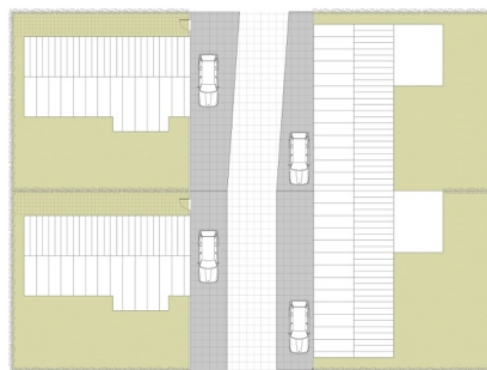




Gatetunbebyggelse

Den andre boligtypen innenfor del B er det vi har valgt å kalle gatetunbebyggelse. Dette er hus som ligger på rekke ut mot en boliggate eller et gatetun. Alle husene tar utgangspunkt i samme, rektangulære grunnflate, og kan ligge alene som eneboliger, eller på rekke to eller flere. Det er to varianter av denne boligtypen, en som ligger med langsiden mot boligkata og har adkomst fra nord, og en som ligger med kortsiden ut mot boligkata, og har adkomst fra sør.

Type A, med kortsiden mot boligkata, har et tillatt maks BYA på om lag 95m². Type B, med langsiden ut mot boligkata, har et tillatt maks BYA på om lag 110kvm. Deler av denne kan bebygges i en, og deler i to etasjer, og det er angitt på plankart hvilke deler av byggesonen som kan bebygges i hvilken høyde. Maks BRA for begge boligtypene er ca 170kvm.



Gatetunbebyggelsen skal ha saltak. Retning på taket er angitt i plankartet. I bygningskroppen skal det etableres garasje med plass til en bil. Denne typen hus ligger organisert i ulik retning basert på om man har adkomst fra sør eller nord, og man får derfor ulike hagesituasjoner i de to variantene. Hagesituasjonene er planlagt for å sikre optimale solforhold på hver enkelt tomt. Boligtype A ligger med 8m avstand mellom hverandre. Dette gir en hagedybde på 6m, men uterommet er 8m bredt. Hagen er også svært lang, 14,5m innenfor bestemmelsessonen som ikke er regnet med her. På grunn av hagens orientering, vil denne plasseringen av bolig og hage gi optimale solforhold på tomtene, i tillegg til at man vil redusere skyggekastning over til nabotomtene. Boligtype B har hager som er 8m dype og sørvestvendte. Disse er derfor optimale med tanke på solforhold.

Hele bebyggelsen innenfor del B er organisert langs fem felles, private boligater med forhager som har adkomst fra alléen. Gaterommene går fra husvegg til husvegg, og hører delvis til hver enkelt tomt, og er delvis felles areal. Innholdet i gaterommet skal være biloppstillingsplasser til hver enkelt bolig, en kjøresone for adkomst til hvert enkelt hus, beplantning i forbindelse med husveggene, trær som senker farten i kjøresonen og gjesteparkeringsplasser der dette er planlagt. Alle gatetun skal ha mulighet for personbil til å snu. Gatetunene har egen bestemmelse for utforming.

Alle husene innenfor delfelt B har sin egen, private hovedhage som skjermes fra de gruppeprivate gatetunene, enten med selve bebyggelsen (rektangulære hus med inngang fra nord), eller med gjerder/murer som avgrenser gatetun-rommet (rektangulære hus med inngang fra sør/atriumshus). Det planlegges 38 boliger innenfor dette delområdet.



Del C

Del C ligger nord for den eksisterende gårdsbebyggelsen på området, og består av delfelt BK15, BK16A, BK16B, BK17A, BK17B, BF18 og BF19.

Innenfor del C planlegges det småhusbebyggelse med rekkehus og eneboliger, fordelt på tre ulike boligtyper/typologier.



Atriumshus

Lengst nord på delfelt C er det planlagt fem atriumshus tilsvarende de tre lengst sør på del A.

Rekkehus med atrium

Sør for atriumshusene, planlegges 22 rekkehus med avlange tomter og internt atrium. Det er to varianter, en med inngang fra sør og en med inngang fra nord.

Formålet med denne typologien er å legge til rette for en bebyggelse med høy tetthet, kombinert med løsninger med privat uteareal på terreng.

Selv om utearealene er relativt store (55 – 65kvm) har de i utformingen et urbant preg, nærmest som terrasser eller “walled garden”. Dette er en løsning man kjenner fra forbilledlige prosjekt i områder med tradisjon for å bygge urbant og tett.

Intensjonen er å introdusere en alternativ boform forskjellig fra de konvensjonelle løsningene i andre lokale prosjekt. En boligtype som ikke transformerer sitt mønster fra eldre planer med konvensjonelle løsninger og lavere krav til utnyttelse. Vi mener at typologien vil bringe et nytt og positivt element til diskusjonen om løsninger for kravet om høyere utnyttelse av tilgjengelig byggeareal.



Type A, med inngang fra nord har en byggesone inkludert carport med maks BYA på om lag 125kvm. Denne kan bebygges i en og to etasjer og det er definert på plankartet hvor dette tillates. 2. Etasje kan krage ut inntil en meter utenfor byggesonen i sør. BRA på type A er ca 150kvm.

Type B, med inngang fra sør har en byggesone med BYA på om lag 150kvm. Denne kan bebygges i en og to etasjer, og det er definert på plankartet hvor det tillates hva. 2. Etasje kan krage ut inntil en meter utenfor byggesonen i sør. BRA på type A er ca 160m²

Begge rekkehus typene har en parkering i carport med plassering vinkel med minimum dybde 8m sør for huset.

Bebyggelsen som grenser inn mot hagen, og som ligger i sør eller vest, er begrenset til å være kun én etasje for å redusere skyggevirkningen inn i hagen og optimalisere solforholdene i uteoppholdsarealene. Rekkehusene skal ha flate tak.

Boligenes rom er organisert rundt et internt atrium som åpner seg mot de prioriterte oppholdsarealene.

Alle hagene er sørvest orienterte, men har ikke 50% sol 21. Mars kl. 15.00. På dette tidspunktet har de 33% sol. Med sin sørvestorienterte orientering har de meget gode solforhold i de månedene hagen er i mest bruk.

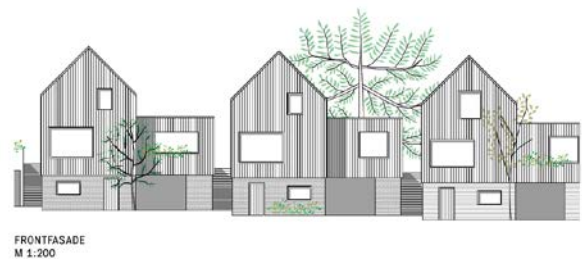
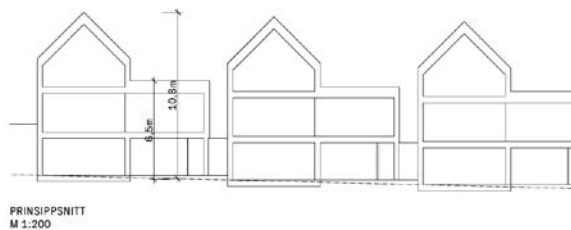
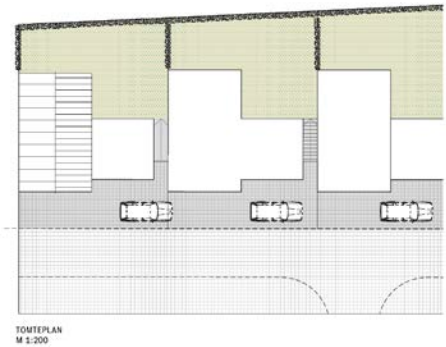


Sokkelhus

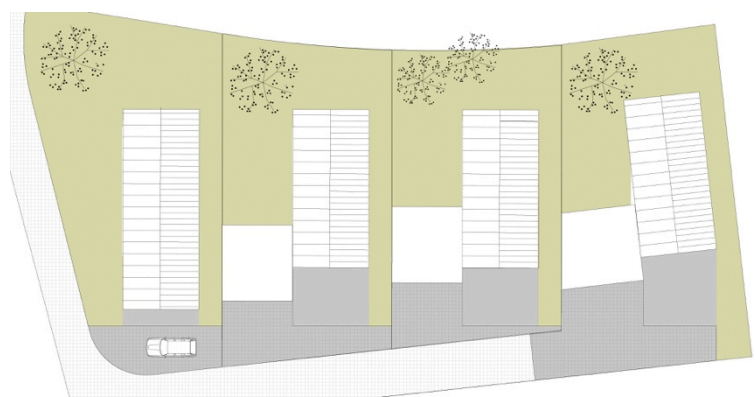
Lengst sør på del C, inn mot skråningen opp mot eksisterende gårdsbebyggelse, planlegges det syv eneboliger med to etasjer+underetasje. Disse husene skal ha saltaksform. Møneretning er angitt på plankartet. Husene har en byggesone inklusiv garasje med plass til to biler på om lag 80kvm. Garasjearealet tillates bebygd i 2 etasjer, mens den resterende byggesonen tillates bebygd i 3 etasjer. Sportsbod tillates i bakkant av garasje, utenfor byggesone.. Hagen til sokkelhusene ligger en etasje opp fra gatenivå, og er minimum 8m dyp. Hagen ligger på sørsiden av huset, og har gode solforhold. Det etableres trapper opp til hagene fra gata.

Sokkelhusene har et maksimalt tillatt BYA på ca 100m², inkludert sportsbod i bakkant av garasj. Maks tillatt BRA inntil 200m².

Atriumshusene, atriumsrekkehusene og sokkelhusene organiseres langs to gatetun med adkomst fra alléen. Gatetun og bestemmelsessoner for boligtomtene utgjør til sammen bolig gatene, og skal opparbeides i henhold til bestemmelsene omkring opparbeidelse av gatetun på tilsvarende måte som bolig gatene i del B.



Eneboliger



Sør for sokkelhusene, mellom alléen og den eksisterende gårdsbebyggelsen, er det planlagt fire eneboligtomter. Disse har egen adkomstvei fra sør, og kjører av alléen på samme sted som man kjører til del A.

Eneboligene skal ha saltaksform, og det kan på hver enkelt tomt etableres garasje med plass til to biler. I tillegg kan det settes av plass til en biloppstillingsplass per tomt. Boligene er planlagt med 6m hagedybde, men med 8m avstand mellom bebyggelsen. Eiendommene har gode mulighet for uteoppholdsareal, både i sørvest og nordvest.

Det tillates takterasse over carport/garasje.

For å ta opp terrenget som faller mot gang- og sykkelvei langs allé, skal det være sokkeletasje. Terreng ved sokkel skal være på nivå med gang- og sykkelsti.

Boligene har et tillatt maks BYA på 115m², og et tillatt maks BRA på ca. 300kvm.

Det planlegges 38 boliger innenfor del C. Av disse skal de fire eneboligene, samt de fem atriumshusene være utformet som tilgjengelig boenhet.

Eksisterende boliger

I tillegg til den nye boligbebyggelsen som planlegges, ligger det to eksisterende boligtomter inne på planområdet. Disse har fått delfelt navn BF20 og tilhører den gården som eide planområdet tidligere. Tomtegrenser og innhold blir ikke omregulert i planforslaget. Disse tomtene er derfor også utelatt fra beregninger fra tetthet (antall boliger/daa). De eksisterende boligtomtene har fått et eget punkt i reguleringsbestemmelsene som sikrer fremtidig utnyttelse på tomtene.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges 101 nye boliger totalt på planområdet. Boligstørrelser innenfor planområdet varierer fra 80-90kvm til om lag 200kvm. Bebyggelsen varierer i høyde fra en til tre etasjer. Plankart og bestemmelser fastlegger husenes plassering og ytre rammer, med maksimale høyder, yttermål, takform og takretning.

DEL FELT	MAKS BYA (m ²)	MAKS BRA (m ²)
BK1	TBYA delfelt: 800	TBRA delfelt: 1440
BK2	TBYA delfelt: 470	TBRA delfelt: 840
BK3	TBYA delfelt: 400	TBRA delfelt: 720
BK4	Pr. tomt: 160	Pr. tomt: 230
BF5A	Pr. tomt: 135	Pr. tomt: 200
BF5B	Pr. tomt: 120	Pr. tomt: 185
BK6A	Pr. tomt: 130	Pr. tomt: 195
BK6B	Pr. tomt: 130	Pr. tomt: 195
BF7A	Pr. tomt: 120	Pr. tomt: 185
BF7B	Pr. tomt: 120	Pr. tomt: 185
BK8A	Pr. tomt: 130	Pr. tomt: 195
BK8B	Pr. tomt: 130	Pr. tomt: 195
BF9A	Pr. tomt: 120	Pr. tomt: 185
BF9B	Pr. tomt: 120	Pr. tomt: 185
BK10	Pr. tomt: 130	Pr. tomt: 195
BF11	Pr. tomt: 130	Pr. tomt: 195
BF12A	Pr. tomt: 120	Pr. tomt: 185
BF12B	Pr. tomt: 120	Pr. tomt: 185
BK15	Pr. tomt: 170	Pr. tomt: 240
BK16A	TBYA delfelt: 650	TBRA delfelt: 800
BK16B	TBYA delfelt: 800	TBRA delfelt: 950
BK17A	TBYA delfelt: 800	TBRA delfelt: 900
BK17B	TBYA delfelt: 950	TBRA delfelt: 1100
BF18	Pr. tomt: 125	Pr. tomt: 250
BF19	Pr. tomt: 140	Pr. tomt: 265
BF20 (eksisterende boliger)	-	-

Maks. BYA oppgitt i tabellen er inkl. frittliggende carporter og sportsboder utenfor byggesone, men eks. biloppstillingsplasser og andre arealer som tillates oppført utenfor angitt byggesone for bolig i reguleringsbestemmelsene.

6.3.1.2 Offentlig formål – barnehage (o_B1)

Område o_B1 reguleres til barnehage som skal inneholde 7 avdelinger. Dette er en samlokalisering av eksisterende Trollungane barnehage og området OB3 satt av til barnehageformål i gjeldende kommuneplan.

Barnehagen skal ha et maksimalt bruksareal på 1600m². Utover dette kan det etableres små frittliggende bygninger utenfor byggegrensen, som spesifisert i bestemmelsene. Disse bygningene kan være oppbevaring for leker, vogner eller lignende.

Barnehagen kan bygges helt eller delvis i 2 etasjer. Det tillates saltaksform, pulttak eller flatt tak. Møne og gesimshøyde er regulert.

Det etableres en parkeringsplass, o_P6, i forbindelse med barnehagetomta. Denne har kjøreadkomst fra Kong Sverres gate, og inneholder parkering for ansatte og for henting og levering av barn, samt plass for sykkelparkering og oppstilling for søppel. Utenfor barnehagen, i vest, skal det opparbeides et trygt, inngjerdet lekeareal for barnehagebarna. Dette skal være en kombinasjon av naturlekeareal og opparbeidet lekeareal.

Barnehagen er organisert slik at bebyggelsen legges langs tomtas nordvestre kant. Dette sikrer et stort og åpent areal til opparbeidelse av lekeareal med gode solforhold. Utearealet skal være tilgjengelig for nabolaget og offentligheten foruten om åpningstider, som et tilbud i nærområdet.



6.3.1.3 Energianlegg

Det er satt av et areal på 5x5m midt på planområdet til nettstasjon. Dette er gjort på forespørsel fra Lyse Elnett AS i deres merknad til planstart, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på el-nettet inne på planområdet. Nettstasjonen ligger langs alléen, og har betjeningsareal, samt plass hvor bil kan stoppe ved eventuelt vedlikehold.

6.3.1.4 Renovasjonsanlegg

Det er avsatt arealer til nedgravde avfallscontainere to steder på planområdet, begge ligger langs samleveien, en ca. midt på området, og en i forbindelse med inn-/utkjørsel til planområdet. Det er avsatt plass hvor renovasjonsbil kan stoppe under søppeltømming, og snuhammer er planlagt etablert i enden av alléen. Alle områdene avsatt til renovasjon er universelt tilgjengelige.

Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan for området. Denne er vedlagt planforslaget.

6.3.1.5 Lekeplass – kvartalslek og sandlekeplasser

Kvartalslekeplass:

Kvartalslekeplassen i Tunheim hageby ligger i det offentlige friområdet, og er 1500 m² stor. Her skal det være rom for lek for både små og større barn.

Kvartalslekeplassen er en større aktivitetssone i parkdraget, der enkle terrengformer blir forsterket og skaper rom for brede terrengsklier og lekefunksjoner som eksempelvis taubane. Her blir også plass til større huskestativer som kan benyttes av flere barn samtidig. Terrengformene skal ytterligere understrekes gjennom oppføring av stedbygde paviljonger av tre i et moderne og enkelt formspråk som gir mulighet for lek og opphold.

Det grønne parkpreget på kvartalslekeplassen blir understreket gjennom bruk av støpt, grønnfarget gummidekke, gummi-armert gress eller kunstgress. Dette kombineres med permeable dekker som del av overvannshåndteringen. Bepantningen her vil inneholde partier med tett kratt som tilfører nye lekemuligheter og byr på frodige steder å utforske og gjemme seg.

Det er regulert et krav om å ivareta overgangen mellom privatformål og friområdet forbundet med kvartalslekeplassen. Dette må ivareta nødvendige kriminalforbyggende tiltak og innsyn/utsyn mellom private og offentlige formål. Det er krav

om egen plan for områdene som skal godkjennes av kommunen, disse kravene sikrer forholdene. Buffersonen mellom offentlig og privat areal må gis en løsning som ikke reduserer kvaliteten på kvartalslekeplassen.

Et viktig moment i etableringen av områdets kvartalslekeplass er å gjøre kriminalitetsforebyggende tiltak i form av lekeplassens plassering i området. Vi har valgt å plassere lekeplassen sentralt i friområdet, i skjæringspunktet mellom det etablerte boligfeltet og ny bebyggelse. Kvartalsleken ligger på et lavt punkt i planen, og vil på denne måten være godt synlig fra eksisterende byggefelt, Kjeldevegen og Kong Sigurdsgate samt boligbebyggelsen i Kong Haraldsgate og Solheimsvegen. Gjennom disse grepene vil kvartalslekeplassen være oversiktlig, åpen og godt synlig i nærmiljøet, både på dagtid og kveld. Belysning er et viktig element i kriminalitetsforebygging. Dette skal vektlegges særlig i utarbeidelse av formingsveileder og teknisk plan.

Sandlekeplasser:

Inne i boligbebyggelsen på planområdet, etableres det 6 sandlekeplasser som har hovedfokus på små barn. Disse er plassert én innenfor del A, som del av den bilfrie boligkata, tre innenfor del B, og to felt innenfor samme område på del C.

Innenfor del B og C etableres to grønne, livgivende nerver som går på tvers, gjennom boligområdene. Disse inneholder sandlekeplasser og sitteplasser, og har funksjon som en attraktiv og tiltrekkende, grønn snarveg. Belegget skal fremstå grønt med gress og bunndekke, grønnfarget gummi-fallunderlag samt permeable dekker. Beplantningen er frodig og viser stor sesongvariasjon med blomstrende frukttrær og fruktbusker med sterke høstfarger, samt robuste stauder. Som ekstra grønne, romskapende elementer er valgt mindre espalier beplantet med blomstrende slyngplanter. Disse tar opp lite plass, men har stor romlig effekt. Det skal integreres sandkasser av tre. Lekefunksjonene vil bli ivarettatt av faststøpte lekeballer (f. eks. type Rampline), nedgravde trampoliner, utskårne lekefigurer av tre og mindre huskestativer. Den grønne snarvegen blir en frodig og fredelig oase for både voksne og barn.

Innenfor del B og del C er det gjort et poeng av at lekeplassene er del av de langsgående grønne gangaksene gjennom planen. Lekeplassene oppleves som mer eller mindre skjulte steder, delvis integrert og overlappende i de grønne mellomrommene - steder å utforske og små overraskelser i bebyggelsen, frodige rom som beriker hagebyen med sitt uttrykk og innhold. Sandlekeplassene har ulik form og karakter, og dette er viktig for å gi hvert enkelt boligfelt sitt forløp og sin atmosfære. Når man beveger seg gjennom planområdet vil man møte ulike lekeplasser, ulike grønne rom, og man kan finne sitt favorittsted i nabolaget.

Innenfor del A er sandlekeplassen plassert mellom bebyggelsen i forbindelse med den bilfrie boligkata (f_AU1). Opparbeidelsen og innholdet på denne sandlekeplassen vil i stor grad være lik sandlekeplassene innenfor del B og del C, men tilpasses uttrykk og utforming av den bilfrie boligkaten med tanke på overflater og beplantning. Også her vil frodighet og opplevelsesrikdom være sentrale suksessfaktorer. Lekefunksjoner- og muligheter lagt inn som overraskelser i et relativt urbant og tett bomiljø. Overlappende, kantløse beleggoverganger og frodige, avvekslende beplantninger med prydgress, stauder, frukttrær og klatreplanter.

Sandlekeplassene på området skal primært være tilrettelagt for småbarnslek, men de skal også tiltrekke seg større barn og voksne. Alle lekeplasser skal være universelt utformet.



6.3.1.6 Annet uteoppholdsareal

Det er ulike uteoppholdsrom som reguleres til annet uteoppholdsareal i planen.

Innenfor **del A**, som er et bilfritt boligområde, er adkomstveien inn til boligene, med sine rom og plasser, regulert til dette formålet.

Landskapsbearbeidingen av den bilfrie boliggangen og rommet mellom husene blir et viktig karaktertrekk for denne delbebyggelsen. I hovedtrekk er gaterommet tenkt bestående av et belegg av marktegl kombinert med permeabelt belegg som dekker og fyller ut hele plassen. Marktegl er et identitetsskapende, urbant og formbart belegg som kan oppta terrengbevegelser på en leken, skulpturell og myk måte. Utsparinger i belegget virker romskapende og gir mulighet for at beplantninger, oppholds- og lekeplasser kan vokse ut av stedet og tilføre karakter, herlighetsverdi og 'liveability' til boligområdet. Frodighet blir et nøkkelord i en slik urban bearbeiding av et gaterom, og nettopp frodigheten har relativt gode betingelser i et bilfritt miljø i kraft av bedre vekstbetingelser for blomstrende busker og trær i belegget. Det intime gaterommet skaper mulighet for å bruke planter og inventar av en slik karakter som ellers i andre sammenhenger har vanskelig ved å motstå daglig bruk og presset fra klima og brukere. Sittebenker er tenkt murt opp av marktegl. Disse står på tvers av høydekurvene og skaper dynamikk i gatemiljøet, samtidig som de på en subtil måte understreker de svake terrengforskyvinger som blir skapt av husenes avtrappende plassering i landskapet. Leketilbudene kan bestå av en liten stedbygd, tilpasset trepaviljong samt tilhørende lekedekk av tre med nedfelt sandkasse, nedfelt trampoline og småbarnshuske. Beplantningen understreker lekeplassene, virker romskapende, og gir sol- og skyggeplasser for både barn og voksne.

Det blir nivåfri, universelt utformet adkomst til gaterom og boliger fra flere forskjellige inn/utganger til bebyggelsen for øvrig.



Mellom hovedalléen og Område C ligger det også et uteoppholdsareal. Dette er tenkt som et ekstra hage/uterom og et mer intimt møtested enn det store grøntdrag/friområdet. Her kan det etableres benker plassert ut i et belegg av steinstøv langs med en slyngende og myk beplantning av lavere stauder samt både blomstrende- og vintergrønne bunndekker. Det er satt ut enkelte overstandere av mindre blomstrende trær både for å skape romslighet og understreke illusjonen av hage. I hagerommet er det lagt vekt på å skape en sikker rygg-følelse fra beplantningen, samtidig som en har god utsikt og kan følge med i livet som utspiller seg i allèrommet. Hagerommet med sittebenker innehar en viktig møteplass-funksjon for mange beboere som et supplement til boliggatene og grøntdraget.

I tillegg til disse rommene, er det i planen etablert noen smale gangforbindelser mellom gatetunene nord for alléen; smau hvor du opplever bebyggelsen på nært hold. Disse er del av den grønne vandringen som er beskrevet over, og tar deg til og fra sandlekeplasser og fra et gatetun til et annet, og er en annen type gangforbindelse enn de andre innenfor planområdet.

6.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.3.2.1 Veg

Planområdet vil få to kjøreadkomster: En til barnehagetomta og en til boligbebyggelsen. Barnehagetomta vil få lik adkomst som Trollungane barnehage har i dag, fra Kong Sverres gate via rundkjøringen i Herikstadvegen.

Boligbebyggelsen vil få sin kjøreadkomst direkte fra Herikstadvegen, et stykke sør for rundkjøringen som grenser inn til planområdet.

Adkomstveien inn til barnehagen vil i stor grad ligge slik som den gjør i dag. For å gjøre veien mer trafiksikker for myke trafikanter vil det i forbindelse med det offentlige friområdet, som grenser opp mot barnehagetomta og Kong Sverres

gate, etableres en gang- og sykkelvei som går langs kjøreveien inn til barnehagen, der dette mangler i dag. På denne måten slipper myke trafikanter å bevege seg i kjørevegen, som i hente- og leveringstid kan fremstå som noe trafikkert. Parkering og adkomst til denne er også flyttet sammenlignet med dagens situasjon, for å gjøre området mer trafiksikkert.

Den andre adkomstveien, som tar deg inn til boligbebyggelsen på planområdet, går fra Herikstadvegen i sør, og helt opp til det offentlige friområdet i nord. Denne kjørevegen skal være en offentlig samlevei med ensidig gang- og sykkelveg. Veien skal opparbeides som en allé med trær på to sider, og disse trærne skal stå i rabatter langs kjørebane. Heretter kalles samleveien for alléen.

Alléen har avkjørsler til alle de felles private bolig gatene som store deler av boligbebyggelsen er organisert rundt. I tillegg til adkomster til gatetunene, etableres det fra alléen en ren boliggate som skal være offentlig. Denne ligger sørøst på planområdet, og leder inn til de fire eneboligene som ligger langs alléen, samt til multiparkeringsanlegg og gjesteparkeringsplasser for boligdel A. Denne bolig gatas trasé eksisterer per i dag som tilkomst til den eksisterende boligbebyggelsen på planområdet. Disse vil også ha sin adkomst langs denne veien i fremtiden. Den eksisterende adkomstveien er i planforslaget utvidet til å bli fem meter bred, slik at den følger gjeldende veinorm, og det etableres snuhammer i enden, i forbindelse med parkeringsplass og multiparkeringsanlegg.

6.3.2.2 Fortau og gang- og sykkelveger

Mulighetene for ferdsel for myke trafikanter i og rundt planområdet er per i dag gode, bortsett fra noen strekk som mangler fortau. Det etableres derfor følgende fortau og gang- og sykkelveger innenfor planområdet i tillegg til de som eksisterer per i dag:

- Fortau langs Herikstadvegen (nordside av vei) med bredde 2,5m
- Gang- og sykkelvei langs Kong Sverres gate (regulert i kommuneplan) med bredde 3,5m
- Gang- og sykkelvei i østlig del av planområdet, for å sikre forbindelse gjennom regulert friområde.

Det etableres også fortau med 2,5m bredde langs samlevegen/alléen inne på planområdet.

6.3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal

Det har vært viktig å etablere grønne rabatter langs veiene innenfor og rundt planområdet for å muliggjøre planting av trær, og for å gi adkomsten inn til Tunheim hageby en grønn karakter. Det er derfor etablert rabatter langs en del av ferdselsårene med dette i tankene.

Hoved-alléen er det viktigste identitetsskapende grønt-element i Tunheim Hageby. Her blir 'Hageby-tonen' slått an for hele området. Alléen skaper en rygggrad for gatetunene og boligene, og vil med tiden tilføre en stemning og følelse av trygghet og rotfestet tilhørighet for hele området.

Stemningen og lyset i alléen skifter med årstiden og døgnrytmen, og gjør naturen nærværende.

Alléen er tenkt etablert med lønnetrær av typen Spisslønn, A. Platanoides. For at disse raskt skal kunne etablere seg og bli romdannende bør de plantes i str. 16-18 cm med oppbinding av 2 rundstokker pr. tre. Innbyrdes planteavstand er 6 meter. Dette gir optimale vekstbetingelser for trekronene samtidig som det skaper en behagelig rytme når en beveger seg igjennom alléen.

6.3.2.4 Gatetun

Et hovedkonsept i planen, er organiseringen av boliger rundt gatetun. Etableringen av gatetun eliminerer behovet for den klassiske bolig gata med fortau, kantstein og grå asfalt, og legger i stedet for opp til at adkomststrømmet mellom husene skal være et beboelsesrom i overgangen mellom det private og det offentlige.

6.3.2.5 Parkering

Parkeringsløsninger for boligbebyggelsen

Del A

Det legges i planforslaget opp til at boligene innenfor Del A, rekkehus med under 100kvm BRA, skal ha parkering i felles parkeringsanlegg samt på felles parkeringsplasser på bakken. Hver boenhet skal ha en p-plass i anlegg samt 0,5 p-plass på bakkeplan. Dette er i henhold til parkeringsnormen for Time kommune.

Den planlagte løsningen for parkeringsanlegg i planforslaget er et såkalt Multipark-anlegg med parkering i tre etasjer. Den valgte løsningen, som det er avsatt tilstrekkelig plass til i planforslaget, skal romme minimum 25 biler (én per bolig).

Multipark-anlegget det planlegges å etablere i planforslaget er et bygg med tre parkeringsetasjer, en etasje på bakkeplan, samt en etasje under og en etasje over denne. Løsningen legger opp til at betjeningsarealet er på bakken utenfor selve bygget (på parkeringsplass), og at hver tre parkeringsplasser som ligger over hverandre har en adkomstport som åpnes og som man kjører bilen inn i. Bilen kan, fra adkomstporten heises opp eller ned.

Én parkeringsplass må alltid være ledig innenfor parkeringsanlegget. Dette betyr at når man har satt av areal til 9 parkeringsplasser på bakken, gir dette $26 (9 \times 3 = 27, 27 - 1 = 26)$ parkeringsplasser inne i anlegget.

Del B og C

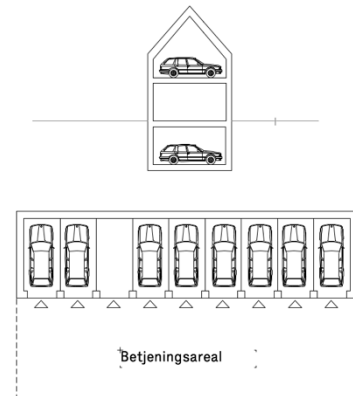
Samtlige boliger innenfor del B og del C skal ha parkering på egen tomt. Det legges opp til at hver bolig skal ha to parkeringsplasser, uavhengig av størrelse. En av disse parkeringsplassene tenkes i carport eller garasje, og en plass legges til gatetunet som etableres for hvert boligfelt. Boliger med parkering på egen tomt skal ha maks 2 parkeringsplasser. For delfelt BF19 og BF20 tillates 3 parkeringsplasser. Min. én av parkeringsplassene være i garasje/carport.

Garasjer/carport som ligger på boligtomt skal medregnes i BRA for tomt. BRA og BYA skal regnes ihht. Veileder om grad av utnyttning, H2300 (2014), men parkeringsplass utenom garasje/carport inngår ikke i beregningsgrunnlaget for BRA. Fellesparkeringsanlegg på bakken eller under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Gjesteparkering for området

I tillegg til parkeringsplassene som er fordelt på hver enkelt bolig innenfor del A, B og C, er det totalt på feltet fordelt 0,2 gjesteparkeringsplasser per bolig på bakken innenfor de forskjellige områdene. I alt etableres det 22 gjesteparkeringsplasser, og tre av disse er planlagt som HC-parkeringsplasser. Hovedtyngden av gjesteparkeringsplassene er plassert ved adkomsten til feltet, langs den offentlige veien nord for del A, og på parkeringsplass ved innkjøringen til boliggate f_G3. I tillegg er noen få parkeringsplasser plassert i forbindelse med enkelte av bolig gatene, slik at gjesteparkeringen fordeler seg rundt på planområdet.

Gjesteparkeringsplassene er tenkt felles for samtlige boliger på området, og avstandene innenfor feltet er så små at det ses på som uproblematisk å gå fra gjesteparkering til bolig, selv om disse ikke ligger på helt samme sted i planen. Det er lagt opp til flest gjesteparkeringsplasser sør på området, da barnehagens parkering ligger i nord, og vil kunne benyttes om ettermiddager og i helger som gjesteparkering. Denne avlaster i så måte den nordligste delen av planområdet på de viktigste tidspunktene.



Parkering for barnehagen

I forbindelse med barnehagen er det etablert egen parkeringsplass med 25 parkeringsplasser, hvorav to er HC-plasser. Denne skal benyttes av ansatte og foreldre i forbindelse med henting og levering i barnehagen. Denne parkeringsplassen vil være forbeholdt barnehagen fra 07.00-17.00 på hverdager, men vil kunne benyttes av beboerne i området på ettermiddag/kveld og i helgene. Denne parkeringsplassen vil derfor gi et utvidet gjesteparkeringstilbud til planområdet på de tidspunktene hvor gjesteparkering er mest tiltrengt.

6.3.3 Grønnstruktur

6.3.3.1 Friområde



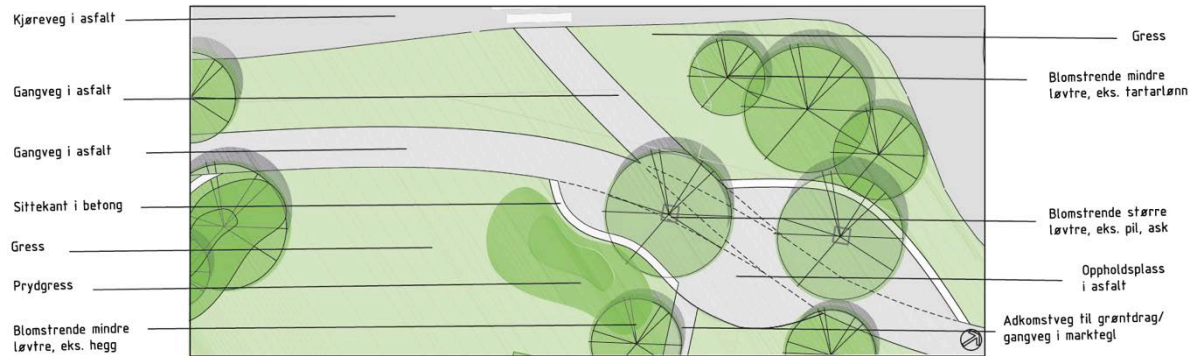
Frrområdet omslutter planen i nord. Området er tenkt opparbeidet som en park som sikrer gode gangforbindelser for myke trafikanter, samt fine, solrike oppholdsarealer. Frrområdet etableres som et parkdrag som omslutter planen, med en overordnet karakter som en grønn by-park. Frrområdet er lagt som en forlengelse av øvrige grøntdrag i området, og vil derfor være en viktig ressurs for området og de omkringliggende eksisterende boligområder.

Parken består av frittstående trær i gress og en gangveg som slynger seg igjennom lave, 1-1,5 m høye terrengformer. Der gangvegen kommer i nærkontakt med terrengformene oppstår det lave, støpte sittemurer som gir rom for opphold og møteplasser i parken. Belegget på gangvegen er tenkt utført med permeable dekker. Trebeplantingen består av større og mindre blomstrende løvtrær, typer som ask, sølvpoppe, rogn, prydkirsebær og div. frukttrær.

På oppholdsplassene er det sittebenker, og i områdene rundt etableres større sammenhengende bedd av robuste stauder og pryddress for å skape frodighet og understreke sesongvariasjonen. Belysningen består av lave parklamper langs gangstien. På møteplassene plasseres lave pullertlamper som understreker en intim skala.

Det opparbeides et tun i enden av alleen, i tilknytning med kvartalslekeplassen, som kan benyttes som grillplass. Det er lagt inn åpne vannelementer som beriker området med sin karakter.

DETALJUTSNITT OFFENTLIG GRØNTDRAG



6.4 Bomiljø og bokvalitet

I Tunheim hageby er bomiljø et sterkt satsingsområde, og som hageby-navnet peker på, er fokuset spesielt på gode uteoppholdsarealer med forskjellig karakter og grad av privat og offentlighet. Kvaliteten på bomiljøet reflekterer forskjellige parametere, som for eksempel tilhørighet, trygghet, demografi og brukbarhet. Utforming av utearealer og arkitektur er spesielt viktig for å sikre kvaliteten på dette. Fokus på bomiljø og kvalitet er en viktig faktor for å tilrettelegge for å skape et helsefremmende boligområde. Viser til eget punkt som omhandler planens særlige fokus på folkehelse. Boligområdet er planlagt slik at det tilrettelegger for ulike aktiviteter, fra de private aktivitetene til de sosiale. Gode rom og overganger og et mangfold av uteoppholdsarealer sikrer et godt liv mellom husene.

Det estetiske er også avgjørende for å skape et sted med en tydelig og sterk identitet og et godt bomiljø.

Estetikk kan defineres som menneskets bruk og opplevelse av omgivelser. Sanseopplevelser har i all tid vært viktig for våre valg, og ytre form og taltalende estetikk har hatt betydning både i hverdagsliv og i kunst.

Tunheim Hageby skal vektlegge det estetiske, ved å tilrettelegge for vakre omgivelser med et mangfold av sanseopplevelser. Planen skal, i form av en formingsveileder, inneholde kvalitetssikring av det arkitektoniske, bygningsmassen, utearealene og det offentlige rom - gaten, plassen, lekeplassen, grøntdraget.

Et av hovedgrepene for å sikre et godt bomiljø og en høy kvalitet på utearealene er å legge vekt på grønne verdier. Planen inneholder landskapselementer på alle nivåer i planens hierarki – fra de mest offentlige områdene til de private hagene. Reguleringsbestemmelsene sikrer sammen med formingsveileder at de mest sentrale elementene opparbeides. Tunheim hageby skal oppleves som et frodig sted, et motsvar til mange andre nye boligområder, hvor asfalt og, i beste fall, belegningsstein ofte er totaldominerende.

Kontakt med vegetasjon og opplevelse av grønne vekster er viktig for menneskets fysiske og psykiske helse. Nærhet til vann har også betydning. Hagebyen skal fremme et nødvendig samspill mellom natur og kultur.

Trærne og hekkene i Tunheim hageby vil strukturere bebyggelsen og mildne overgangen mellom vei og bolig. Vegetasjonen danner vegger og rom i bebyggelsen, og vil fungere som et identitetsskapende og samlende element i boligområdet. Hekker er raske å anlegge, de vil fungere som skjerming og bryter vind. Det bør velges vekster som har hurtig vekst, og regulert minimum størrelse på viktige trær, for å sikre at området får en grønn karakter fra start.



Felles private boliggeter etableres som **gatetun for å øke kvaliteten på bomiljøet** (viser også til eget punkt som omhandler barn og unges interesser og folkehelsen i planen). Utformingen av disse er gjort i hht.

"Trafikksikkerhetshåndboken" utgitt av TØI i samarbeide med Statens Vegvesen og Samferdselsdepartementet.

Det er gitt en beskrivelse av gatetunene i dette dokumentet. Utformingen av gatetunene sikres i reguleringsbestemmelsene.

Skilt for gatetun kan, i følge skiltnormalene (*Statens vegvesen, håndbok 050, 2009*) settes opp dersom:

- området ikke har gjennomgangstrafikk
- ingen bolig innenfor gatetunet har mer enn 300 meter å kjøre langs den mest hensiktsmessige veg ut av sonen
- oppdeling i kjørebane og fortau er fjernet
- fartsdempende tiltak er innført
- parkeringsplasser for biler er spesielt merket
- inn- og utkjøring av området skjer ved kryssing av kantstein.

Alle disse kriteriene er oppfylt i forslaget, der det er gitt grenseverdi er denne oppfylt med stor margin.

Det er valgt gatetun som løsning fordi det er ønskelig å skape et bomiljø på fotgjengerens premisser og en plan hvor det rettes særlig fokus på bomiljøet i boliggeten. Gatetunet utformes som et uteoppholdsareal, et sted mellom boligene, og ikke som en tradisjonell kjørevei. Bilene *kan* ferdes her, men gaterommet tas i like stor grad i bruk til andre aktiviteter enn biltransport. Gatetunet er sammenlignbart med "shared space" eller "sambruksområde", Sambruksområder blir brukt i bykjernene med trafikkmengder fra 2.000 til ca 15.000 kjøretøyer i døgnet. I gatetun vil antallet kjøretøyer være lavere enn

dette. Gatetunene på Tunheim er delt av inntil 18 biler, eller 90 ÅDT (etter en høy beregningsfaktor), dvs en meget lav trafikkbelastning for formålet.

Det er et poeng at gatetunene visuelt og opplevelsesmessig skiller seg fra de offentlige veiene, slik at rommet i seg selv fører til endret adferd hos bilføreren. For å oppnå dette benyttes en annen type belegning på gatetunene enn på de offentlige veiene. I tillegg tillates det ikke å bruke kantstein mellom kjøresone og forhage. Beplantning, både trær og annen vegetasjon, settes inn som elementer for å redusere fart. Kjøresonen er 4m bred, smalere enn på en vanlig vei.

Et hovedkonsept i planen, er altså organiseringen av boliger rundt gatetun. Etableringen av gatetun eliminerer behovet for den klassiske boliggate med fortau, kantstein og grå asfalt, og legger i stedet opp til at adkomststrømmen mellom husene skal være et beboelsesrom i overgangen mellom det private og det offentlige.

Gatetunet karakteriseres som en hybrid av den klassiske boliggangen og forhagen. I gatetunet blir forhagen en viktig del av boliggangen, og alle boliger får på denne måten et halvprivat område.

Subtile skift i belegg markerer hvor og hvordan bilen kan opptre i disse rommene, mens beplantning og utforming av kjøresonene sørger for redusert fart og biltrafikk på fotgjengerens premisser.

Å organisere bebyggelsen på en slik måte, med få hus som vender ut mot samme gate, vil legge til rette for godt naboskap og tilhørighet til stedet. Hver enkelt får ansvar for sin lille del av fellesskapet.

Gatetunene har en bredde på 10m fra husvegg til husvegg, hvor deler av gaterommet tilhører hver enkelt boligtomt, mens andre deler er felles private. Hele gatetunet skal opparbeides av utbygger før man flytter inn i Tunheim hageby, og følger retningslinjer for opparbeidelse i bestemmelsene, som sikrer et helhetlig uttrykk i hver enkelt boliggate.

DE PRIVATE HAGENE

I tillegg til de gruppeprivate gatetunene med forhager, har hver enkelt bolig sin hovedhage, skjermet og av privat karakter. Her kan privatlivet utfolde seg, og hver enkelt beboer får være med på å sette farge på hagebyen med sine planter og vekster. Formingsveileder skal styre hvordan skillet mellom hagene skal utformes, slik at dette blir løst på en helhetlig måte, men innenfor hagens grenser, står hver enkelt beboer fritt til å formgi sitt grønne rom.

Det er en utfordring i utarbeidelsen av en plan med tetthet på 3 boliger/daa og utelukkende småhusbebyggelse å etablere gode, solrike hager av en gitt minimumsstørrelse. Det har derfor vært et hovedfokus å forsøke å organisere bebyggelsen med tanke på plassering og orientering av hager på tomtene. Kombinert med bygningshøyde og takform gir dette hver bolig sin solvegg og gode solforhold på de viktige tidspunktene av døgnet og året.

Bebyggelsen er organisert slik at de fleste hagene har en dybde på minimum 8m, (avvikene er behandlet i egen tekst 6.10 uteoppholdsareal) og orientering mot sør og vest. Dette gir sol på ettermiddags- og kveldstid. Det har vært et mål å legge bebyggelsen slik at nabohusene ikke kaster for mye skygge på hverandre.

I tillegg er det lagt opp til en bebyggelse som i hovedsak er 2 etasjer høy, med saltaksform og regulerte lave gesimser eller at deler av bebyggelsen kun skal være i én etasje. Dette for å optimalisere solforholdene i hagene. Tross dette har enkelte hus ikke 50% sol på egen tomt på de utvalgte tidspunktene på døgnet og året som soldigrammene viser (avvikene er behandlet i egen tekst 6.10 uteoppholdsareal). Det er derfor lagt vekt på at de felles og offentlige uteoppholdsarealene har gode solforhold, slik at man har alternativer når det er skygge i egen hage. Dette gjenspeiler planens urbane løsning, hagebyen.

TVERRFORBINDELSER - barnetråkk

På tvers av boliggatene ligger det stiftorbindelser der du kan bevege deg fritt imellom forskjellige grønne rom som inneholder sandlekeplasser og gode felles uterom. Disse er av en annen, mer fri karakter enn de øvrige bevegelsesforløpene i planen, og vil berike området som små, grønne lommer i en tett og stram bebyggelse. Dette er steder hvor barn og voksne kan gå på oppdagelsesferd – de veiene gjennom planområdet som de lommekjente bruker, men som ikke er så åpenbare den første gangen du kommer til stedet. Dette gir enda en nyanse til planområdet.

DET OMSLUTTENDE GRØNTDRAGET

Tunheim hageby ligger i tilknytning til et større offentlig friområde som binder seg på flere andre grønne drag i nærheten, deriblant Eivindsholtjørn, som ligger i umiddelbar nærhet. Nærheten til vannet er viktig for en positiv opplevelse av området, og tjernet vil således være et viktig element og en ressurs for boligområdet.

I det regulerte friområdet finner man gang- og sykkelforbindelser som går gjennom en grønn atmosfære, møtesteder og sittebenker hvor man kan ta en pust i bakken, samt kvartalslek og naturlekeområder. Det skal etableres et tun – en samlingsplass- i grøntdraget, i tilknytning til kvartalslekeplass. Dette blir et naturlig sted hvor beboerne i og rundt hagebyen samles til St.Hansfeiring eller andre tilstelninger, men også et sted å ta med vennegjengen for å grille og drive med ulike utendørsleker på fine vår- og sommerdager.

En av Time kommunes hovedsykkeltraseer ligger gjennom grøntdraget, og knytter seg på de øvrige sykkeltraseene som er etablert og skal etableres i Time kommune. I tillegg sikres gangforbindelser mellom de ulike grønne områdene i kommuneplanen innenfor grøntdraget.

6.5 Parkering

Parkeringsnorm

Parkering er vurdert ut fra Time kommunes parkeringsnorm. Denne fastsetter 1,5 parkeringsplass per 100m² BRA, og ikke mindre enn 1,5 plass per boenhet.

For de minste enhetene på planområdet, som ligger innenfor del A og har parkering i felles anlegg, planlegges 1,5 parkeringsplass per boenhet. Snittstørrelsen på disse vil være under 100 m², derfor vil dette være kravet etter normen.

For eneboliger, tomannsboliger og rekkehus med parkering på egen tomt, er kravet i parkeringsnormen 3 parkeringsplasser per bolig dersom bruksarealet er mellom 100 m² og 200 m². Vi foreslår at kravet reduseres til 2 parkeringsplasser for eneboliger, tomannsboliger og rekkehus i feltet. Lignende tilpasninger av parkeringsnormen er gjort i plan 0054.00, Detaljregulering for boligbebyggelse langs Frøylandsvegen, Kverneland. Det er gjort et unntak for grunneiertomtene (BF20) og eksisterende boliger (BF21), som alle har større tomter. Her er kravet 3 parkeringsplasser.

I tillegg til parkeringskrav per bolig, har kommuneplan for Time kommune krav om 0,2 gjesteparkeringsplasser per bolig på planområdet. Dette kravet er oppfylt i planforslaget ved etablering av felles parkeringsplasser rundt om på området. Minst 5% av alle parkeringsplassene i fellesanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det skal settes av plass til minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100kvm bolig på hver enkelt tomt. Disse trenger ikke å være overbygget.

Barnehagens parkeringsplass og antall parkeringsplasser er etablert med utgangspunkt i barnehagen som er planlagt på Re og Svertingstad, etter tilbakemelding fra kommunen om at denne var tilsvarende i størrelse om behov. Parkeringsplassen er etablert med 25 parkeringsplasser, hvorav 2 HC-plasser.

Avvik fra parkeringskrav i kommuneplan for Time kommune

Parkeringsløsningene for boliger over 100kvm og med parkering på egen tomt tilfredsstiller ikke kommuneplanens minstekrav til parkering, som er 1,5 parkeringsplass per påbegynt 100m² areal. Vi ønsker å utfordre dette kravet med følgende begrunnelse:

1. Det er et viktig punkt i planlegging fra nasjonalt og regionalt hold at man skal planlegge nye boligområder og byer på fotgjengerens premisser. Det er viktig at Tunheim hageby blir et attraktivt boligområde som er planlagt for de gående, de myke trafikantene. Parallelt med dette er det viktig å ha mulighet for å regulere etableringen av grønne elementer i forhagene, for å ivareta kvalitativt gode uterom. Det er mulig å få plass til tre biler per tomt i de fleste tomtesituasjoner, men det er ikke ønskelig at hele forhagen/kanten av gatetunet benyttes til biloppstilling, da dette forminsker gatetunets kvalitet som uterom, og eliminere de grønne kvalitetene som er beskrevet som svært viktige i planen.
2. Planen legger opp til en ren småhusbebyggelse med forholdsvis store enheter, som utløser krav om hagestørrelser og dybder, parallelt med et krav om en tetthet på minimum 3 boliger per dekar. Dette er et riktig grep basert på planområdets plassering i Bryne, og nærmiljøets karakter. Samtidig har det vært viktig at flest mulig av boligene innenfor planområdet skal ha mulighet til å parkere på egen tomt, da kollektivdekningen i nærheten av planområdet ikke er spesielt god, og beboerne i dette området i stor grad vil basere seg på å benytte bil i hverdagen (se vedlagt trafikkvurdering).
- Parkeringskravet i kommuneplanen ville være mindre strengt, og i så måte lettere å oppfylle, om man etablerte blokkbebyggelse/bebyggelse med felles parkering over hele planområdet, enn når man legger opp til småhusbebyggelse med parkering på egen tomt. Ved parkering i felles anlegg ville man regne arealet for boligene samlet, og dermed unngå å runde opp samtlige boenheters areal til nærmeste 100 kvadratmeter. Man ville derfor trenge langt færre parkeringsplasser om man samlet parkeringen i felles anlegg, enn hva tilfellet er når man har alle parkeringene på egen tomt.
3. Samlet er to parkeringsplasser på egen tomt, i tillegg til gjesteparkeringer fordelt rundt på planområdet, tilstrekkelig i en slik type plan, både med tanke på geografisk plassering, tetthet og utforming av boligene. Dette gir rom for å ha to biler per husholdning, og at gjester står på fellesparkeringene. Det er også en vanlig løsning i lignende planer i regionen, eksempelvis for rekkehusbebyggelsen på Aase Gaard i Sandnes kommune, som på samme måte som Tunheim ligger litt utenfor sentrum, i sykkellavstand til kollektivtilbud, men i stor grad basert på bilbruk i hverdagen.

5. Lignende tilpasninger av parkeringsnormen er gjort i plan 054.00, Detaljregulering for boligbebyggelse langs Frøylandsvegen, Kverneland.

TABELL:

	Kommuneplan	Regionalplan for Jæren	Plan 0476.00
Parkering per bolig:			

Del A (BK1, BK2, BK3):	1,5 p-plass per påbegynt 100kvm boligareal	Ikke spesifisert – se generell tekst under	1,5 p-plass per bolig i felles anlegg. Snittstørrelse bolig < 100kvm.
Del B (BK4, BF5A, BF5B, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10, BF11, BF12A, BF12B,):	1,5 p-plass per påbegynt 100kvm boligareal	Ikke spesifisert – se generell tekst under	Maks 2 p-plasser per bolig.
Del C (BK15, BK16A, BK16B, BK17A, BK17B, BF18, BF19)	1,5 p-plass per påbegynt 100kvm boligareal	Ikke spesifisert – se generell tekst under	Maks 2 p-plasser per bolig. BF18 og BF19, maks 3 p-plasser per bolig.
Eks. Boliger (BF20)	1,5 p-plass per påbegynt 100kvm boligareal	Ikke spesifisert – se generell tekst under	1,5 p-plass per påbegynt 100kvm boligareal
Gjesteparkering*1:			
Del A (BK1, BK2, BK3):	0,2 p-plass per bolig	Ikke spesifisert – se generell tekst under	0,2 p-plass per bolig*1
Del B (BK1, BK2, BK3, BK4, BF5A, BF5B, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10, BF11, BF12A, BF12B):	0,2 p-plass per bolig	Ikke spesifisert – se generell tekst under	0,2 p-plass per bolig*1
Del C (BK15, BK16A, BK16B, BK17A, BK17B, BF18, BF19):	0,2 p-plass per bolig	Ikke spesifisert – se generell tekst under	0,2 p-plass per bolig*1
Eks. Boliger (BF21):	0,2 p-plass per bolig	Ikke spesifisert – se generell tekst under	0,2 p-plass per bolig*1
HC-parkering:			
Hele boligbebyggelsen	Min. 5% skal vera tilrettelagt for rørslehemma.	Ikke spesifisert – se generell tekst under	Min 5% av felles parkeringsplasser opparbeides som HC-parkeringsplasser.
Sykkelparkering:			
Hele boligbebyggelsen	Det skal etablerast minst ein sykkelparkeringsplass for kvar 100 m2 BRA.	Kommunene skal i sin kommuneplanlegging ha en parkeringsnorm (minimumsnorm) for sykkelparkering.	Det skal etableres minst en sykkelparkeringsplass for hver 100 m2 BRA

*1 Gjesteparkering: Det er i planforslaget generelt lagt opp til at det skal være minimum 0,2 gjesteparkeringsplasser per bolig inne på området. Disse er fordelt i planområdet, og er felles for alle. Dvs. ved en utbygging av 101 boliger, skal det være 20,4 gjesteplasser i sum. Om disse ligger i delområde A, B eller C har ikke betydning.

Regionalplan for Jæren har ingen spesifiserte krav til parkering, men det legges i retningslinjene opp til at man skal redusere bilbruk ved å begrense parkering, og tilrettelegge for bedre tilgjengelighet for myke trafikanter som gående og syklende, samt kollektivtransport. Følgende tekst er hentet fra retningslinjene til Regionalplan for Jæren:

Det skal planlegges for redusert parkering i sentra, knutepunkter og øvrige områder som har høy kollektivtilgjengelighet. Kommunen skal i slike områder fastsette maksimumsgrenser for parkering. Maksimumskrav gjelder som fastkrav i områder med frikjøp. For øvrig så vises det til oppfølgingspunkt angående videreutvikling av parkeringspolitikken.

Parkeringsdekningen i denne planen følger dette prinsippet med maks antall parkeringsplasser.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp fra planområdet er planlagt tilknyttet offentlig nett. Det ligger eksisterende kommunale vannledninger rundt hele planområdet. Det ligger eksisterende spillvannsledninger Ø300 i offentlig veg nordvest for planområdet. Planområdet må tilknyttes eksisterende Ø600/800mm overvannsledning som ligger nordøst for planområdet.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreadkomst

Planområdet vil få to kjøreadkomster, en til barnehagetomta og en til boligbebyggelsen. Barnehagetomta vil få lik adkomst som Trollungane barnehage har i dag, fra Kong Sverres gate via rundkjøringen i Herigstadvegen. Boligbebyggelsen vil få sin kjøreadkomst direkte fra Herigstadvegen, et stykke sør for rundkjøringen som grenser inn til planområdet.

6.7.2 Utforming av veger

Offentlige veger

I planforslaget er det foreslått tre offentlige veier. Offentlige veier er foreslått med 5 meter bredde, med unntak av Kjeldevegen som er foreslått med 4 meter bredde iht. dagens situasjon. Det er foreslått snuhammere iht. kommunalteknisk norm i tilknytting til offentlige veier. Ved eksisterende barnehage er det foreslått snumulighet i tilknytting til planlagt parkeringsplass, o_P6.

Felles private gatetun

Adkomstveiene inn til boligene er utformet som felles gatetun med bredde på fire meter. I enden av gatetunene er det lagt til rette for snuplass for personbil. Det er vedlagt detalj som viser sporingskurver av en typisk snuplass i enden av felles gatetun. Gatetunene oppfyller krav til universell utforming.

Gatetunene blir karakterfulle og får en viktig trafikkdempende funksjon som *Shared Space*. De blir opparbeidet uten kantstein med et belegg av marktegl. Utelatelsen av kantstein medfører foruten en del positive psykologiske effekter også en markant forbedring av vekstbetingelsene for gatetrær. Endringer i format og leggemønster av marktegl skaper sonering i gatetunet og sikrer variasjon. Detaljering og nøye tilpasning av beleggmønster tilfører uterom det lille ekstra, som er med på å heve kvalitetsinntrykket. I belegget er plassert ut mindre, blomstrende trær, som tilfører gatetunene frodighet og karakterskapende romslighet. Hvert gatetun vil få sitt eget særpreg fra bruken av spesifikke tresorter som Sargentkirsebær, Syrin, Søtmisspel etc. Det felles oppholds-/gaterom møbleres og innredes med plantebed av frodige og robuste stauder og pryddress som stedvis avgrenses av breie, støpte betongkanter med sitteflater av nedfelt tre. Belysningen kommer fra lave pullertlamper som skaper intim belysning. I enden av hvert gatetun skaper en sti videre forbindelse direkte ut i det felles parkdrag.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

For å bevare en trafiksikker situasjon, må de planlagte fortau og gang- og sykkelveiene på planområdet etableres i takt med at hagebyen opparbeides og tas i bruk.

Det er sikret i bestemmelsene at veier og fortau som skal sikre trafiksituasjonen omkring barnehageadkomst opparbeides parallelt med byggingen av barnehagen. Dette gjelder fortau langs Kong Sverres gate, og ny gang- og sykkelveg inne i friområdet. Ny parkeringsplass for barnehagen skal også etableres i forbindelse med utbygging av ny barnehage. Fortau, gang- og sykkelveier og parkering må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for barnehagen gis.

Det er sikret i bestemmelsene at nytt fortau langs Herikstadvegen skal etableres i forbindelse med opparbeidelse av alléen inn på det nye boligområdet.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er lagt stor vekt på myke trafikanter i planforslaget. Innad på planområdet legges det derfor opp til ulike forbindelser for gående og syklende, med gangvei langs alléen og gjennom det offentlige grøntdraget, samt gangforbindelser med lekeplasser på tvers av bebyggelsen. Det skal etableres en kobling inn på planområdet fra gangvei i øst, slik at man kan bevege seg fra eksisterende gang- og sykkelvei som går langs planområdet, og opp gjennom bolig gatene innenfor del C, og inn i friområdet. På denne måten sikres ulike tilkoblingspunkter til og gjennom planen, og også videre til omkringliggende bebyggelse, for myke trafikanter.

Det er også viktig å kunne komme til og fra Tunheim hageby som fotgjenger på en trygg måte. Det er derfor gjort vurderinger av dagens situasjon, og lagt opp til enkelte utbedringer på veiene som er innenfor planområdet, for å sikre de myke trafikantenes ferdsel til og fra Tunheim:

Strekningen mellom Tunheim Hageby og sentrum er per i dag utstyrt med fortau langs veiene, og fremkommeligheten er tilfredsstillende for de fleste.

Innenfor planområdet mangler det per i dag tosidig fortau langs Herigstadvegen. Dette skal derfor etableres i forbindelse med utbygging av planområdet. Langs Kjeldevegen, mellom Kong Sverres gate og Kong Haraldsgate mangler det i dag et tilbud for myke trafikanter. Det etableres derfor gang/sykkelveg langs dette strekket i planforslaget. Denne legges i tilknytning til det offentlige friområdet.

Foruten strekningen inn til sentrum, er det viktig å sikre gode forbindelser lokalt i nærmiljøet og internt på planområdet. Viktige målpunkter i nærheten er Rosseland skole, Bryne ungdomsskole og ny Bryne videregående, turområdet ved Eivindsholtjørn og Bryne stadion. Tilbudet for myke trafikanter er vurdert tilfredsstillende og imøtekommende, med skjermet gangvei ned til Eivindsholtjørn, og gode gangforbindelser på de viktige strekkene.

6.8 Miljøtiltak

6.8.1 Gang og sykkeltrafikk

Planområdets umiddelbare nærhet til hoved sykkeltrasé, nærhet til sentrum, og gode forbindelser for myke trafikanter til viktige kontaktpunkter i nærmiljøet, legger til rette for bruk av sykkel og gange som transport til og fra ærend og aktiviteter. Tilgjengelighet til Bryne sentrum via gang-/sykkelveg og fortau er god, og dette kan ha ytterligere positiv innvirkning på dette forholdet.

Det er lagt vekt på de myke trafikantene innenfor hele planområdet, og det etableres ulike traséer tiltenkt ulikt tempo og bruk innad på planområdet. Dette legger til rette for at ulike mennesker kan bevege seg til fots i nærmiljøet. At planområdet kobler seg til eksisterende grønt- og tuområder fremmer også bruk av de traséene som planlegges.

6.9 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt, slik at stigning i henhold til prinsipper for universell utforming kan sikres på ferdsels- og oppholdsarealer innenfor planen. Alle gatetun, fortau og g/s-veger har stigning $\leq 1:20$.

Bestemmelsene stiller også krav om at prosjektering av utomhusarealer skal ivareta prinsippene for universell utforming. Bestemmelsene krever i tillegg at minst 40% av all småhusbebyggelse skal utføres som tilgjengelige boliger, iht. gjeldende kommuneplan i Time kommune. Det er spesifisert i bestemmelsene at **41 boliger** skal være tilgjengelige. Disse skal fordeles på som vist i oppsett nedenfor.

OVERSIKT OVER TILGJENGELIGE BOLIGER ETTER DELFELT:

BK1	12 boliger	Ikke krav om tilgjengelige boliger
BK2	7 boliger	Ikke krav om tilgjengelige boliger
BK3	6 boliger	Ikke krav om tilgjengelige boliger
BK4	3 boliger	Krav om tilgjengelighet
BF5A	2 boliger	Krav om tilgjengelighet
BF5B	2 boliger	Krav om tilgjengelighet
BK6A	3 boliger	Krav om tilgjengelighet
BK6B	2 boliger	Krav om tilgjengelighet
BF7A	3 boliger	Krav om tilgjengelighet
BF7B	2 boliger	Krav om tilgjengelighet
BK8A	3 boliger	Krav om tilgjengelighet
BK8B	2 boliger	Krav om tilgjengelighet
BF9A	3 boliger	Ikke krav om tilgjengelighet
BF9B	1 bolig	Krav om tilgjengelighet
BK10	2 boliger	Krav om tilgjengelighet
BF11	1 bolig	Krav om tilgjengelighet
BF12A	3 boliger	Krav om tilgjengelighet
BF12B	1 bolig	Krav om tilgjengelighet
BK15	5 boliger	Krav om tilgjengelighet
BK16A	5 boliger	Ikke krav om tilgjengelige boliger
BK16B	6 boliger	Ikke krav om tilgjengelige boliger
BK17A	5 boliger	Ikke krav om tilgjengelige boliger
BK17B	6 boliger	Ikke krav om tilgjengelige boliger
BF18	8 boliger	Ikke krav om tilgjengelige boliger
BF19	4 boliger	Krav om tilgjengelighet
BF20	2 boliger	Ikke krav om tilgjengelige boliger

6.10 Uteoppholdsareal

6.10.1 Krav til uteoppholdsareal i overordnede planer

Regionalplan for Jæren har følgende krav til privat og felles uteoppholdsareal:

- I kommuneplanens arealdel skal det defineres normer for felles uteoppholdsareal i boligområder og retningslinjer for utforming og lokalisering av felles uteoppholdsareal.
- Felles uteoppholdsareal skal ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensning, støy og være tilfredsstillende belyst.
- Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00.
- Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.
- Felles uteoppholdsareal bør være mest mulig sammenhengende areal.
- Størrelse på minste felles uteoppholdsareal:
Tunheim ligger innenfor kategorien "Øvrige områder", som har krav om 50 m² per boenhet.

Følgende lekeplasser/uteoppholdsareal definert i regionalplanen er aktuelle for planområdet:

- **Nærlekeplass (sandlekeplass):** utløses av 4 boliger, og dekker inntil 25 boliger. Skal være min. 150 m² store, og det skal være maks. 50 meter fra bolig til nærmeste sandlekeplass.

Områdelekeplass (kvartalslekeplass): utløses av 25 boliger, og dekker inntil 200 boliger. Skal være min. 1 500 m² store, og det skal maks være 150 m fra bolig til kvartalslek.

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og omfatter den ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal. Restareal og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og medregnes ikke. Areal til private uteplasser medregnes ikke.

Kommuneplanen har følgende bestemmelser relevante for planområdet:

Ved planlegging av nye bustader gjeld følgende:

- Sandlekeplass: 150 m². Disse skal plasserast med synskontakt frå bustad og vera trafikk sikre. Sandlekeplass skal vera maksimum 50 meter frå bustad og kan vera felles for inntil 25 bueiningar.
- Kvartalslekeplass: 1500 m². Disse kan vera etablerte som ein del av overordna grønstruktur. Kvartalslekeplassen kan vera inntil 150 meter frå bustadene, og skal vera felles for 25 - 200 bueiningar.
- Leikeplassar skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jamdøgn kl. 15.
- Areal brattare enn 1:3 kan ikkje reknast som leikeareal.
- Leikeplassar skal vera opparbeidd før bruksløyve for bustad blir gitt.

- Det skal vera minimum 50 m² solrikt uteopphaldsareal pr. bueining. Einebustader og vertikaldelte bustader skal ha dette arealet på bakkenivå og med minimum 8 meter djupne.

- Opparbeiding av leikeplassar, grunnarbeid, materialval osv., skal følgja dei tekniske normene utarbeidd av kommunen.

- Alle innbyggjarar skal ha tilgang på minimum tre km turveg i naturprega omgivelnader maksimum 500 meter frå bustaden sin.

- Alle nye bustader skal ha eit større friområde innanfor ein avstand på maksimum 500 meter.

- I alle nye utbyggings-/transformasjonsområde skal det etablerast ein intern grønstruktur som blir knytt til den overordna grønstrukturen.

Alle barneskular og barnehagar skal ha ein kort og trafikk sikker tilkomst til den overordna grønstrukturen.

6.10.2 Uteopphold i Tunheim hageby

Leikeplasser:

Sandlek: Det er i planforslaget lagt til rette for 6 sandlekeplasser. Alle sandlekeplassene er min. 150 m² store, som er kravet i kommuneplan og regionalplan.

En sandlekeplass ligger innenfor del A, og glir over i den bilfrie gata som også vil oppleves som et godt sted for lek og uteopphold. Tre sandlekeplasser ligger som et drag gjennom bebyggelsen innenfor del B. Disse går fra bolig gatetun til bolig gatetun, og vil kunne by på ulike lekeopplevelser etter som man beveger seg gjennom bebyggelsen. De to siste sandlekeplassene ligger innen for del C, mellom delfeltene BK16 A og B og 17A og B. Disse ligger innenfor det samme uteoppholdsarealet, og vil romme flere ulike lekesoner, samt rom for uteopphold med sittebenker, beplantning og lignende.

Kvartalslek: Det er satt av 1500 m² til kvartalslekeplass inne i det offentlige friområdet. Denne vil opparbeides helhetlig sammen med friområdet, og være del av den parken friområdet er tenkt å være. Her vil det være plass til ulike lekeapparater, samt mer naturlige lekeområder.

Det vil bli utarbeidet spesielle detaljplaner for opparbeidelse av disse arealene i forbindelse med teknisk plan. Disse skal godkjennes av kommunen. Det vil bli etablert buffer mellom kvartalslek og privat bolig ved en landskapsmessig behandling. Vi viser for øvrig til punkt 6.3.1.5 som omhandler lekeplass spesielt.

Felles uteoppholdsarealer:

Friområde: Det er i planen satt av om lag 8500 m² til friområde. Dette inkluderer formål som kvartalslek, gang- og sykkelveier gjennom det grønne, samt arealene avsatt til friområde. Dette området er tenkt opparbeidet som en park som sikrer gode gangforbindelser for myke trafikanter, samt fine, solrike oppholdsarealer. Det skal opparbeides et tun som kan benyttes som grillplass, og det er lagt inn åpne vannelementer som beriker området med sin karakter.

Annet uteoppholdsareal: Det er satt av tre typer "annet uteoppholdsareal" innenfor planområdet. Den bilfrie bolig gata er allerede omtalt, og er adkomst til samtlige boliger innenfor del A. Her vil det kunne etableres ulike soner for opphold og lek, møtesteder og beplantning. I tillegg etableres et stort område langs alleen like ved delfelt BK16A og BK17A. Dette opparbeides som en forlengelse av det offentlige friområdet, og vil være et annerledes uterom enn de andre i planen. Til

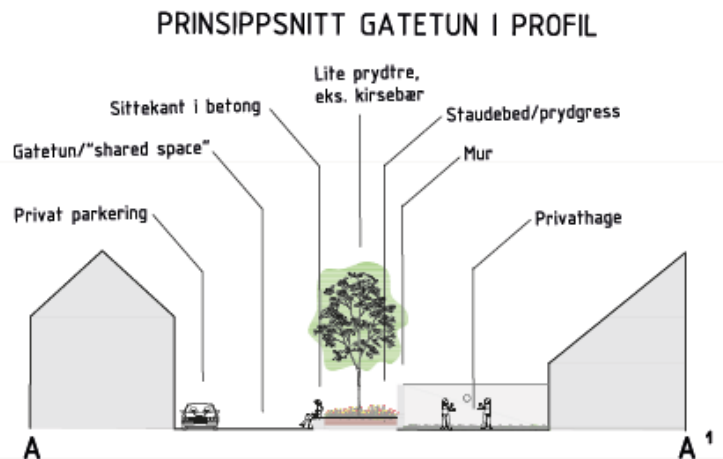
sist etableres "alleyways" – stiforbindelser eller smau gjennom bebyggelsen innenfor del B, som tar deg fra gatetun til sandlekeplass, eller fra gatetun til gatetun.

Boliggatene: Gatetunene - rommet som oppstår mellom husene, er viktig uteoppholdsrom i planforslaget. Disse er tenkt som fellesrom for de som bor i de enkelte gaten og skal opparbeides helhetlig og god måte. Dette er steder hvor folk oppholder seg i tillegg til at dette blir adkomstrommet – det du kommer hjem til.

Viser til egen redegjørelse for gatetun under

De private hagene

Planens konsept muliggjør en annerledes løsning for boligens uteareal. Dette er gjort med bakgrunn i de negative erfaringene man har fra tidligere konvensjonelle planer, hvor overgangen mellom det private og det offentlige løses uten tilstrekkelig bokvalitet. Overgangene i konvensjonelle planer er preget av harde overflater, gjerne asfaltert, uten grønne innslag. Utforming av forhagene, der disse er etablert, er overlatt til den enkelte beboer. Dette gir oftest areal belagt med betongstein, eller forhager hvor ugresset for rå grunnen. I disse planene er overordnede krav oppfylt, uten at den tilsiktede kvaliteten er oppnådd.



Et av hovedgrepene i planen er å etablere en kontroll av den viktige sonen mellom privat og offentlig område, slik at det etableres et godt bomiljø med en høy kvalitativ profil.

På denne bakgrunn er de fleste tomtene i planen etablert med forhage og hovedhage, hvor forhagen planlegges av landskapsarkitekt, ferdigstilles av utbygger og vedlikeholdes av felleskapet. Slik oppnår man et helt annet nivå på de utadvendte private områdene og på boliggatene. Dette er en del av essensen i prosjektet, som vil gi denne planen en bedre bokvalitet enn konvensjonelle planer.

Hovedhagen er privat og skjermet, her kan den enkelte beboer utfolde egen kreativitet.

Hovedhagen og forhagen er likeverdige i forhold til bokvalitet, og tilbyr forskjellige opplevelser med tanke på opphold.

Konsekvensen av konseptet for det enkelte delfelt er redegjort for nedenfor og i egen tabell.

Følgende avvik forekommer:

BK3

1 bolig på delfeltet tilfredsstiller ikke krav til 50% sol på uteoppholdsareal 21.3. kl. 15.00. Boenheten som ikke tilfredsstiller kravet har henholdsvis ca 30% sol ved gitt tidspunkt. Dette tilsvarer ca. 20m² solfylt uteoppholdsareal på sen vinteren, noe vi vurderer slik at de har gode solforhold i forhold til overordnede krav.

BF7A og B, BF9A og B, BF12A og B

Tomtene har store hager og oppfyller kravene bortsett fra hagedybde.

Det er valgt en tomtedisposisjon hvor boligene er plassert 2m fra nabo og med 6m hagedybde. Dette muliggjør at adkomst og hage skilles, og at man beholder 8 meter mellom husene.

Et alternativ her ville kunne være å legge husene i tomtegrensen med adkomst gjennom hagen. Dette ville gi 8m hagedybde, men slik vi vurderer det en dårligere løsning vurdert mot bokvalitet.

Denne disponeringen er gjennomført på flere prosjekt som karakteriseres som vellykket, som f. eks. Smeaheia, Forusstranda med flere. Boenhetene i disse delfeltene har store hager og svært gode solforhold.

Den valgte løsningen er altså nøye utprøvet i flere prosjekt, og valgt etter en nøye vurdering under utarbeidelse av planen.

Å legge boligene i nabogrense med 8 meter hage vil således, etter vår vurdering, være en betydelig forringelse av bokvaliteten for bygningstypologien.

BF19, grunneiendomter med sokkel, har feltets største tomter og gode uteareal, det er tillatt å etablere takterrasse på carport/garasje.

BK8A

1 bolig på delfeltene tilfredsstiller ikke krav til 50% sol på uteoppholdsareal 21.3. kl. 15.00. Boenheten som ikke tilfredsstiller kravet har henholdsvis 43% sol dersom man regner % av totalt uteoppholdsareal. Hovedhagen mot sørvest er på 103m². Dette arealet har 48 m² sol på gitt tidspunkt. Vi vurderer det derfor slik at tomten har gode solforhold i forhold til overordnede krav.

BK16 A/B og BK17 A/B

Delfelt 16 og 17 har fått utviklet en helt egen boligtype, med et indre atrium, *atriumhus i rekke*. I planen skal disse boligene representere et tilbud som erstatter leilighetsbygg, løst i en tett vev, som en konsentrert småhusbebyggelse. Et hovedkonsept i planen slik denne fremmes er en tydelig *tett – lav bygningstypologi*, uten innslag av leilighetsbygg. Ingen bebyggelse er planlagt med mer enn to etasjer bortsett fra tomter som muliggjør sokkelløsning.

For å opprettholde en tetthet med 3 boliger pr. dekar uten innslag av leilighetsbygg, og med grønne innslag i bolig gatene, har det vært nødvendig å se på en alternativ bygningstypologi i deler av planen. Disse boligene er plassert i delfelt 16 og 17.

Utearealet for disse boligene er betydelig bedre enn det som kreves for leilighetsbygg, men tilfredsstiller ikke helt alle krav satt til eneboliger og vertikaldelte boliger. Dette har sin bakgrunn i at de ikke passer inn i den forenklete sjablongen som er satt i kommuneplanen.

I BK 16 og 17 er hageareal og hagedybde over kravet til eneboliger og vertikaldelte boliger, men det er ikke oppnådd 50% sol på sen vinteren (21. Mars kl. 15.00) I forhold til regionalplanens krav til privat uteoppholdsareal, er dette oppfylt ved at arealet er egnet som privat uteplass.

I BK 17 som har 11 boliger, av disse oppfyller 8 alle krav.

Alle hagene er sørvestvendt med hagedybde på 9m. Bebyggelsen trappes fra 2 til 1 etasje for å sikre sol i hagene. Samtlige boliger har minimum 2,5m solfylt hageareal og sol på hele sørfasaden på sen vinteren (21. Mars kl. 15.00). Dette er solforhold som vurderes som optimale for leilighetsbygg, en bygningstypologi disse husene er ment å erstatte i planen.

Ut fra planens spesielle konsept mener vi at solforholdene er godt ivaretatt også for denne bygningstypologien, og at den utgjør et attraktivt tilbud som et alternativ til leilighetsbygg, selv om den ikke passer helt inn i kommuneplanens forenklete sjablong.

Bygningstypen er vurdert som et bedre alternativ enn konvensjonelle rekkehus, som også ville kunne innpasses innenfor den samme geometrien. Den representerer således et viktig tilskudd i planen for å oppnå den ønskede variasjonen i demografien.



21. mars kl. 15.00



21. mai kl. 15.00

TABELL KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL							
Defelt	Totalt antall boliger	gjennomsnitt størrelse hage i deifeltet	Tilfredstillende krav i kommuneplanen			Tilfredstillende krav i regionalplan for Jæren	
			Min. 8m hagedybde	50m ² soltett uteoppholdsareal	Hage på bakkesvå	Min. 50% sol vårgrend. K.05	Egnet privat uteplass
BK1	12	71	JA	JA	JA	JA	JA
BK2	7	57	JA	JA	JA	JA	JA
BK3	6	72	JA	JA	JA	NEI	JA
BK4	3	172	JA	JA	JA	JA	JA
BF5A	2	154	JA	JA	JA	JA	JA
BF5B	2	181	JA	JA	JA	JA	JA
BK6A	3	121	JA	JA	JA	JA	JA
BK6B	2	161	JA	JA	JA	JA	JA
BF7A	3	89	NEI	JA	JA	JA	JA
BF7B	2	134	NEI	JA	JA	JA	JA
BK9A	3	136	JA	JA	JA	JA	JA
BK9B	2	126	JA	JA	JA	JA	JA
BF9A	3	93	NEI	JA	JA	JA	JA
BF9B	1	127	NEI	JA	JA	JA	JA
BK10	2	187	JA	JA	JA	JA	JA
BF11	1	208	JA	JA	JA	JA	JA
BF12A	3	94	NEI	JA	JA	JA	JA
BF12B	1	102	NEI	JA	JA	JA	JA
BK15	5	67	JA	JA	JA	JA	JA
BK16A	5	65	JA	JA	JA	JA	NEI
BK16B	5	65	JA	JA	JA	JA	NEI
BK17A	5	52	JA	JA	JA	JA	JA
BK17B	5	52	JA	JA	JA	JA	JA
BF18	7	100	JA	JA	JA	JA	JA
BF19	4	201	JA	JA	JA	JA	JA

6.10.3 Solforhold

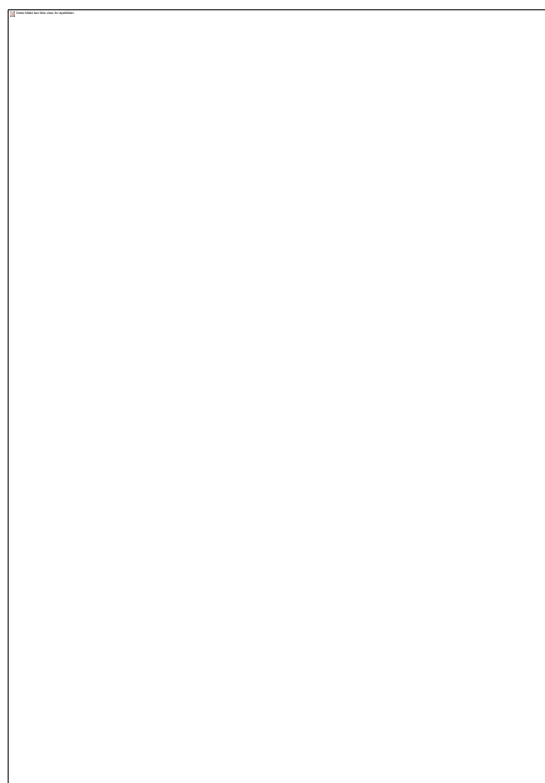
Private hageareal er for de fleste boligene orientert mot sør og sørvest. Det er lagt opp til at samtlige bolighager skal ha gode solforhold innenfor sin typologi. Det vises til utredning for de enkelte boligtypene under 6.10.2

Sandlekeplasser er orientert og etableres i forhold til bebyggelsen på en slik måte at solforholdene er gode.

Det er lagt ned ressurser i planlegging av de store, offentlige friområdene slik at disse skal få en god kvalitet og bidrar til å styrke feltets identitet som en hageby. Det er sikret gode solforhold for dette formålet i planen.

Sol/skyggestudier av planområdet viser at kravet om 50% sol ved vårjevndøgn 21.mars kl. 15.00 er oppfylt for de offentlige og felles uteoppholdsarealene. Også ved sommersolverv kl. 18.00 er kravet tilfredsstilt på det offentlige friområdet, alle felles uteoppholdsarealer og lekeplasser.

Kvartalslekeplassen har et krav om 50% sol ved vårjevndøgn 21.mars kl. 15.00. Som vist i sol/skyggediagrammene under, ligger kvartalslekeplassen svært gunstig til i forhold til sol både i juni kl 18 og i mars kl 15.



21.juni kl. 18.00



21.mars kl. 15.00

6. 10.4 Oppsummering:

Det lagt stor vekt på å skape et grønt boligområde med gode uteområder av ulik karakter. Dette gir mange, varierte og romslige uteoppholdssoner i tråd med planens grunnleggende konsept, *hagebyen*.

6.11 Kollektivtilbud

Det er ikke sannsynlig at kollektivtilbudet vil endres basert på utbygging av planområdet, men forbli tilsvarende dagens tilbud med buss- og lokaltog fra Bryne sentrum, om lag 1,5km fra sentrum. Det kan forventes at beboere i området vil benytte sykkel eller bil for å ta seg til kollektivknutepunktet i sentrum.

6.12 Kulturminner

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, har etter forespørsel foretatt en første synfaring av planområdet med henblikk på forholdet til automatisk freda kulturminner den 26.02.15. Ved befaringen ble det klart at det vil være nødvendig med kulturhistoriske registreringer innenfor deler av planområdet.

Rogaland fylkeskommune kan ikke gi endelig uttale før kulturhistoriske registreringer er foretatt. Dette betyr at planen ikke kan endelig behandles før etter at forholdet til eventuelle automatisk freda kulturminner er avklart.

Dersom det oppdages automatisk freda kulturminner som ikke frigis, må bevaring av disse innarbeides i planforslaget før 2. gangs behandling.

Den 13-15.06.16 ble nødvendige undersøkelser på tomte gjennomført av Rogaland Fylkeskommune v/Astrid H. Bjørlo og

Lars S. Sørensen. Ved undersøkelsene ble det ikke påtruffet automatisk freda kulturminner eller kulturminner fra nyere tid. Tiltaket er dermed ikke i konflikt med, og undersøkelsesplikten i henhold til §9 i Kulturminneloven er oppfylt.

6.13 Sosial infrastruktur

6.13.1 Skole- og barnehagekapasitet

Planområdet er planlagt utbygd i gjeldende kommuneplan, og det ligger føringer for utbyggingstakt i bestemmelsene i kommuneplanen. I kommuneplanens tekstdel kan man lese følgende:

“Rosseland skule vil ha kapasitet nok til å ta den forventede elevtalsveksten i krinsen fram til 2022. Etter 2022 er det lite areal til vidare utbygging i krinsen”.

“I planperioden vil det (...) trengjast to nye barnehagar med 120 plassar i kvar, i tillegg til den nye barnehagen på Kvernaland frå 2011. Det er først og fremst i Bryne-området at det trengst fleire barnehagar i perioden”.

Område OB3 i kommuneplanen skal romme ny barnehage, og i planforslaget er denne nye barnehagen samlokalisert med den eksisterende Trollungane. Ved den nye bebyggelsen vil det altså komme en ny, stor barnehage som vil sikre økt kapasitet i området.

Det er uttrykt interesse fra kommunen om å få planforslaget godkjent, slik at arbeidet med ny barnehage kan startes opp.

6.13.2 Folkehelse

“Folkehelse er samfunnets innsats for å påvirke faktorer som direkte eller indirekte fremmer befolkningens helse og trivsel, forebygger psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, eller som beskytter mot helsetrusler, og arbeid for en jevnere fordeling av faktorer som direkte eller indirekte påvirker helsen.” - Regjeringen.no

Helsefremmende bomiljø

Tunheim hageby er en plan som legger opp til høy kvalitet på boliger og uteområder, med fokus på å skape et bomiljø som er helsefremmende. Et godt boligområde, med gode steder og et godt lokalsamfunn, har stor betydning for livskvalitet, trivsel og helse. Det skal være godt å bo på Tunheim hageby. Det er et overordnet mål for planen at Tunheim Hageby skal oppleves trygt og som et godt sted å bo, gjennom å skape et mangfoldig miljø med gode oppholdsarealer og møtesteder utendørs. Planen vektlegger i høy grad det estetiske, ved å tilrettelegge for vakre grønne omgivelser med et mangfold av sanseopplevelser.

Kvaliteten på bomiljøet reflekterer forskjellige parametere, slik som for eksempel tilhørighet, trygghet, demografi og brukbarhet. Utformingen av utearealene og arkitekturen bidrar til å bestemme kvaliteten på dette. I forhold til bomiljøet er de offentlige og halvprivate områdene noe av det viktigste. Det er lagt stor fokus på å skape gode rom og overganger fra det helt private til det offentlige. Et hovedgrep i planene er å etablere gatetun, som skal fungere som den tradisjonelle gaten – tilrettelagt for fellesaktiviteter og lek i nærhet av boligen. Gatetunene er utformet slik at forhagen er en del av gaten, noe som vil bidra til å fremme sosiale aktiviteter og menneskelig tilstedeværelse i uterommene. Gaten skal være inviterende og karakteristisk - et avgjørende element for å definere livet mellom husene.

Planen har et særlig fokus på grønt, og det er lagt inn egne bestemmelser som sikrer kvaliteten på det grønne og mengden vegetasjon i planen. Dette er spesielt for Tunheim Hageby, og en reaksjon på nåtidens mange boligområder som domineres av belegningsstein og asfalt. Det grønne er et viktig identitetsskapende element og et tydelig arkitektonisk grep i området. Kontakt med vegetasjon og opplevelse av grønne vekster er viktig for menneskets fysiske og psykiske helse. Planen har særlig fokus på bruk av trær og hekker for å strukturere bebyggelsen og mildne overganger mellom vei og bolig. Det er satt av plass til ensidig og tosidige alleer som danner vegg og rom, og bestemmelsessoner i gatetunene som sikrer beplantning i boliggangen.

Nærhet til vann har også betydning, og den umiddelbare nærheten og planens kobling til Tjødna vil være en viktig ressurs for Tunheim Hageby. Planen fremmer et nødvendig samspill mellom natur og kultur, som vil kunne virke helsefremmende for beboerne av boligområdet.

Aktiviteter, sport og rekreasjon

Planen skal legge forholdene til rette for befolkningens behov for fysisk aktivitet, ved eksempelvis å gjøre det lettere å være fysisk aktiv i både hverdag og fritid, nærhet til aktivitetstilbud og omgivelser som innbyr til lek og fysisk utfoldelse. Planen ivaretar og oppretter gode forbindelser til nærmiljøets attraktive turområder, både for myke trafikanter og syklende. Friområdet som omslutter planen kobler seg på et overordnet grøntdrag og er i umiddelbar nærhet av flotte steder for rekreasjon, eksempelvis Tjødna og Santangen. Planens friområde og kvartalslekeplass vil også være en ressurs for området med tanke på mulighet for ulike aktiviteter, sport og rekreasjon. Anlegget ved Rosseland skole, med de lokale idrettslagene vil være en utvidet folkehelseressurs i umiddelbar nærhet for områdets beboere. Barnehagen vil også være et attraktivt sted for fysisk aktivitet, særlig for de minste.

I utarbeidelse av planen er det tilrettelagt for et hierarki av uteaktiviteter, definert som nødvendige aktiviteter, valgfrie aktiviteter og sosiale aktiviteter. De nødvendige aktivitetene defineres som de som er påtvunget, eller nødvendige. Dette er å bevege seg til og fra arbeide, gå til skolen, gå ærender osv. Det vil si aktiviteter som den enkelte er "tvunget" til å gjennomføre. De nødvendige aktivitetene påvirkes lite av de fysiske forholdene, men ved å tilrettelegge for gode sykkel og gangforbindelser, vil man kunne tilrettelegge for fysisk aktivitet forbundet med de nødvendige aktiviteter. Planlagt hoved sykkeltrasé, ekspressruten i Time kommune, etableres gjennom det offentlige friområdet i forbindelse med opparbeidelse av planforslaget. Planen tilrettelegger på denne måten bruk av sykkel som transportmiddel, et helsefremmende tiltak.

De valgfrie aktivitetene forholder seg på en helt annen måte til de fysiske forholdene. Det er en type handlinger som er avhengig av omgivelsene, som å nyte solen i en solvegg, gå spasertur for å trekke frisk luft, nyte en utsikt osv. I Tunheim Hageby er det lagt stor vekt på å skape steder som gir økt potensiale for valgfrie aktiviteter, eksempelvis gjennom de karakteristiske gatetunene, bilfri adkomst til rekkehusene, et mangfold av plassdannelser, lekeplasser og grøntdrag.

De sosiale aktivitetene omfatter alle de aktiviteter som er avhengig av menneskelig tilstedeværelse i uterommene, som barns lek med andre barn, hilsener og samtaler, fellesaktiviteter, og ikke minst de passive aktiviteter som å se og høre andre mennesker. Ved etableringen av gatetun og gode uteoppholdsarealer, inviterer boligområdet til utendørs opphold og aktiviteter.

Kvaliteter i det fysiske miljøet betyr mye for graden av fysisk aktivitet. Dette er spesielt viktig for små barn, eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse, da de vil være særlig avhengige av naturområder i nærhet av boligen for å kunne utfolde seg trygt.

Trygghet

En viktig del av folkehelsepolitikken er å beskytte befolkningen mot miljøfarer som risiko og skader. Planen skal tilrettelegge for trygge omgivelser for alle, både med hensyn til ulykker og kriminalitet. Reguleringsplanen er utarbeidet slik at området gir en følelse av tilhørighet, er oversiktlig og er tilpasset menneskets skala, noe som bidrar til at kriminalitet forebygges.

Det er valgt trygge løsninger for å sikre gode trafikkforhold. Gatetunene etableres med marktegl og vegetasjon, elementer som bidrar til å senke fartsgrensen. Dette er et viktig tiltak for å sikre at barn kan leke trygt i boligveggen. Det er tatt hensyn til barnetråkk, og lagt inn forbindelser gjennom området, særlig tilrettelagt for barn og unge. Planen sikrer god tilrettelegging for trafiksikker og trygg skolevei.

Demografi

Det legges i planforslaget opp til småhusbebyggelse med boliger av ulik størrelse, fra om lag 90m² og opp til 200m² BRA, og et spekter mellom disse størrelsene. En variert boligsammenstilling er viktig innenfor et såpass stort område som Tunheim hageby vil bli, for å gjøre det mulig for ulike typer mennesker å bosette seg. En variert demografisk gruppe, med unge og eldre, store og små familier, og mennesker fra ulike sosiale lag er ønskelig når man planlegger et nytt boligfelt. En variert boligsammensetning kan også hindre gjennomtrekk, og at innbyggerne heller flytter innad i hagebyen enn å flytte til et nytt sted dersom livssituasjonen skulle kreve en ny type bolig.

6.14 Vann og avløp

Det er utarbeidet VA-beskrivelse av Dimensjon AS i forbindelse med planarbeidet. Denne er lagt ved planforslaget i sin helhet, og er oppsummert her.

6.14.1 Overvann

Planområdet må tilknyttes eksisterende Ø600/800mm overvannsledning som ligger nordøst for planområdet. Kapasiteten på disse må avklares med kommunen, men sannsynligvis er disse underdimensjonert. Det må derfor opparbeides et fordrøyningsanlegg innenfor planområdet for å unngå ytterligere overbelastning av eksisterende ledningsnett. Størrelsen på fordrøyningsmagasinet må vurderes opp mot den avrenning utbyggingsområdet har i dag og fremtidig avrenning. Estimert størrelse på overvannsanlegg 1445m³. Det er sikret i bestemmelsene til planforslaget at tiltak for fordrøyningsanlegg kan legges inn i regulerte friområder, uteoppholdsareal, parkeringsplasser, lekeplasser og veiareal. Den totale avrenningsfaktoren for hele utbyggingsområdet skal ikke overstige en verdi på 0,1.

Fordrøyningsanlegg

Hovedprinsippet for lokal behandling av overvann i planområdet er tenkt som en kombinasjon av skjult og åpen fordrøyningsanlegg. Dette kan legges i eller under regulerte friområder, uteoppholdsareal, parkeringsplasser, lekeplasser, barnehagens uteareal og veiareal.

Flomveg:

Planområdet ligger i en del av Bryne som har store problemer med overvannshåndtering og flomveger.

Problematikken og mulige løsninger er under vurdering i kommunen. Det er satt av midler i kommunens budsjetter til overvannstiltak på gjeldende strekning i Kong Haakons veg, noe som vil løse problematikken for utbyggingsområdet med tanke på flomveg. Fremdrift er fastsatt i virksomhetsplan for vann- og avløp.

Det etableres en flomvei gjennom utbyggingsområdet fra Hetlandsgaten og langs Kong Sverres gate, Kjeldevegen og videre ut av reguleringsområdet i nord øst. Tiltak nedstrøms for reguleringsområdet løses av den tiltaksplan som Time kommunen har satt av midler til.

Den delen av området som er avhengig av at det etableres flomvei ned til Kong Håkons veg reguleres med hensynssone for flom, med følgende rekkefølgekrav:

- Før utbygging innenfor området markert med hensynssone flom skal tiltak etableres i tråd med hovedprinsippene i tiltaksplan datert 22.06.17. Flomveien skal bla. håndtere avrenning fra 200 års nedbør innenfor planområdet.

6.14.2 Spillvann:

Eksisterende Ø300 spillvannsledning ligger i offentlig veg på nordvestsiden av planområdet. Med forbehold om tilstand og fall på denne, bør rørledningen ha kapasitet mellom 50-75l/s. Antall boenheter tilknyttet oppstrøms for planområdet, tilsier en avrenning fra eksisterende bebyggelse på ca. 12l/s. Planlagt utbygging vil tilføre ytterligere 5-6l/s. Det virker som om det er god kapasitet på ledningen.

Ledningskartet viser at det er tilknyttet noen fellesavløpsledninger på denne spillvannsledningen. Avrenning av overvann inn på spillvannsnettet kan derfor forekomme, og dette gjør det vanskelig å si noe eksakt om restkapasitet på eksisterende Ø300mm ledning.

6.14.3 Vannforsyning:

Det ligger Ø200 og Ø160mm vannledninger i offentlig veg langs planområdet. Dette er store nok dimensjoner til at vannforsyning til forbruks- og brannvann bør kunne dekkes av eksisterende ledningsnett. Plassering av brannkummer inne i planområdet må vurderes nærmere i forbindelse med detaljprosjektering. Det forutsettes at kommunen kan levere tilstrekkelig vannmengde til brannslukking jf. TEK 10, Veiledning om tekniske krav til byggverk, §11.17.

Bryne får vann fra høydebassenget på Vestly som ligger på kote 105. Planområdet ligger på ca. kote 30. Statisk trykk 7,5kg.

6.15 Renovasjon

Det er avsatt arealer til nedgravde avfallscontainere to steder på planområdet, begge ligger langs samleveien, en ca. Midt på området, og en i forbindelse med inn-/utkjørsel til planområdet. Det er avsatt plass hvor renovasjonsbil kan stoppe under søppeltømming, og snuhammer er planlagt etablert i enden av alléen, slik at renovasjonsbilen kan snu. Renovasjonsarealene skal utformes slik at de er universelt tilgjengelige.

Største avstand fra boenhet til nedgravde søppelcontainere er om lag 120m langs vei (100m i luftlinje). Det er de nordøstligste husene innenfor del B som har den lengste avstanden. Ser man bort fra disse, er avstanden ikke mer enn 100m noe sted, og de aller fleste boligene ligger nærmere enn 75m fra renovasjonsstasjon.

Anbefalt maksimal gangavstand fra bolig til renovasjonsanlegg er 75m. På grunn av områdets utforming, med felles, private gatetun og kun én offentlig vei, er det vanskelig å tilfredsstille dette kravet alle steder. Området er relativt flatt uten store stigninger og tilpasset gangtrafikk, noe som burde tale for at lengre gangavstand enn anbefalt kan tillates. Renovasjonsstasjonene er i tillegg lagt i forbindelse med adkomsten til boligområdet, slik at man naturlig vil passere renovasjonsstasjonene på vei til og fra daglige gjøremål som arbeid, ærender og lignende.

Det er satt av plass for søppeldunker i forbindelse med parkeringsplassen til barnehagen. Barnehagen vil ikke få nedgravd løsning. Det er plass for renovasjonsbil å snu i forbindelse med parkeringsplassen.

Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan for området. Denne er vedlagt planforslaget.

6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Sjekkliste for ROS er gjennomgått, og to spørsmål ble besvart med JA:

1. Er det fare for utglidninger på området?
2. Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann/elv/bekk? (Området er utsatt for flom ved ekstremnedbør).

1. Som konsekvens av utbyggingen vil sannsynligvis deler av massene på planområdet måtte skiftes ut, for å kunne benytte området til bebyggelse og friområde. I forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer, skal det foretas detaljerte grunnundersøkelser. Eventuelle tiltak skal dokumenteres ivarettatt i bygge/rammesøknad og i tekniske planer.

2. Planområdet ligger i en del av Bryne som har store problemer med oversvømmelser pga. for dårlig overvannshåndtering og flomveger ved store nedbørsmengder. På bakgrunn av dette har Time kommune vurdert overvannssituasjonen for hele nedslagsfeltet til Kong Håkons veg. Planområdet er del av dette nedslagsfeltet.

Ved gjennomføring av tiltaksplanen datert 22.06.17 utarbeidet av Øverland, samt at det gjøres avrenningsreducerende tiltak i planområdet, vurderes sannsynligheten for oversvømmelse i området som **lite sannsynlig** etter utbyggingen. Konsekvensen ved en ekstremhendelse blir likevel vurdert som **alvorlig**.

Fullstendig ROS-analyse med sjekkliste for ROS er vedlagt planforslaget.

6.17 Støyforhold

Det er, ifm. arbeidet med planen, utarbeidet støyrapport av Sinus Rådgivende ingeniører, for å kartlegge eventuelle behov for støyskjerming inne på planområdet i forbindelse med opparbeidelse av planforslaget. Det er gjort beregninger av støy fra veitrafikk til området, samt en overordnet vurdering av støy fra felles uteplasser og en eventuell ballbane i forbindelse med kvartalslek.

I støyrapporten er det gjort følgende vurderinger:

Boliger:

Støyberegninger viser at støynivået langs Hetlandsgata kun er 1-2dB over nedre grense for gul sone ved fasaden til de mest utsatte boligene. Det er lite trafikk på strekningen. For vegger med liten trafikk sier veilederen til T-1442, (M-128) i kapittel 7.1.1. følgende:

"Ved vegger med trafikkvolum mindre enn noen få tusen biler i døgnet har støyen karakter av enkelthendelser: det er stille i lengre perioder – men tydelig støy hver gang et kjøretøy passerer. Ekvivalentnivået alene gir derfor ikke et godt bilde av støyen ved svært lav trafikkbelastning, dette bør tas hensyn til når ÅDT er under 1000.

Trafikken på Hetlandsgata fordeler seg hovedsakelig i to konsentrerte perioder på morgenen og ettermiddag i forbindelse med kjøring til/fra jobb. Det vil dermed kun være begrenset samtidig bruk av uteplass og vei. Basert på trafikkmengde, fordeling og beregnet nivå vurderes det ikke som nødvendig med tiltak.

Barnehage:

Den planlagte utvidelsen av barnehagen, i enden av Kong Sverres gate, er beregnet å gi en økning i trafikkmengde fra dagens 237 kjt./døgn til fremtidig omkring 700kjt./døgn. Denne økningen vil imidlertid komme som topper i to perioder på dagen, en om morgenen og en om ettermiddagen og kun på hverdager. Det vil dermed også i dette tilfelle kun være begrenset samtidig bruk av uteplass og vei.

På bakgrunn av dette, den lave trafikkmengden på Kong Sverres gate (ÅDT < 1000, ref M-128) og at trafikken kun opptrer i perioder på dagen, vurderes det ikke som behov for skjermingstiltak for å tilfredsstille krav til utendørs støynivå.

Ballbane

Det planlegges kvartalslekeplass innenfor planområdet, og denne kan inneholde ballbane. Vedrørende støykonflikter i forbindelse med slike, skriver Helse- og omsorgsdepartementet i sin "Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg":

"For ballbinger innhegnet med plankevegger eller netting av metall kan konflikter oppstå selv ved avstander over 100 meter".

De skriver også at det kan oppstå konflikter ved vanlig ballplass (dvs ikke ballbinge) med avstander under 30 til 40 meter. Avstandsbedømmelsene skyldes at det ikke bare er impulslydene fra ballen som treffer omkransende vegger som bidrar til konflikter i slike saker, men også rop/skrik fra spillerne bidrar. Dette er også vår erfaring fra flere ballbingesaker. Selv i tilfeller der veggene etterhvert er helt fjernet, opplever enkelte naboer fremdeles støysjenanse.

Det heter videre i veilederen:

"Norge har ikke egne regler for støy fra ballbinger og lignende anlegg. Det foreligger heller ikke forskningsbasert kunnskap som kan danne grunnlag for å fastsette støygrenser. Av denne grunn må anbefalinger om grenseverdier baseres på erfaringer fra klager på ballbinger og tilsvarende nærmiljøanlegg og på generell kunnskap om hvilke støynivåer som kan skape problemer."

Med utgangspunkt i overnevnte vil vi anbefale at ballbanen ikke bygges som ballbinge. Det må påregnes fasadetiltak for boligene nærmest lekeplass og ballbane. Ballbanen er også planlagt nært eksisterende

bebyggelse. Dette bør tas hensyn til ved videre planlegging.

Konklusjon:

Det er, basert på disse vurderingene, derfor ikke innarbeidet støyskjermingstiltak langs Herikstadvegen, til tross for at støyrapporten viser at bebyggelsen ligger innenfor gul støysone. Det er heller ikke innarbeidet støyskjermingstiltak langs Kong Sverres gate i forbindelse med økt trafikk til barnehagen.

I forhold til etablering av ballbane ifm. kvartalslekeplass, er dette ikke et krav i henhold til norm for utomhusanlegg i Sør Rogaland. Da kvartalslekeplassen nå ligger svært nært både ny og eksisterende bebyggelse, planlegges denne nå etablert uten ballbane for å eliminere eventuell støyproblematikk. Det vil heller etableres andre lekeapparater og -elementer som stimulerer til ulike typer lek og uteopphold.

6.18 Rekkefølgebestemmelser

Det er opplyst fra ledelsen i Time kommune at bestemmelsen om byggestart (2018) kan fravikes, grunnet de overordnede samfunnsinteressene som er knyttet til etablering av barnehagetomten og kommunal infrastruktur (fordrøyningsproblematikk).

Bestemmelsene sikrer at opparbeiding av gjesteparkeringsplasser, boligater(gatetun), felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal gjøres før brukstillatelse for boliger som skal benytte disse gis.

Tidspunkt for opparbeiding av trafikksikringstiltak, som etablering av nye strekk med fortau langs Herikstadvegen og langs Kong Sverres gate, er sikret i bestemmelsene, slik at de nye tiltakene skal være tilstrekkelig etablert når de nye funksjonene som utløser behovet tas i bruk.

For å sikre en helhetlig og god kvalitet på hagebyens bebyggelse og uteoppholdsarealer, er det sikret i bestemmelsene at det skal utarbeides formingsveileder som omhandler detaljering, kledningstyper, farge og materialbruk på bygningene i hagebyen, samt overflater, overganger og vegetasjon på uteoppholdsarealer.

Det er sikret i bestemmelsene at matjord redegjøres for og sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet.

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget forholder seg til overordnede planer, *Regionalplan for Jæren og Kommuneplan for Time kommune*, og detaljregulerer i tråd med føringer i disse planene. Planforslaget er med på å realisere de føringer som er lagt fra regionen og kommunens side.

7.2 Landskap

Planforslaget tar i bruk et landskap som over lang tid har ligget som landbruksområde i boligbebyggelsen på Bryne, og utvikler dette til å bli en del av det omkringliggende boliglandskapet. Målet med planen har vært å opprettholde den grønne karakter, samtidig som eneboliglandskapet fortettes med nye, tiltrengte og attraktive boliger.

Planområdet er et av de siste åpne områdene innenfor tettbebyggelsen på Bryne som planlegges utbygd. Landskapet, slik det ligger i dag, har en kvalitet, som åpen lomme i bebyggelsen, men området er ikke opparbeidet, og er kun en grønn flate som benyttes til landbruk. Gjennom planforslagets vil området utvikles slik at det beriker nærmiljøet, med et stort offentlig friområde som opparbeides med klare kvaliteter, inklusive kvartalslekeplass. Planforslaget legger også opp til at bebyggelsen på området skal være av en skånsom karakter, slik at opplevelsen av landskapets form og topografi i stor grad opprettholdes.

7.3 Stedets karakter. Byform og estetikk

Planforslaget hensyntar stedets og nærområdets karakter, og legger opp til en utbygging som føyer seg til det eksisterende uten å utfordre. Nærmiljøet oppleves som et klassisk grønt villaområde med utbygging som har foregått i ulike tidsperioder med tradisjonelle eneboliger og private hager som hovedinnslag.

Planforslaget legger opp til en videreføring av dette konseptet, med hagebyen som tematikk for å sikre grønt innslag på alle nivå fra offentlig til privat. Konsentrert småhusbebyggelse med innslag av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger, hovedsaklig med saltaksform, utgjør hovedtypologien.

Tunheim hageby har også som mål å gi stedet en tydeligere karakter enn i dag, gjennom at planforslaget har et helhetlig og gjennomført grep, basert på analyser av stedet slik det fremstår nå. Grepet – hagebyen - får prege den nye bebyggelsen og omgivelsene rundt på alle nivåer. I så måte må stedets karakter kunne sies å bli beriket av planforslaget.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø, ev. Verneverdi

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, har etter forespørsel foretatt en første synfaring av planområdet med henblikk på forholdet til automatisk freda kulturminner den 26.02.15. Ved befaringen ble det klart at det vil være nødvendig med kulturhistoriske registreringer innenfor deler av planområdet. Dette da det er potensial for tidligere ikke-registrerte automatisk freda kulturminner under dagens markoverflate. Hensikten med den kulturhistoriske registreringen er å få klarhet i om det finnes automatisk freda kulturminner, i form av bevarte aktivitets-/bosetningsspor fra forhistorisk tid, under dagens markoverflate og som kan komme i konflikt med planforslaget.

RFK har gjennomført de aktuelle registreringer 13-15.06.16. Ved undersøkelsene ble det ikke påtruffet automatisk freda kulturminner eller kulturminner fra nyere tid. Tiltaket er dermed ikke i konflikt med, og undersøkelsesplikten i henhold til §9 i Kulturminneloven er oppfylt.

7.5 Forholdet til naturmangfold

Hele planområdet har over mange år vært benyttet til landbruk. Basert på den kunnskap som foreligger er det gjort vurderinger som tilsier at området, slik det ligger i dag, ikke har verdier knyttet til natur, biologisk mangfold eller vegetasjon. Planforslaget vil ikke påvirke naturmangfoldet i negativ forstand.

7.6 Rekreasjonsinteresser og uteområder

Det opparbeides nye gang- og sykkelforbindelser gjennom området, som vil gjøre det enklere å bevege seg til og fra planområdet og ut i større rekreasjonsområder i nærheten. En av hoved sykkeltraseene i kommuneplanen opparbeides som del av planforslaget.

7.7 Trafikkforhold

Dimensjon AS har gjort en trafikkvurdering i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget, hvor det er vurdert hvilke virkninger planen vil ha på trafikksituasjonen i området. Vurderingen konkluderer med at trafikkmengden som følge av utbygging av planforslaget vil fordele seg til ulike tider av dagen, selv om en ofte har en forholdsvis konsentrert rushtid morgen og ettermiddag, og fordele seg på flere alternative traséer til de ulike målpunktene.

Det er vurdert at planforslaget i liten grad vil påvirke overordnet veinett, og at det ikke er nødvendig med spesifikke tiltak på eksisterende veinett.

Det er i trafikkvurderingen gjort anbefalinger på tiltak som bør gjøres innenfor planområdet for å sikre ferdsel for myke trafikanter. Disse anbefalingene er implementert i planforslaget slik det foreligger.

I møte med kommunalteknikk er trafikkvurderingen og de foreslåtte tiltakene gjennomgått. Det ble i møtet konkludert med at de tiltakene som er foreslått er tilstrekkelige.

7.8 Barns interesser

I utarbeidelse av planforslaget er det lagt vekt på å etablere et boligområde som tilrettelegger for et trygt oppvekstmiljø, med gode utendørs møtesteder, mulighet for lek og aktivitetsfremmende omgivelser. Planen skal i så måte fremme barn og unges mulighet for trygg oppvekst, motorisk utvikling og god helse. Vi viser til de Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging, hvor viktigheten av tilrettelegging av gode oppvekstvilkår og nærmiljø, samt etablering av aktivitetsfremmende arealer understrekes.

Planen legger stor vekt på å etablere gode utearealer, fra den private hagen til boliggate, sandlekeplassen, mindre plassdannelser til de større arealene, kvartalslekeplassen og friområdet. En fellesnevner for alle disse arealene er den høye kvaliteten på utendørsanlegget. Tunheim hageby skal være et sted som inneholder et mangfold av trygge og utearealer, tilpasset både store og små.

Viktige momenter som er vurdert særlig i utarbeidelse av planforslaget med hensyn til konsekvenser for barn og unges interesser er at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge er sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Viser til punkt som omhandler folkehelse. Det har videre vært viktig å skape en plan hvor det er gode arealer, hvor barn og unge kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. De Rikspolitiske retningslinjene understreker at dette forutsetter at arealene er store nok, egner seg for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Planforslaget hensyntar disse punktene og sikrer således at barn og unges interesser er godt ivarettatt.

Et hovedgrep i planen er etableringen av gatetun og bilfri gate, som inviterer til lek og sosiale aktiviteter i trygge omgivelser. Her vil barn og unge kunne oppholde seg i nærhet av boliger, på etablerte benker. Dette grepet er blant annet gjort for å sikre og fremme den hverdagslige aktiviteten i overgang boliggate/gårdsrom. Gatetunet og den bilfrie gaten tilrettelegger for samhandling mellom barn, unge og voksne, og muliggjør at foreldre kan være i boligen og ha kontakt med de små barna som leker trygt i boliggangen. Planen tilrettelegger på denne måten til lek i direkte tilknytning til boligene.

Sandlekeplassene inviterer videre til lek, både for de minste og for eldre barn. Sandlekeplassen ligger som en rekke rom og stier på tvers av boligstrukturen, og vil kunne benyttes som barnetråkk.

Planområdet er per i dag registrert som barnetråkk som benyttes på vinterstid. At området har ligget som en tom, grønn flate er en ressurs barna i nærmiljøet har nytt godt av på vinterstid når det kommer snø, da dette har vært en utmerket plass for utendørslek med trygge rammer og uten trafikk. Dette har blitt vurdert spesielt ved utarbeidelse av planforslaget. Dette er en mulighet som delvis forsvinner ved at planforslaget realiseres, men det er gjort flere tiltak for å kompensere for dette, ved opparbeidelse av kvartalslekeplass, sandlekeplasser og et offentlig friområde som vil berike nærmiljøet året rundt. Planforslaget kobler seg på viktige naturressurser i nærmiljøet og blir i så måte en del av et større turområde. Om sommeren er området ikke registrert brukt av barn. Årsaken til dette er nok i stor grad at mye av området i dag er myr, og svært lite anvendelig for lek når det ikke er frost i bakken, men også at det er nytt til beite. Ved at området opparbeides og tilføres nye masser der det er nødvendig, samtidig som det anlegges nye tiltak for fordrøyning, vil planområdets uteoppholdsarealer fremstå mer attraktive og brukbare året rundt både for store og små enn området gjør i dag.

Etableringen av disse arealene vil gjøre området tilgjengelig for lek hele året. Kvartalslekeplassen og friområdet vil være aktivitetsfremmende for barn og unge i nærområdet, og vil tilrettelegge for fysisk aktivitet. Barnehagen vil også være en viktig ressurs for barn og unges interesser i etableringen av planområdet. Barnehagens utearealer skal være disponibel for nærmiljøet utenom åpningstider.

7.9 Sosial infrastruktur

Skole- og barnehagekapasitet

Det etableres omlag 100 nye boliger på Tunheim, og dette vil påvirke skolekapasitet og barnehagekapasitet i området. Området er attraktivt for barnefamilier, og det etableres en stor grad av boliger som passer for barnefamilier.

I kommuneplanen kommer det frem at det skal være tilstrekkelig skolekapasitet på Rosseland skule frem til 2022. Det er i løpet av planperioden behov for nye barnehageplasser på Bryne. I planforslaget er det lagt til rette for utbygging av ny, større barnehage som vil virke i positiv retning på barnehagedekningen i kommunen.

Folkehelse

Planforslaget har flere aspekter som vil berike nærmiljøet i et folkehelseperspektiv.

Tunheim hageby er en plan som legger opp til høy kvalitet på boliger og uteområder. Det skal være godt å være på Tunheim, og det har vært et spesielt fokus på grønt i planen. Det skal etableres boliger med gode uteoppholdsarealer av ulik karakter – fra de helt private, via de gruppeprivate og til de helt offentlige.

Planområdet ligger per i dag som en grønn lomme i bebyggelsen, og er således en kvalitet. Per i dag benyttes området til landbruksformål, og er således lite brukt av innbyggerne i området annet enn visuelt. Friområdet som etableres i planen vil være et langt mer brukbart grønt område, som i tillegg knytter seg på andre eksisterende friområder, og gjør det lett å komme ut til større naturopplevelser i nærheten. Dette er også en positiv virkning av planområdet i et folkehelseperspektiv.

Det er stort fokus på myke trafikanter i planen, og det skal etableres gode gangforbindelser for myke trafikanter. Dagens situasjon er i utgangspunktet nokså god, men de stedene rundt planområdet hvor det mangler gangforbindelser, vil disse etableres.

Hoved sykkeltrase er planlagt gjennom det offentlige friområdet i gjeldende kommuneplan. Denne vil etableres i forbindelse med opparbeidelse av planforslaget.

7.10 Universell tilgjengelighet

Planforslagets uteoppholdsarealer, lekeplasser og veier opparbeides i henhold til krav om universell tilgjengelighet. 40% av bebyggelsen innenfor planområdet skal bygges som tilgjengelige boliger. En ny barnehage vil også utføres i henhold til gjeldende TEK, og dette stiller krav til at både bygning, adkomst og uteoppholdsarealer skal være universelt utformede. Alt dette er i henhold til gjeldende krav i plan- og bygningsloven og i tråd med rammer i gjeldende kommuneplan.

Disse grepene vil i sum tilføre gode uteområder og boliger som kan benyttes av mennesker med ulike funksjonshemninger. Planforslaget være en positiv tilføring til nærmiljøet med tanke på universell tilgjengelighet.

7.11 ROS

Det er foretatt ROS-vurderinger og sjekkliste for ROS er gjennomgått.

Som konsekvens av utbyggingen vil deler av massene på planområdet sannsynligvis måtte skiftes ut, for å kunne benytte området til bebyggelse og friområde. Det er lagt inn en bestemmelse som behandler dette punktet. I forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer, skal det foretas detaljerte grunnundersøkelser. Eventuelle tiltak skal dokumenteres ivarettatt i bygge/rammesøknad og i tekniske planer.

Tiltakene som gjøres i forbindelse med utbygging av området, vil føre til at det planlagte friområdet vil kunne opparbeides og benyttes for allmennheten, og dette må sies å være en positiv virkning av planforslaget.

Det er allmenn kjent at området har store problemer med fordrøyning og vekktransportering av overvann ved ekstremnedbør. Dette har forårsaket problemer for mange naboer til planområdet. Som del av planarbeidet har det blitt gjort et omfattende arbeid for å planlegge en ny flomveg som skal bedre disse forholdene. Denne flomvegen må etableres i sin helhet for at deler av planen skal kunne realiseres, og utbygger skal koste dette i samarbeid med Time kommune, som har satt av midler til tiltaket. Å få etablert denne flomveien vil være en kraftig forbedring av et problematisk forhold i og rundt planområdet, som omgivelsene vil nyte godt av.

ROS-analyse med sjekkliste for ROS er vedlagt planforslaget.

7.12 Teknisk infrastruktur

I forbindelse med opparbeidelse av planområdet vil det etableres nye fordrøyningsanlegg, for å hindre en økt tilrenning til eksisterende nett. Dette vil kunne bedre dagens situasjon.

7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Vi kan ikke se at utbygging av planforslaget skal utløse noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Det er kommet signaler om at kommunen ønsker planen vedtatt, da kommunen selv har interesser innenfor planområdet. Det er fra kommunens side et ønske om snarlig oppføring av ny barnehage som ligger i planforslaget, og som vil utvide dagens kapasitet betraktelig. I tillegg vil en opparbeidelse av planen, med det fordrøyningsanlegget som planlegges kunne bedre dagens situasjon, som er problematisk ved store nedbørmengder. Kommunen vil måtte ta del i utbyggingen av flomveg som skal sikre området for 200-års nedbør, men dette er det satt av midler til uavhengig av denne planen. For kommunen er altså virkningene av planforslaget i stor grad positive.

7.14 Konsekvenser for næringsinteresser

Vi kan ikke se at utbygging av planforslaget skal utløse konsekvenser for næringsinteresser i området.

7.15 Interessemotsetninger

Planforslaget er utviklet i tråd med de overordnede føringer som ligger i gjeldende regionalplan og kommuneplan. I så måte er planen akseptert i tidligere høringsrunder i forbindelse med vedtak om kommuneplan både fra myndigheter og innbyggers side. Vi kan ikke se at det ligger noen interessemotsetninger i det leverte planforslaget.

7.16 Avveining av virkninger

Planforslaget er utviklet med et ønske om å løse oppgaven som ligger i planområdets potensiale på en måte som blir til en berikelse for Time kommune og for eksisterende og nye innbyggere. Det er derfor gått flere runder med kommunen for å innlemme eksisterende barnehagetomt i planområdet, og på denne måten muliggjøre en helhetlig løsning rundt utvikling av de offentlige tjeneste-funksjoner i planen. Planforslaget tar også innover seg de utfordringer og innspill kommune, naboer og andre instanser har hatt med tanke på utfordringer i forhold til overvann og fordrøyning, samt utforming av bebyggelse i tråd med omgivelsene, og med tanke på plassering og form på det offentlige friområdet i planen.

Gjeldende kommuneplan tilsier at området kan utbygges fra 2018.

Kommunen har imidlertid, i møter mellom kommune og utbygger, klart uttrykt at det er i allmenn- og kommunens interesse at planen blir vedtatt og utbygging igangsatt snarest mulig.

Det er vår faglige vurdering at planforslaget vil berike bydelen, ved å tilføre gode boliger og uteoppholdsarealer i et allerede etablert boligområde, uten at evt. negative konsekvenser av en utbygging behøver å bli en utfordring.

Planforslaget vil gi området en betydelig utvidelse av barnehagekapasitet, arrondert på en mye bedre måte, og i tråd med ønskene fra kommunens ansvarlig i tjenesteområde "Oppvekst".

Det har vært viktig å imøtekomme kommunens krav om at overvann og fordrøyning blir ivaretatt innenfor planområdet.

Det er vår faglige vurdering at planforslaget vil berike bydelen, ved å tilføre gode boliger og uteoppholdsarealer i et allerede etablert boligområde, uten at de negative konsekvensene av en utbygging behøver å bli en utfordring.

En utbygging av området vil også kunne gi bedre løsninger på enkelte utfordringer i området, da spesielt med tanke på overvann og flomproblematikken i nabolaget, samt utvidet barnehagekapasitet.

8. MEDVIRKNING I PLANPROSESSEN

8.1 Merknader til varsel om oppstart av planarbeid

Sjo Fasting AS har, på vegne av Tjødna AS, varslet om oppstart av planarbeid for plan 476.00, Detaljregulering av bustader og barnehage på Tunheim i desember 2014.

Frist for merknader var 11.02.2015.
Det kom inn i alt 7 merknader til varselet.

I første arbeidsmøte etter frist for merknader var utløpt, kom Time kommune med ønske om å utvide planområdet til å inkludere tomte for den eksisterende Trollungane barnehage, samt tiliggende friområde, for å muliggjøre samlokalisering av denne barnehagen og området OB3, som var del av det opprinnelige planområdet. Sjo Fasting AS varslet derfor, på vegne av Tjødna AS, på ny om oppstart av planarbeid for plan 476.00, Detaljregulering av bustader og barnehage på Tunheim, i mars 2015. Frist for merknader var 20.03.2015.

Det kom inn i alt 3 merknader til dette varselet.

Totalt er det altså kommet inn 10 merknader til varsel om planstart. Noen merknader er fra samme instans. Samtlige merknader er oppsummert og kommentert under.



Varsel om oppstart: Plan 476.00 – Detaljregulering for bustad og barnehage på Tunheim, Bryne

Sjo Fasting AS gir med dette i samsvar med § 12-8 i plan- og bygningsloven, melding om at reguleringsarbeid blir sett i gang: DETALJREGULERING FOR BUSTAD OG BARNEHAGE PÅ TUNHEIM, BRYNE, PLAN 0476.00.

Samstundes varslest at det blir sett i gang forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området i samsvar med Pbl §17.4.

Føremålet med reguleringa er å regulere til konsentrert småhusbustad, barnehagetomt og offentlig friområde. Kart og varslingsbrev er lagt ved som vedlegg. Føremålet er i tråd med Kommuneplanen.

Eventuelle kommentarer kan sendes til:

Sjo Fasting AS,
Havnegata 16, 4306 Sandnes,
med kopi til: Time Kommune,
Postboks 38, 4349 Bryne, eller på
e-post: post@time.kommune.no.
Frist for merknader: 11.02.2015.

Varslingsannonse 1 i Jærbladet
(24.12.14)



Varsel om oppstart: Plan 476.00 – Detaljregulering for bustad og barnehage på Tunheim, Bryne

Sjo Fasting AS gir med dette i samsvar med § 12-8 i plan- og bygningsloven, melding om at reguleringsarbeid blir sett i gang: DETALJREGULERING FOR BUSTAD OG BARNEHAGE PÅ TUNHEIM, BRYNE, PLAN 0476.00.

Samstundes varslest at det blir sett i gang forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området i samsvar med Pbl §17.4.

Planen er varslet tidligere, plangrensen er utvidet til å inkludere tomte til Trollungane Barnehage, for å se på omforent løsning av barnehage på området. Merknader i forrige varslings tas med i det videre arbeidet.

Føremålet med reguleringa er å regulere til konsentrert småhusbustad, barnehagetomt og offentlig friområde. Kart og varslingsbrev er lagt ved som vedlegg. Føremålet er i tråd med Kommuneplanen.

Eventuelle kommentarer kan sendes til:

Sjo Fasting AS,
Havnegata 16, 4306 Sandnes,
med kopi til: Time kommune,
postboks 38, 4349 Bryne, eller på
e-post: post@time.kommune.no.
Frist for merknader: 20.03.2015.

Varslingsannonse 2 i Jærbladet
(20.02.15)

8.1.1 Oppsummering og vurdering av innkomne merknader

1. Brannvesenet i Rogaland – merknad til 1. varsling, mottatt 27.01.2015

Brannvesenet melder i sin merknad til planvarselet at det i byggesak vil stilles krav om tilfredsstillende slokke- og adkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr, og ber om at dette tas hensyn til i planfasen.

Vår kommentar: Merknaden tas til etterfølgelse. Det er i planforslaget lagt til rette for at brannvesenet skal ha tilfredsstillende slokke- og adkomstmuligheter.

2a. Statens Vegvesen – merknad til 1. varsling, mottatt 12.01.2015

Statens vegvesen hadde ingen merknader på daværende tidspunkt.

2b. Statens Vegvesen – merknad til 2. varsling, mottatt 18.03.2015

Statens vegvesen melder i sin merknad til planvarselet at det i forbindelse med det videre planarbeidet må gjøres en vurdering av forventet trafikkøkning til og fra området, og hvilken virkning den vil ha på det nærliggende vegnettet. Fv. 215 Hognestadvegen er en av vegene som kan få en trafikkøkning som følge av varslet utbygging. Det må framgå i det videre arbeidet i hvilken grad utbyggingen vil påvirke trafikksituasjonen her, både hva gjelder trafikkmengde og – sikkerhet.

Vår kommentar: Merknaden tas til følge. Trafikkvurdering følger i det leverte materialet, og er omtalt i planbeskrivelsen under punkt 5.8.1 og punkt 7.7.

3. Lyse Elnett AS – merknad til 1. varslings, datert 27.01.2015

Lyse Elnett AS melder i sin merknad til planvarselet at for å kunne strømforsyne området, er det nødvendig å etablere en ny nettstasjon innen området på grunn av liten kapasitet på eksisterende nettstasjoner. Det må settes av et område på 5x5m til denne, sentralt på området, og den må etableres på bakkenivå, ha direkte adkomst for stor lastebil, og ha tilstrekkelige ventilasjonsforhold.

Vår kommentar: Merknaden tas til følge. Det er planlagt nettstasjon med betjeningsareal langs hovedadkomstveien inn på området, sentralt i feltet.

4. Fylkesrådmannen, Kulturavdelingen – merknad til 1. varslings, datert 30.01.2015

RFK, seksjon for Kulturarv, melder i sitt varsel at det er nødvendig å befare planområdet før de kan gi endelig uttale til planen. Kulturavdelingen vil kunne gi endelig uttale til planen når resultatet av befaringen, og om nødvendig ytterligere registreringer, foreligger og forholdet til evt. automatisk freda kulturminner er avklart.

Vår kommentar: Kommentaren tas til etterfølgelse. Det er avholdt første synfaring med Kulturavdelingen den 26.02.2015, og Tjødna AS har mottatt kostnadsoverslag for videre arbeid med utgraving. Planen kan 1.gangsbehandles før videre arbeid utføres, men den kan ikke endelig godkjennes (2.gangsbehandles) før utgravingene er gjort, og Seksjon for kulturarv har kommet med sine endelige uttalelser til planen.

5a. Fylkesrådmannen, Regionalplanavdelingen – merknad til 1. varslings, datert 28.01.2015

RFK, Regionalplanavdelingen, melder i sin merknad til varsel om planstart at det er positivt at det skal tilrettelegges for ny barnehage, og at samspill med eksisterende barnehage blir vektlagt. Det er også viktig å påse at den offentlige grøntstrukturen blir ivaretatt, slik at denne kan bli en kvalitet i tillegg til barnehagens behov for eget, inngjerdet uteareal.

Det bør tilrettelegges for attraktive adkomstveier for gange og sykkel, og boligområdet bør planlegges på fotgjengers premisser.

RFK kommenterer at normen for utnyttelsesgrad i regionalplan for Jæren, som er 3boliger/daa er en minimumsnorm.

De nevner også i sin merknad at boligområdet bør sikres et variert tilbud av boligtyper og –størrelser for å gi området en boligsosial profil som er tilpasset kommunens levekårsutfordringer. Skolekapasitet og annen sosial infrastruktur må gjennomgås og sikres.

Forebyggende tiltak for å håndtere ekstremnedbør er en viktig del av planarbeidet og planens utforming.

5b. Fylkesrådmannen, Regionalplanavdelingen – merknad til 2. varslings, datert 23.03.2015

Til varsel av utvidet plangrense, bemerker RFK, Regionalplanavdelingen, at utvidelsen av plangrensen kan gi mulighet for bedre helhetlige løsninger, og at hensyn påpekt i tidligere merknad lettere kan ivaretas ved denne endringen. RFK har derfor ikke innvendinger mot endring av plangrensen.

Vår kommentar: Merknadene tas til etterfølgelse, og hensyn som bes tatt i merknadene er dokumentert og argumentert for i det vedlagte planmaterialet.

- Barnehageformålene er samlokalisert i samråd med kommune.
- Det offentlige friområdets hoved form og målpunkter er ivaretatt, og friområdet skal etableres som et kvalitativt og rikt tilskudd til området.
- Friområdet ligger opptil barnehagen, og kan i så måte enkelt bli et supplement som uteoppholdsareal for barnehagen. Det er tilrettelagt for gang- og sykkeltrafikk gjennom friområdet, og gjennom planområdet generelt.
- Tettheten i planen er innenfor minimumskravet på 3 boliger/daa.
- Det er lagt vekt på å etablere boliger av ulik størrelse, og boligtypene i planforslaget spenner fra 90-200m². Dette for å sikre variert demografi.
- Skolekapasitet er omtalt under punkt 7.9 i planbeskrivelsen.
- Løsninger for overvannshåndtering er planlagt og sikret i planforslagets bestemmelser i samråd med kommunen, slik at planområdet skal kunne håndtere ekstremnedbør.

6. Fylkesmannen, Miljøvernavdelingen – merknad til 2. varslings, datert 25.03.2015

Fylkesmannen ser positivt på utvidelsen av planområdet, og håper dette grepet vil gi grunnlag for gode og helhetlige løsninger. Fylkesmannen bemerker at det ved offentlig ettersyn vil bli lagt vekt på rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, og at planen legger til rette for løsninger som fremmer sykkel og gang som transportform.

Fylkesmannen er positiv til at kommunen legger til rette for utbygging av ny barnehage, og viser til Kunnskapsdepartementet sin rettleiar for utforming av barnehagen sine uteareal, og til ny rettleiar for planlegging av grønnstruktur i by- og tettstader.

Overvann på området bør håndteres lokalt på planområdet.

Fylkesmannen minner om at kommunen har ansvar for å rapportere omdisponering av dyrka og dyrkbar mark som følge av vedtak av reguleringsplan.

Vår kommentar: Merknaden tas til etterfølgelse. Det er arbeidet aktivt i planarbeidet med en gunstigst mulig løsning av plassering av barnehage og grøntdrag. Grøntdraget skal enkelt kunne benyttes som en ressurs både for barnehage og beboere i området, og knytte seg på de eksisterende og planlagte grøntdragene i nærmiljøet. Myke trafikkkanter har også en sentral rolle i planens konsept og utforming, hvor det er nettopp de gående og syklendes premisser vi ønsker å legge til grunn for planens utforming, heller en bilens størrelser og karakter.

7. Naboer, Kjeldevegen og Kong Haraldsgate – merknad til 1. varsling, mottatt 27.01.2015

En gruppe naboer til planområdet, som bor i Kjeldevegen og Kong Haraldsgate, melder i sin merknad til planvarselet at de har innspill til følgende:

Tilkomst: De ønsker at det skal etableres egen tilkomst fra Hetlandsgata (Herigstadvegen), da Kong Sverres gate og Kjeldevegen allerede er sterkt belastet av trafikk til og fra Trollungane barnehage.

Byggestil: De ønsker småhusbebyggelse på planområdet, da det er viktig å ta hensyn til at områdene rundt er småhus, og at det nye området ikke bryter med den omkringingliggende bebyggelsen. De ser for seg at husene ikke blir mer enn 2 etasjer.

Grøntområde i kommuneplan: Dette må ikke endres. Det er viktig at grøntdraget ligger inntil barnehagene i området. Grøntområdet er også viktig for å sikre gangveg langs Kjeldevegen.

Avrenning: Det må sikres at utbyggingen ikke medfører økt avrenning av overflatevann. Mange hus i området har hatt alvorlige flomskader fra kloakk og overflatevann, og ny bebyggelse med sin kloakk og overvannshåndtering må dimensjoneres tilstrekkelig stort, med bakgrunn i at området er sterkt flombelastet slik det ligger i dag.

Endring av grunnvannnivå: Dersom utbyggingen medfører endring av grunnvannnivå kan dette føre til setningsskader på naboeiendommene. Det er derfor viktig at utbyggingen skjer på en slik måte at grunnvannet ikke bli endret.

Setningsskader på naboeiendommer under opparbeiding: Flere av naboeiendommene ligger i myrdraget. Det er derfor viktig at opparbeiding skjer skånsomt og at naboeiendommer blir overvåket for setningsskader under opparbeidelsen av planområdet.

Vår kommentar: Merknaden tas til etterfølgelse, så langt det lar seg gjøre i arbeidet med en reguleringsplan.

- Boligbebyggelsen i planforslaget får tilkomst fra Herigstadvegen.
- Det planlegges småhusbebyggelse i området.
- Friområdet er opprettholdt.
- Det planlegges tiltak for å håndtere avrenning på planområdet. Løsningene er utarbeidet i samråd med kommunen.
- Kommentar om grunnforhold er behandlet under andre merknader

8. Nabo, Christopher Bush, Tunhagen 8 – merknad til 1. varsling, mottatt 10.02.2015

Christopher Bush, Nabo i Tunhagen 8, melder i sin merknad til varsel om planstart om følgende punkter:

Overvannshåndtering: Den nye planen må ha god lokal overvannshåndtering, for å hindre økt belastning på eksisterende anlegg.

Fortau: Bush ønsker tosidig fortau langs Kong Sverres gate, samt fortau videre til barnehagen. Han ønsker også tosidig fortau langs Herigstadvegen.

Fartsdempende tiltak langs Herigstadvegen: Til tross for 30-sone opplever Bush som nabo til denne veien at svært mange kjører fortere enn dette, og ønsker derfor at det vurderes om det er nødvendig med fartsdempende tiltak langs denne veien for å hindre trafikkfarlige situasjoner.

Småhusbebyggelse: Bush bemerker at det er viktig at ny bebyggelse på planområdet tar hensyn til eksisterende bebyggelse i sin utforming, slik at eksisterende solforhold ivaretas.

Utbyggingstakt: Bush bemerker at det i kommuneplanen står at BB7 ikke kan bygges ut før etter 2018, og lurte på om dette gjelder selve boligbebyggelsen eller også infrastrukturen.

Vår kommentar: Merknaden tas til etterfølgelse. Det er gjort nødvendige vurderinger mht. overvann og belastning på eksisterende veinett, samt trafikksituasjon og eventuelle tiltak for å bedre trafikksikkerheten i og omkring planområdet. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak vil etableres i planforslaget. Disse er omtalt i planbeskrivelsen under punkt 6.6.4 samt i trafikkvurdering, og er utarbeidet i samråd med kommunens avdeling for kommunalteknikk. Planområdet planlegges med småhusbebyggelse i to-tre etasjer, og vil ikke påvirke omkringliggende bebyggelse med tanke på solforhold.

8.2 Gangsbehandling, Høring og Offentlig ettersyn

Planen ble førstegangsbehandlet 28.01.16, og det ble fattet vedtak om at planforslaget skulle legges ut på høring og offentlig ettersyn. Under høringsperioden kom det inn 11 uttalelser.

8.1.1 Oppsummering og vurdering av innkomne høringsinnspill

1. Fylkesmannen i Rogaland:

Fylkesmannen har innvendinger til formen på friområdet, og uttaler at dette er smale grøntkorridorer. Han mener at måten grøntarealet i planforslaget er utformet fører til brudd på sammenhengende grøntareal.

Det uttales at flere lekeplasser i planen er lagt i tilknytning til gjesteparkering og snuhammere. Det pekes på dette som trafikkfarlige løsninger.

Fylkesmannen kommenterer at det er naturlig å øke antallet sykkelparkeringsplasser basert på nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging om at transportveksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Fylkesmannen kommenterer at delfelt BK17A og B har dårlige solforhold. Dett pekes på at dette ikke er i samsvar med gjeldene kommuneplanbestemmelser.

Fylkesmannen kommer med kommentarer om mangel på informasjon om grunnforhold og vannhåndtering. For et område med denne typen grunnforhold må slike ting avklares i reguleringsplan.

Fylkesmannen uttaler også at bestemmelsene i planen må tydeliggjøre dimensjonering og plassering av overvannstiltak, slik at en sikrer at boliger og miljø rundt planområdet ikke blir skadelidende som følge av forettingen.

I tillegg kommenteres ROS-analysen som mangelfull, da overvann som risikofaktor ikke er omtalt.

Konklusjonen i uttalelsen fra Fylkesmannen er som følger:

Fylkesmannen har innsigelse til følgende:

- Planforslaget mangler friområde med tilstrekkelig størrelse og mangel på trafikksikker tilkomst til lekeplasser, i strid med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.
- Manglende dokumentasjon om kapasitet og dimensjonering på avløpsnett jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk § 15-8 første ledd og forurensingsforskriften § 14-5 første ledd bokstav c.
- Mangelfull ROS-analyse

Fylkesmannen har følgende faglige råd:

- Tallet på sykkelparkeringer må økes til 2-3 sykkelparkeringer/bolig
- Planen må endres slik at den i større grad tar hensyn til sol/skyggediagram for boligområdene BK17A og B
- Bruk av åpen overvannshåndtering i de fuktutsette søkkene.

Vår kommentar til uttalelsen:

Det har mellom 1. og 2. gangsbehandling vært avholdt flere møter mellom Fylkesmann, kommune og forslagsstiller for å finne løsninger som imøtekommer de innsigelsene Fylkesmannen kommer med.

Innsigelsene fra fylket er imøtekommet, og alle endringer og nytt materiale i denne forbindelse er kommentert i følgende egne vedlegg:

7. ROS-analyse, 8. Redegjørelse Barn og unge og 9. Redegjørelse ROS og VA.

Faglige råd:

Sykkelparkering: Antallet sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet forholder seg til kommuneplanens krav. Det ses ikke nødvendig å sikre noe ytterligere i bestemmelsene. Beboere vil stå fritt til å omdisponere areal for bil til areal for sykkel dersom dette er ønskelig for dem.

Sol/skygge BK16A og B (nye feltnavn i revidert plan) – se vurderinger gjort i planarbeidet – vi mener det er tilstrekkelig gode solforhold og velger å ikke endre planforslaget. Har forflyttet BK18A mot allé, som gir en av boligene på BK17A bedre solforhold.

Åpen overvannshåndtering – Åpen overvannshåndtering er svært plasskrevende. Det har vært viktig for forslagsstiller å legge til rette for at mest mulig av friarealet skal kunne benyttes som oppholdsareal. En åpen overvannsløsning ville naturlig nok måtte ligge i friarealet, og med det ta en del oppholdsareal. Åpen overvannshåndtering er seriøst vurdert i arbeidet med planen, da forslagsstiller mener at det kunne tilføre prosjektet kvaliteter, men basert på de vurderinger som er gjort, er det konkludert med at det er en bedre løsning å legge overvannet i rør.

2. Statens Vegvesen:

SVV uttalte i sin merknad til oppstartsvarselet at det måtte gjøres en vurdering av forventet trafikkøkning til og fra området, samt hvilken virkning den vil ha på nærliggende veinett. Dette er ikke ivare tatt på en tilfredsstillende måte. SVV savner en grundig vurdering av trafikkstrømmer og tilkoblingspunkt til fylkesveinettet, samt eventuelle behov for utbedringer/tiltak.

Vår kommentar:

Forslagsstiller mener at de aktuelle vurderingene er gjort i trafikkrapporten som var lagt ved planforslaget. Vi er usikre på om SVV har lest denne, da den lå ved planmaterialet som et eget dokument, og ikke var direkte henvist til i planbeskrivelsen. Mer av innholdet i trafikkrapporten er nå flettet inn i planbeskrivelsen, og det henvises til rapporten i beskrivelsen. Forslagsstiller mener å ha svart på SVVs problemstillinger i det leverte materialet.

3. Fylkesrådmannen – Kulturavdelingen

Rogaland Fylkeskommune, seksjon for kulturarv, har vurdert saken som sektormyndighet innenfor kulturminnevern. Deler av planområdet er vurdert til å ha høyt potensiale for funn av automatisk freda kulturminner. Ettersom høringsfristen snart utløper, og fylkeskommunen ikke har mottatt kostnads- og grunneieraksept, har de ikke hatt anledning til å gjennomføre den varslede arkeologiske registreringen. Fylkesrådmannen fremmer derfor administrativ innsigelse til planen, som en følge av at undersøkelsesplikten i henhold til kulturminnelovens § 9 ikke er oppfylt og at forholdet til automatisk freda kulturminner ikke er avklart, jf. Kulturminnelovens § 3 og 4 (jf. Også §8, 4. ledd).

Vår kommentar: RFK, seksjon for kulturarv, har i etterkant av denne uttalelsen gjennomført de aktuelle utgravningene. Resultatet av disse var at det ikke var aktuelt å gjøre ytterligere undersøkelser, da de ikke fant noen spor etter automatisk freda kulturminner i grunnen. Forslagsstiller regner derfor med at den administrative innsigelsen trekkes.

4. Fylkesrådmannen – Regionalplanavdelingen

Utnyttelse: Fylkesrådmannen, regionalplanavdelingen, uttaler at de synes at utnyttelsesgraden på 3boliger/daa er lavere enn ønskelig ut fra områdets lokalisering. Fylkesrådmannen vil tilrå en betydelig omarbeiding av planens hovedkonsept, med mål om en mer bymessig preget utbyggingsform og vesentlig høyere arealutnytting.

Trafikk: Fylkesrådmannen oppfatter at planen representerer et bilbasert utbyggingsmønster. Til tross for bruk av gatetunbegrepet – som legger opp til trafikk på fotgjengerens premisser – stilles det spørsmål ved om trafiksikkerheten blir godt nok ivare tatt med de adkomst- og parkeringsløsningene som er vist.

Bestemmelsene for sykkelparkering oppfattes som lite ambisiøse. Fylkesrådmannen mener at antallet sykkelparkeringer bør økes betydelig, og det bør settes krav om overbygde sykkelparkeringsplasser.

Lek og uteopphold: Kvartalslek har fått uheldig utforming. Fylkesrådmannen tilrår at planen endres slik at kvartalsleken får en akseptabel todimensjonal utstrekning.

Barnehage: Det bør legges til rette for sykkelparkering. Planbestemmelsene bør legge mer aktivt til rette for sykkelbruk, herunder værbeskytta parkering.

Fylkesrådmannen vil tilrå at størrelsen på utearealet til barnehagen fastlegges i planen.

Vår kommentar:

Utnyttelse: Planen holder seg til regionalplan for Jærens krav til utnyttelse i det aktuelle området. Omkringliggende bebyggelse er rene villaområder, og det har vært viktig for forslagsstiller å skape en bebyggelse som forholder seg til omgivelsene og har en lignende karakter, til tross for en noe høyere utnyttelse. Kunne man sett bort fra en del av kommuneplanens krav til hagedybd og solforhold, og heller laget felles uteområder (som man gjør med leilighetsbygg) med tilfredsstillende solforhold, ville man kunne øke tettheten en del, selv om man holdt seg til småhusbebyggelse. Dette har vært diskutert grundig med kommunens planavdeling, som har vært svært opptatt av at kommuneplanens bestemmelser må oppfylles. Så lenge planen forholder seg til regionalplanens minimumskrav, ser vi det ikke nødvendig, og heller ikke ønskelig, å omarbeide planforslaget. Løsningen med tett-lav småhusbebyggelse er også en omforent løsning som forslagsstiller har kommet fram til i samråd med kommunens planavdeling.

Trafikk: I et slikt område som planen befinner seg i er det ikke til å stikke under en stol at bilen blir benyttet som fremkomstmiddel, spesielt med et så begrenset kollektivtilbud som det er i området (utover Jærbanen, som faktisk er et godt stykke unna). Derfor har det vært viktig for forslagsstiller å legge til rette for den bilbruken som uansett vil finne sted, heller enn å ignorere den, noe som lett kunne føre til trafikkfarlige situasjoner, da folk ville benytte bil uten at det var planlagt for det.

Det har derfor vært et sentralt tema å skape trafiksikre løsninger. Planen er derfor utformet med én sentral hovedtrafikkåre (alléen) som betjener de ulike bolig gatene – gatetunene. Hvert enkelt gatetun betjener kun de tiliggende boligene, og har ikke gjennomgangstrafikk. Sammenlignet med en vanlig bolig gate i mer tradisjonelle byggefelt, betjener hvert enkelt gatetun relativt få boliger. Det vil derfor ikke bli stor trafikk i nærheten av boligene.

Å kjøre inn på et gatetun vil markeres med at man kjører over kantstein, og at materialitet og karakter på veien endrer seg. Trafikken i gatetun skal foregå i gangfart. Det er gjort omfattende forskning på at gatetun øker trafiksikkerhet. Det er også gjort forskning som viser at mixed use, som gatetun er en variant av, er mer trafiksikkert en separerte traseer for fotgjenger og bilist, da bilisten tar et helt annet hensyn når trafikkformene kombineres.

I dialog med kommunen er det gjort konkrete tiltak for å ytterligere forbedre trafiksituasjonen. Som nevnt i tidligere kommentar er en gjesteparkeringsplass flyttet fra enden av gatetun til innkjørselen fra alléen, trafikken er redusert i snuhammere og det er tilrettelagt for bedre adkomst til sandlekeplass. Forslagsstiller er med dette under oppfattelse av at trafiksikkerheten i planen er ivaretatt.

Lek: Kvartalslek har fått ny utforming, og er nå adskillig bredere enn tidligere. Forslagsstiller har på dette punktet imøtegått kommentar fra fylkesrådmannen.

Barnehage: Kommunen må kommentere de aktuelle punktene. Barnehagen er planlagt i samarbeid med kommunen, og de har lagt føringer for plassering og størrelser på bilparkering, uteopphold og bygningskropp. Dersom kommunen ønsker det vil forslagsstiller kunne imøtegå de framlagte ønskene i høringsuttalelsen.

5. Lyse Elnett AS

Lyse viser til tidligere brev ang. Plan 00476.00 datert 27.01.15 og 16.03.15, og har ikke ytterligere kommentarer.

Vår kommentar: Lyse Elnetts merknader fra oppstartvarslet er hensyntatt i planen.

6. Kulturminnenemnda, Time kommune

Kulturminnenemnda foreslår at navnet på byggefeltet blir Tunheimsgarden.

Vår kommentar: Det endelige navnet på området vil fastsettes på et senere tidspunkt.

7. Senior og brukarrådet, Time kommune

Senior- og brukarrådet er bekymret for trafiksikkerheten i planområdet.

Det uttales at det bør etableres et tredje renovasjonsanlegg.

Der fremmes ønske om allergivennlig beplantning i området.

Vår kommentar: Det er lagt vekt på trafiksikkerhet i utarbeidelsen av planforslaget. Uten mer konkret tilbakemelding er det vanskelig å si noe mer konkret om løsninger, men dette er omtalt i tidligere kommentarer til høringsuttalelser, bl.a. fra fylkesrådmannen.

Anlegg for renovasjon er etablert i samråd med planavdelingen i Time kommune. Det er vanskelig å se hvor man evt. skal etablere et tredje anlegg.

Det vil benyttes allergivennlig beplantning på området. Dette er sikret i bestemmelsene.

8. Heiakrånå Vellag

Grøntområde: Heiakrånå Vellag uttaler at det er gjort vesentlige endringer i forhold til den eksisterende grøntplanen. De kommenterer at hele friområdet rundt Trollungane barnehage er fjernet og erstattet av parkeringsplass. I tillegg kommenteres formen på grøntarealet på Tunheim-eiendommen. De protesterer på planforslaget, og ønsker at grøntarealets størrelse og form må endres så det er i tråd med gjeldende planverk.

Tilgang til barnehagen: Vellaget ønsker at Kjeldevegen skal utvides, og dimensjoneres for ÅDT på 475.

Endring av grunnvannsnivå: Det kommenteres at det er viktig at utbygging skjer på en måte som ikke fører til endring av grunnvannsnivået, da dette vil kunne føre til skader på omkringliggende bebyggelse.

Setningsskader på naboeiendommer under opparbeiding: Det kommenteres at det er viktig at opparbeiding av området skjer skånsomt og at naboeiendommene blir overvåket for setningsskader under opparbeidingen.

Vår kommentar: Størrelsen på grøntarealet er avklart med planavdelingen i kommunen. Det er gjort endringer i planforslaget etter 1. gangsbehandling, så grøntarealet nå er mer i tråd med formen det er gitt i kommuneplanen. Friområdet rundt Trollungane barnehage er kommunen sitt område, og det er kommunen som har lagt føringer for hvordan dette skal utnyttes.

Som trafikkforbedrende tiltak langs Kjeldevegen etableres ny gang- og sykkelvei. Dette gjør trafikksituasjonen langt sikrere enn tidligere, og dette er en stor forbedring for de myke trafikantene.

Det planlegges ikke en utbygging som skal endre grunnvannsnivået i området.

9. Solheim Vellag

Solheim Vellag bemerker følgende punkter:

-Planforslaget tar ikke hensyn til regulert Klimavernsone – leplanting langs gang- og sykkelveien i østre grense for planområdet. Planforslaget viser bygninger helt i eiendomsgrensen. Hvordan skal vegetasjonen da kunne tas vare på? Det foreslås å flytte bebyggelsen minimum 2m. Området mellom boligene og steingard i grensa bør reguleres til hensynssone vern av vegetasjon.

Det bes i tillegg om at planforslaget blir påført kotehøyder.

Vår kommentar: Klimavernsone som er regulert inn i gjeldende plan for Solheim er lagt slik fordi den aktuelle beplantninger skjermes gangstien langsplanområdet for vær og vind. Dette var svært aktuelt og nyttig når planområdet lå som et ubebygget jorde.

De mikroklimatiske forholdene endres drastisk når det nå bebygges over hele planområdet, og en slik klimavernsone vil ikke lenger være nødvendig, da gangstiens "lokalklima" vil endres og skjermes av den tilgrensende bebyggelsen.

Det reguleres derfor ikke inn noen "ny" klimavernsone på området med denne benevnelsen i dag. Grøntfeltet mellom bebyggelse og gangstil vil likevel komme til å bli beplantet. Fasaden ut mot gangstien er vindusfri, så man vil ikke få problemer med en slik beplantning overfor den nye bebyggelsen.

Planforslaget er ikke påført kotehøyder, da nøyaktige høyder for bebyggelsen vil fastsettes under utarbeidelse av teknisk plan. Veiene er regulert med kotehøyde. Dette er helt vanlig praksis ved detaljreguleringsplaner.

10. Rolf Heskestad og Kari Håland Kleppe, naboer

Naboene Rolf Heskestad og Kari Håland Kleppe påpeker avvik i forhold til plassering og størrelse på grøntdrag. De kommenterer også at de ikke liker utformingen til delfelt BK17A og B og BK18A og B.

Vår kommentar: I det reviderte planforslaget er grøntarealet omfordelt på en måte som vi tror de aktuelle naboene vil finne mer akseptabelt. Dette vil forhåpentligvis bidra til at de kan stille seg mer positive til planforslaget.

BK17A og B har i seg viktige kvaliteter og sikrer en god utnyttelse med en lav bebyggelse på det aktuelle området. En mer konvensjonell bebyggelse på området ville etter all sannsynlighet fremstå som en dårligere løsning for de aktuelle naboene.

11. Christopher Bush, nabo

Nabo Christopher Bush kommenterer at boligene på vestsiden i Tunhagen flere ganger har opplevd oversvømmelse pga. problemer med overvann som havner i spillvannsledningen. Det er svært viktig for naboene at ledningsnettet blir minst mulig berørt av planforslaget.

I tillegg uttaler han at han ikke ønsker høye gjerder/murer ut mot Hetlandsgata.

Han savner forbindelse fra enden av veien og gjennom friområdet til GS3.

Han stiller seg uforstående til det vedtatte punktet i om hagedybde og gatetun fra 1. gangsbehandling.

Vår kommentar: Målet for planforslaget når det gjelder spillvann er at den nye bebyggelsen ikke skal forverre dagens situasjon. I samarbeid med kommunen utarbeides bestemmelser som skal sikre god kapasitet på ledningsnett på området.

Målet med å etablere hekk er å skape et trivelig gateløp. Det vil ikke bli etablert høye murer ut mot veien.

Det skal etableres en forbindelse fra allé og ut til GS3. Dette er med i revidert planforslag.

8.1 Offentlig ettersyn og høring

Planen ble førstegangsbehandlet den 28.01.16, og det ble fattet vedtak om at planforslaget skulle legges ut til høring og offentlig ettersyn. Under høringsperioden kom det inn 11 innspill. To instanser fremmet innsigelser mot planforslaget.

Alle høringsinnspill er oppsummert og kommentert under punkt 8.2.1.

8.2.1 Oppsummering og vurdering av innkomne høringsinnspill

1. Fylkesmannen i Rogaland:

Fylkesmannen har innvendinger til formen på friområdet, og uttaler at dette er smale grøntkorridorer. Han mener at måten grøntarealet i planforslaget er utformet fører til brudd på sammenhengende grøntareal.

Det uttales at flere lekeplasser i planen er lagt i tilknytning til gjesteparkering og snuhammere. Det pekes på dette som trafikkfarlige løsninger.

Fylkesmannen kommenterer at det er naturlig å øke antallet sykkelparkeringsplasser basert på nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging om at transportveksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Fylkesmannen kommenterer at delfelt BK17A og B har dårlige solforhold. Dett pekes på at dette ikke er i samsvar med gjeldene kommuneplanbestemmelser.

Fylkesmannen kommer med kommentarer om mangel på informasjon om grunnforhold og vannhåndtering. For et område med denne typen grunnforhold må slike ting avklares i reguleringsplan.

Fylkesmannen uttaler også at bestemmelsene i planen må tydeliggjøre dimensjonering og plassering av overvannstiltak, slik at en sikrer at boliger og miljø rundt planområdet ikke blir skadelidende som følge av fortettingen.

I tillegg kommenteres ROS-analysen som mangelfull, da overvann som risikofaktor ikke er omtalt.

Konklusjonen i uttalelsen fra Fylkesmannen er som følger:

Fylkesmannen har innsigelse til følgende:

- Planforslaget mangler friområde med tilstrekkelig størrelse og mangel på trafiksikker tilkomst til lekeplasser, i strid med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.
- Manglende dokumentasjon om kapasitet og dimensjonering på avløpsnett jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk § 15-8 første ledd og forurensningsforskriften § 14-5 første ledd bokstav c.
- Mangelfull ROS-analyse

Fylkesmannen har følgende faglige råd:

- Tallet på sykkelparkeringer må økes til 2-3 sykkelparkeringer/bolig
- Planen må endres slik at den i større grad tar hensyn til sol/skyggediagram for boligområdene BK17A og B
- Bruk av åpen overvannshåndtering i de fuktutsette søkkene.

Vår kommentar til uttalelsen:

Det har mellom 1. og 2. gangsbehandling vært avholdt flere møter mellom Fylkesmann, kommune og forslagsstiller for å finne løsninger som imøtekommer de innsigelsene Fylkesmannen kommer med.

Innsigelsene fra fylket er imøtekommet, og alle endringer og nytt materiale i denne forbindelse er kommentert i følgende egne vedlegg:

7. ROS-analyse, 8. Redegjørelse Barn og unge og 9. Redegjørelse ROS og VA.

Faglige råd:

Sykkelparkering: Antallet sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet forholder seg til kommuneplanens krav. Det ses ikke nødvendig å sikre noe ytterligere i bestemmelsene. Beboere vil stå fritt til å omdisponere areal for bil til areal for sykkel dersom dette er ønskelig for dem.

Sol/skygge BK16A og B (nye feltnavn i revidert plan) – se vurderinger gjort i planarbeidet – vi mener det er tilstrekkelig gode solforhold og velger å ikke endre planforslaget. Har forflyttet BK18A mot allé, som gir en av boligene på BK17A bedre solforhold.

Åpen overvannshåndtering – Det er i gjeldende plan lagt opp til en kombinert åpen/lukket løsning for overvann på området, som er en løsning som er presentert for Fylkesmannen i forbindelse med at punktene i planen som førte til innsigelse er bearbeidet.

2. Statens Vegvesen:

SVV uttalte i sin merknad til oppstartsvarselet at det måtte gjøres en vurdering av forventet trafikkøkning til og fra området, samt hvilken virkning den vil ha på nærliggende veinett. Dette er ikke ivare tatt på en tilfredsstillende måte. SVV savner en grundig vurdering av trafikkstrømmer og tilkoblingspunkt til fylkesveinettet, samt eventuelle behov for utbedringer/tiltak.

Vår kommentar:

Forslagsstiller mener at de aktuelle vurderingene er gjort i trafikkrapporten som var lagt ved planforslaget. Vi er usikre på om SVV har lest denne, da den lå ved planmaterialet som et eget dokument, og ikke var direkte henvist til i planbeskrivelsen. Mer av innholdet i trafikkrapporten er nå flettet inn i planbeskrivelsen, og det henvises til rapporten i beskrivelsen. Forslagsstiller mener å ha svart på SVVs problemstillinger i det leverte materialet.

3. Fylkesrådmannen – Kulturavdelingen

Rogaland Fylkeskommune, seksjon for kulturarv, har vurdert saken som sektormyndighet innenfor kulturminnevern. Deler av planområdet er vurdert til å ha høyt potensiale for funn av automatisk freda kulturminner. Ettersom høringsfristen snart utløper, og fylkeskommunen ikke har mottatt kostnads- og grunneieraksept, har de ikke hatt anledning til å gjennomføre den varslede arkeologiske registreringen. Fylkesrådmannen fremmer derfor administrativ innsigelse til planen, som en følge av at undersøkelsesplikten i henhold til kulturminnelovens § 9 ikke er oppfylt og at forholdet til automatisk freda kulturminner ikke er avklart, jf. Kulturminnelovens § 3 og 4 (jf. Også §8, 4. ledd).

Vår kommentar: RFK, seksjon for kulturarv, har i etterkant av denne uttalelsen gjennomført de aktuelle utgravningene.

Resultatet av disse var at det ikke var aktuelt å gjøre ytterligere undersøkelser, da de ikke fant noen spor etter automatisk freda kulturminner i grunnen. Forslagsstiller regner derfor med at den administrative innsigelsen trekkes.

4. Fylkesrådmannen – Regionalplanavdelingen

Utnyttelse: Fylkesrådmannen, regionalplanavdelingen, uttaler at de synes at utnyttelsesgraden på 3boliger/daa er lavere enn ønskelig ut fra områdets lokalisering. Fylkesrådmannen vil tilrå en betydelig omarbeiding av planens hovedkonsept, med mål om en mer bymessig preget utbyggingsform og vesentlig høyere arealutnytting.

Trafikk: Fylkesrådmannen oppfatter at planen representerer et bilbasert utbyggingsmønster. Til tross for bruk av gatetunbegrepet – som legger opp til trafikk på fotgjengerens premisser – stilles det spørsmål ved om trafikksikkerheten blir godt nok ivarettatt med de adkomst- og parkeringsløsningene som er vist.

Bestemmelsene for sykkelparkering oppfattes som lite ambisiøse. Fylkesrådmannen mener at antallet sykkelparkeringer bør økes betydelig, og det bør settes krav om overbygde sykkelparkeringsplasser.

Lek og uteopphold: Kvartalslek har fått uheldig utforming. Fylkesrådmannen tilrår at planen endres slik at kvartalsleken får en akseptabel todimensjonal utstrekning.

Barnehage: Det bør legges til rette for sykkelparkering. Planbestemmelsene bør legge mer aktivt til rette for sykkelbruk, herunder værbeskytta parkering.

Fylkesrådmannen vil tilrå at størrelsen på utearealet til barnehagen fastlegges i planen.

Vår kommentar:

Utnyttelse: Planen holder seg til regionalplan for Jærens krav til utnyttelse i det aktuelle området. Omkringliggende bebyggelse er rene villaområder, og det har vært viktig for forslagsstiller å skape en bebyggelse som forholder seg til omgivelsene og har en lignende karakter, til tross for en noe høyere utnyttelse. Kunne man sett bort fra en del av kommuneplanens krav til hagedybdere og solforhold, og heller laget felles uteområder (som man gjør med leilighetsbygg) med tilfredsstillende solforhold, ville man kunne øke tettheten en del, selv om man holdt seg til småhusbebyggelse. Dette har vært diskutert grundig med kommunens planavdeling, som har vært svært opptatt av at kommuneplanens bestemmelser må oppfylles. Så lenge planen forholder seg til regionalplanens minimumskrav, ser vi det ikke nødvendig, og heller ikke ønskelig, å omarbeide planforslaget. Løsningen med tett-lav småhusbebyggelse er også en omforent løsning som forslagsstiller har kommet fram til i samråd med kommunens planavdeling.

Trafikk: I et slikt område som planen befinner seg i er det ikke til å stikke under en stol at bilen blir benyttet som fremkomstmiddel, spesielt med et så begrenset kollektivtilbud som det er i området (utover Jærbanen, som faktisk er et godt stykke unna). Derfor har det vært viktig for forslagsstiller å legge til rette for den bilbruken som uansett vil finne sted, heller enn å ignorere den, noe som lett kunne føre til trafikkfarlige situasjoner, da folk ville benytte bil uten at det var planlagt for det.

Det har derfor vært et sentralt tema å skape trafikksikre løsninger. Planen er derfor utformet med én sentral hovedtrafikkåre (alléen) som betjener de ulike bolig gatene – gatetunene. Hvert enkelt gatetun betjener kun de tiliggende boligene, og har ikke gjennomgangstrafikk. Sammenlignet med en vanlig bolig gate i mer tradisjonelle byggefelt, betjener hvert enkelt gatetun relativt få boliger. Det vil derfor ikke bli stor trafikk i nærheten av boligene.

Å kjøre inn på et gatetun vil markeres med at man kjører over kantstein, og at materialitet og karakter på veien endrer seg. Trafikken i gatetun skal foregå i gangfart. Det er gjort omfattende forskning på at gatetun øker trafikksikkerhet. Det er også gjort forskning som viser at mixed use, som gatetun er en variant av, er mer trafikksikkert enn separerte traseer for fotgjenger og bilist, da bilisten tar et helt annet hensyn når trafikkformene kombineres.

I dialog med kommunen er det gjort konkrete tiltak for å ytterligere forbedre trafikksituasjonen. Som nevnt i tidligere kommentar er en gjesteparkeringsplass flyttet fra enden av gatetun til innkjørselen fra alléen, trafikken er redusert i snuhammere og det er tilrettelagt for bedre adkomst til sandlekeplass. Forslagsstiller er med dette under oppfattelse av at trafikksikkerheten i planen er ivarettatt.

Lek: Kvartalslek har fått ny utforming, og er nå adskillig bredere enn tidligere. Forslagsstiller har på dette punktet imøtegått kommentar fra fylkesrådmannen.

Barnehage: Kommunen må kommentere de aktuelle punktene. Barnehagen er planlagt i samarbeid med kommunen, og de har lagt føringer for plassering og størrelser på bilparkering, uteopphold og bygningskropp. Dersom kommunen ønsker det vil forslagsstiller kunne imøtegå de framlagte ønskene i høringsuttalelsen.

5. Lyse Elnett AS

Lyse viser til tidligere brev ang. Plan 00476.00 datert 27.01.15 og 16.03.15, og har ikke ytterligere kommentarer.

Vår kommentar: Lyse Elnetts merknader fra oppstartsvarelet er hensyntatt i planen.

6. Kulturminnenemnda, Time kommune

Kulturminnenemnda foreslår at navnet på byggefeltet blir Tunheimsgarden.

Vår kommentar: Det endelige navnet på området vil fastsettes på et senere tidspunkt.

7. Senior og brukarrådet, Time kommune

Senior- og brukarrådet er bekymret for trafiksikkerheten i planområdet.

Det uttales at det bør etableres et tredje renovasjonsanlegg.

Der fremmes ønske om allergivennlig beplantning i området.

Vår kommentar: Det er lagt vekt på trafiksikkerhet i utarbeidelsen av planforslaget. Uten mer konkret tilbakemelding er det vanskelig å si noe mer konkret om løsninger, men dette er omtalt i tidligere kommentarer til høringsuttalelser, bl.a. fra fylkesrådmannen.

Anlegg for renovasjon er etablert i samråd med planavdelingen i Time kommune. Det er vanskelig å se hvor man evt. skal etablere et tredje anlegg.

Det vil benyttes allergivennlig beplantning på området. Dette er sikret i bestemmelsene.

8. Heiokrånå Vellag

Grøntområde: Heiokrånå Vellag uttaler at det er gjort vesentlige endringer i forhold til den eksisterende grøntplanen. De kommenterer at hele friområdet rundt Trollungane barnehage er fjernet og erstattet av parkeringsplass. I tillegg kommenteres formen på grøntarealet på Tunheim-eiendommen. De protesterer på planforslaget, og ønsker at grøntarealets størrelse og form må endres så det er i tråd med gjeldende planverk.

Tilgang til barnehagen: Vellaget ønsker at Kjeldevegen skal utvides, og dimensjoneres for ÅDT på 475.

Endring av grunnvannsnivå: Det kommenteres at det er viktig at utbygging skjer på en måte som ikke fører til endring av grunnvannsnivået, da dette vil kunne føre til skader på omkringliggende bebyggelse.

Setningsskader på naboeiendommer under opparbeiding: Det kommenteres at det er viktig at opparbeiding av området skjer skånsomt og at naboeiendommene blir overvåket for setningsskader under opparbeidingen.

Vår kommentar: Størrelsen på grøntarealet er avklart med planavdelingen i kommunen. Det er gjort endringer i planforslaget etter 1. gangsbehandling, så grøntarealet nå er mer i tråd med formen det er gitt i kommuneplanen. Friområdet rundt Trollungane barnehage er kommunen sitt område, og det er kommunen som har lagt føringer for hvordan dette skal utnyttes.

Som trafikkforbedrende tiltak langs Kjeldevegen etableres ny gang- og sykkelvei. Dette gjør trafikksituasjonen langt sikrere enn tidligere, og dette er en stor forbedring for de myke trafikantene.

Det planlegges ikke en utbygging som skal endre grunnvannsnivået i området.

9. Solheim Vellag

Solheim Vellag bemerker følgende punkter:

-Planforslaget tar ikke hensyn til regulert Klimavernsone – leplanting langs gang- og sykkelveien i østre grense for planområdet. Planforslaget viser bygninger helt i eiendomsgrensen. Hvordan skal vegetasjonen da kunne tas vare på? Det foreslås å flytte bebyggelsen minimum 2m. Området mellom boligene og steingard i grensa bør reguleres til hensynssone vern av vegetasjon.

Det bes i tillegg om at planforslaget blir påført kotehøyder.

Vår kommentar: Klimavernsone som er regulert inn i gjeldende plan for Solheim er lagt slik fordi den aktuelle beplantninger skjærer gangstien langsplanområdet for vær og vind. Dette var svært aktuelt og nyttig når planområdet lå som et ubebygget jorde.

De mikroklimatiske forholdene endres drastisk når det nå bygges over hele planområdet, og en slik klimavernsone vil ikke lenger være nødvendig, da gangstiens "lokalklima" vil endres og skjermes av den tilgrensende bebyggelsen.

Det reguleres derfor ikke inn noen "ny" klimavernsone på området med denne benevnelsen i dag. Grøntfeltet mellom bebyggelse og gangstil vil likevel komme til å bli beplantet. Fasaden ut mot gangstien er vindusfri, så man vil ikke få problemer med en slik beplantning overfor den nye bebyggelsen.

Planforslaget er ikke påført kotehøyder, da nøyaktige høyder for bebyggelsen vil fastsettes under utarbeidelse av teknisk plan. Veiene er regulert med kotehøyde. Dette er helt vanlig praksis ved detaljreguleringsplaner.

10. Rolf Heskestad og Kari Håland Kleppe, naboer

Naboene Rolf Heskestad og Kari Håland Kleppe påpeker avvik i forhold til plassering og størrelse på grøntdrag. De kommenterer også at de ikke liker utformingen til delfelt BK17A og B og BK18A og B.

Vår kommentar: I det reviderte planforslaget er grøntarealet omfordelt på en måte som vi tror de aktuelle naboene vil finne mer akseptabelt. Dette vil forhåpentligvis bidra til at de kan stille seg mer positive til planforslaget.

BK17A og B har i seg viktige kvaliteter og sikrer en god utnyttelse med en lav bebyggelse på det aktuelle området. En mer konvensjonell bebyggelse på området ville etter all sannsynlighet fremstå som en dårligere løsning for de aktuelle naboene.

11. Christopher Bush, nabo

Nabo Christopher Bush kommenterer at boligene på vestsiden i Tunhagen flere ganger har opplevd oversvømmelse pga. problemer med overvann som havner i spillvannsledningen. Det er svært viktig for naboene at ledningsnettets blir minst mulig berørt av planforslaget.

I tillegg uttaler han at han ikke ønsker høye gjerder/murer ut mot Hetlandsgata.

Han savner forbindelse fra enden av veien og gjennom friområdet til GS3.

Han stiller seg uforstående til det vedtatte punktet i om hagedybde og gatetun fra 1. gangsbehandling.

Vår kommentar: Målet for planforslaget når det gjelder spillvann er at den nye bebyggelsen ikke skal forverre dagens situasjon. I samarbeid med kommunen utarbeides bestemmelser som skal sikre god kapasitet på ledningsnettets på området.

Målet med å etablere hekk er å skape et trivelig gateløp. Det vil ikke bli etablert høye murer ut mot veien.

Det skal etableres en forbindelse fra allé og ut til GS3. Dette er med i revidert planforslag.