

PLANBESKRIVELSE for Planid: 0536.00

Detaljregulering for boliger i Bruavegen 7

Time kommune

Datert: 06.07.2021, rev. 17.02.2022



INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	4
2.1	Hensikten med planen.....	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	4
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	4
2.4	Utbyggingsavtaler	4
2.5	Krav om konsekvensutredning?	4
3	PLANPROSESSEN.....	5
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
4.1	Overordnede planer	6
4.2	Gjeldende reguleringsplan.....	7
4.3	Tilgrensende planer.....	8
4.4	Temaplaner	8
4.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	9
5.1	Beliggenhet	9
5.2	Stedets karakter og landskap	9
5.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	10
5.4	Naturverdier	11
5.5	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	11
5.6	Landbruk	11
5.7	Trafikkforhold	11
5.8	Barns interesser	11
5.9	Sosial infrastruktur.....	11
5.10	Universell tilgjengelighet.....	12
5.11	Teknisk infrastruktur	13
5.12	Grunnforhold	13
5.13	Støyforhold.....	13
5.14	Luftforurensing	14
5.15	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	14
5.16	Næring	14
5.17	Analyser/utredninger	14
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
6.1	Planlagt arealbruk	15
6.2	Reguleringsformål	15

6.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	15
6.4	Bebyggelsens plassering og utforming	22
6.5	Bomiljø/bokvalitet	23
6.6	Parkering.....	24
6.7	Tilknytting til infrastruktur.....	24
6.8	Trafikkløsning	25
6.9	Uteoppholdsareal	25
6.10	Støy	26
6.11	Kollektivtilbud	26
6.12	Kulturminner.....	27
6.13	Sosial infrastruktur.....	27
6.14	Blågrønn faktor.....	27
6.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	27
6.16	Plan for avfallshenting	27
6.17	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	27
6.18	Rekkefølgebestemmelser.....	27
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	29
7.1	Overordnede planer	29
7.2	Landskap	29
7.3	Stedets karakter	30
7.4	Byform og estetikk.....	30
7.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	31
7.6	Forholdet til naturmangfold.....	31
7.7	Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk	31
7.8	Uteområder	31
7.9	Blågrønn faktor.....	32
7.10	Trafikkforhold	32
7.11	Barns interesser	33
7.12	Sosial infrastruktur.....	33
7.13	Universell tilgjengelighet.....	33
7.14	Støy	33
7.15	ROS.....	33
7.16	Teknisk infrastruktur	33
7.17	Interessemotsetninger.....	33
7.18	Avveining av virkninger	33

1 SAMMENDRAG

Reguleringsplanen legger først og fremst til rette for fire nye eneboliger, men åpner også for muligheten til fremtidig fortetting av to eneboligtomter.

Gjennom planen er det regulert boligbebyggelse med solrike uteoppholdsareal. Parkering for eneboligene er tenkt på egen grunn. Det legges til rette for sandlekeplass i forbindelse med utbyggingen.

Planen vil bidra til en oppgradering av området med bebyggelse som tilpasses strukturen på stedet.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å utvikle området slik at det i stor grad er i tråd med gjeldende kommuneplans intensjon. Området ønskes regulert til boligbebyggelse.

Formålet er å legge til rette for 4 eneboliger på eiendommen 46/231. Det er samtidig ønskelig at naboeiendommene i vest, 46/79 og 46/84, også tas med da gjeldende reguleringsplan er av eldre dato. Disse eiendommene planlegges ikke utbygget i forbindelse med tiltak på 46/231, men det legges i planen til rette for en fremtidig utbygging med 3 boenheter.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

På vegne av Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS, har Prosjektil Areal AS utarbeidet en detaljreguleringsplan for boliger i Bruavegen på Undheim i Time kommune.

Eierforhold innenfor planområdet:

Gnr.	Bnr.	Grunneier
46	231	Privateid
46	79	Privateid
46	84	Privateid
46	Del av 216	Rogalands fylkeskommune (fylkesveg)
Del av Smedavegen		Time kommune (kommunal veg)

2.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Ved varsling om oppstart av reguleringsarbeid ble det samtidig varslet om oppstart om forhandlinger om utbyggingsavtale etter plan- og bygningslovens § 17-4.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

I oppstartsmøtet for igangsetting av planarbeid fremkom ingen forhold som krever at planen skal behandles etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 4. Planen er derfor ikke konsekvensutredet.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Berørte parter og offentlige instanser ble varslet 03.11.2020 med frist for å komme med innspill 04.12.2020.

Innkomne merknader

Den kom inn totalt 7 merknader. Alle merknadene er i sin helhet lagt ved planen..

Følgende merknader har kommet inn:

Offentlige myndigheter

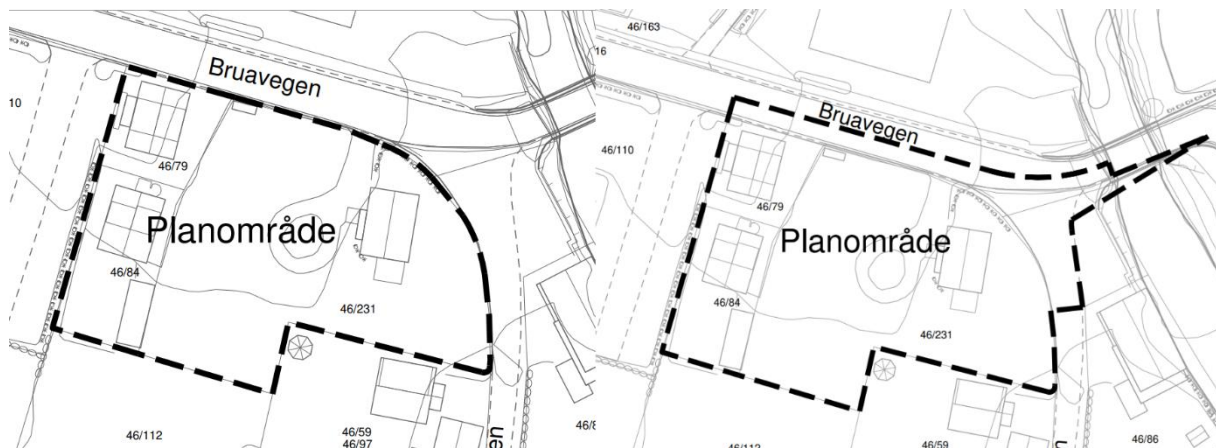
1. Brannvesenet, datert 13.11.2020
2. Statens vegvesen, datert 13.11.2020
3. Lyse, datert 23.11.2020
4. Rogaland fylkeskommune, datert 26.11.2020
5. NVE, datert 01.12.2020
6. Fylkesmannen i Rogaland, datert 07.12.2020

Grunneiere, interesseorganisasjoner og andre rettighetshavere

7. Undheim Samfunnshus, datert 30.11.2020

Justert plangrense etter varsling

I forbindelse med varsling, kom det bl.a. inn uttale fra RFK som ba om at krysset mellom fv. 4410 og Smedavegen skulle reguleres. Det ble derfor gjort en mindre justering av plangrensen i tråd med RFKs uttale.

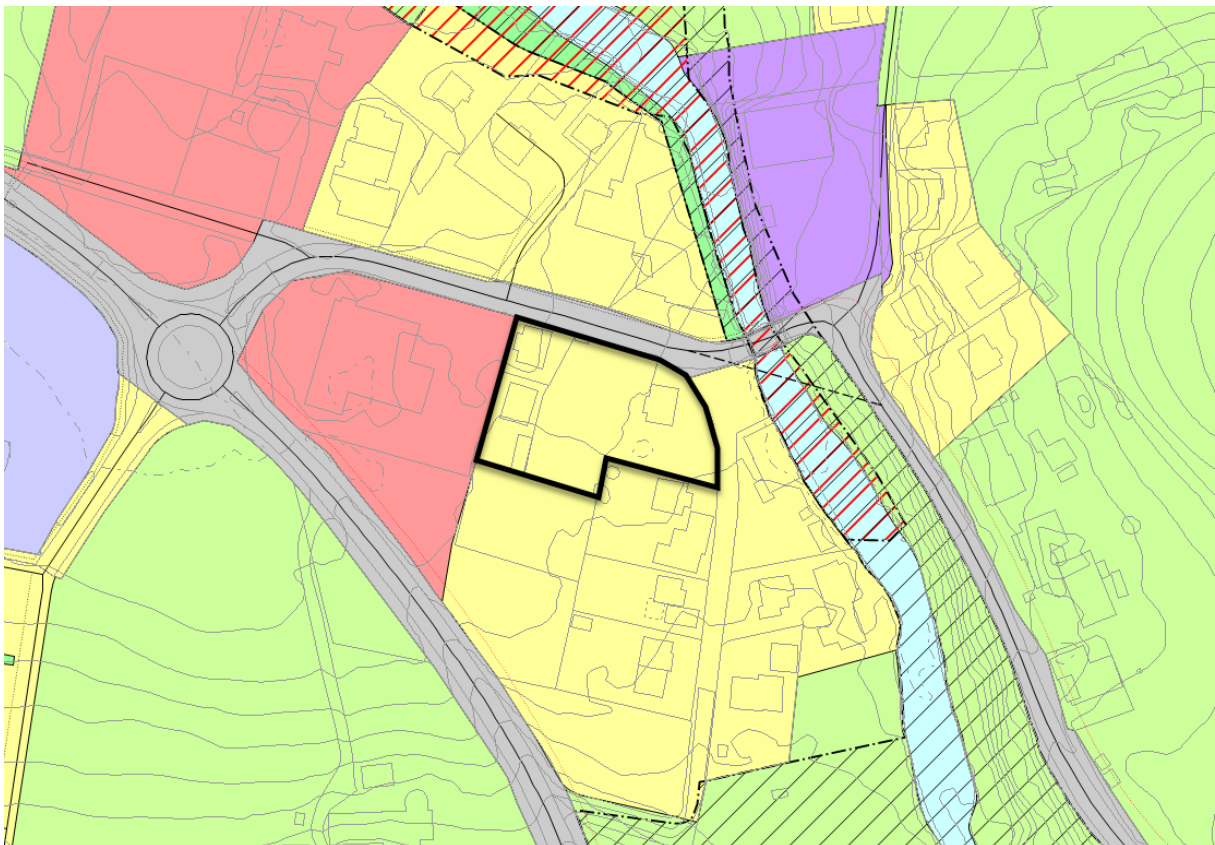


Figur 1: Varslet planområde til er vist til venstre. Justert planområde i tråd med RFKs uttale til høyre.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

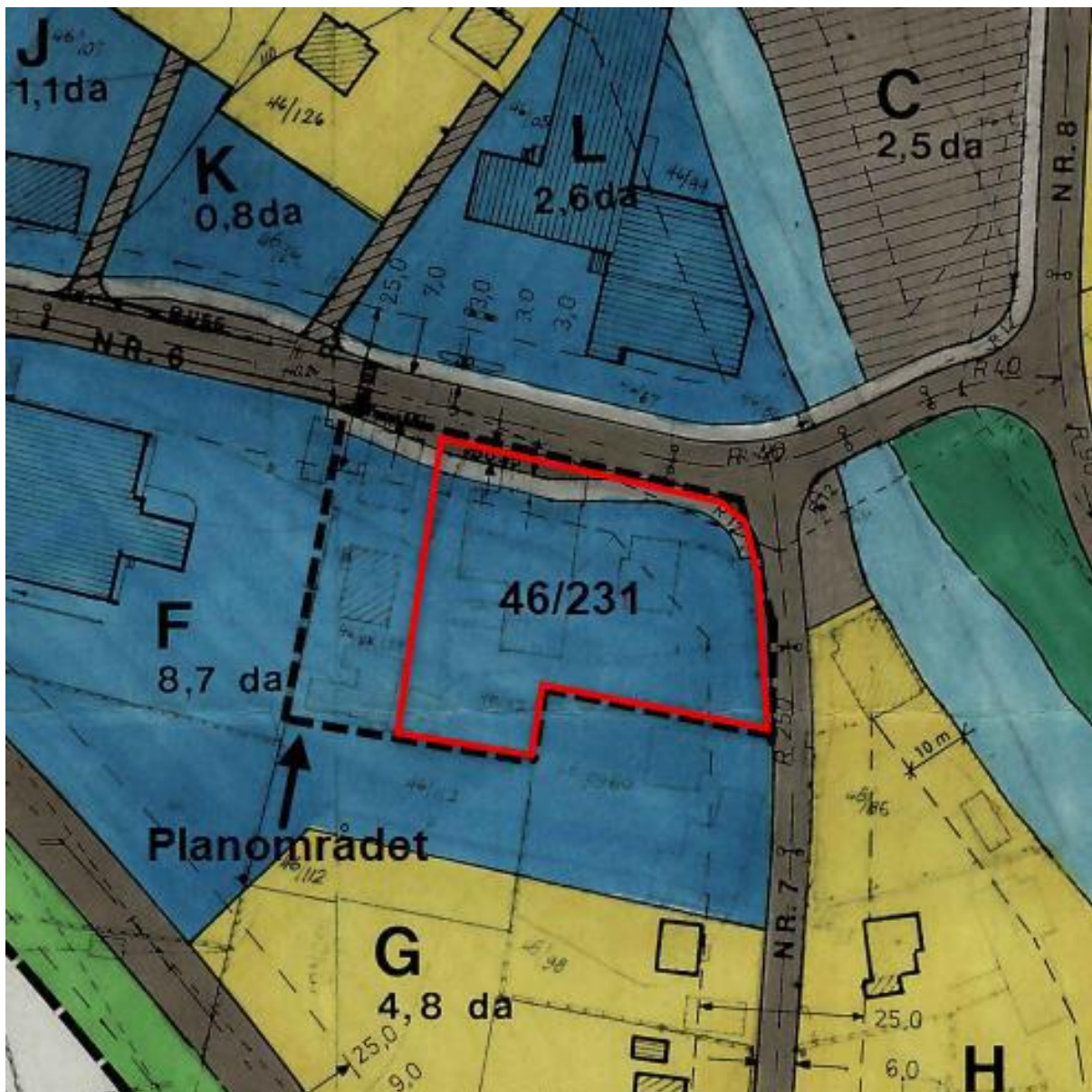
- Fylkeskommunale planer
 - Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, vedtatt 20.10.2020.
Undheim faller inn under kategorien *øvrige områder*. Det stilles krav til 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet og minimum 50 % sol kl.15 vårjevndøgn. Regionalplanen angir at det ikke bør være større avstand enn 50 meter til sandlekeplass, og at krav om sandlekeplass utløses ved 4 boenheter.
- Kommunale planer
 - Kommuneplan for Time 2018-2030
Planområdet er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.
I kommuneplanens bestemmelser står det at eneboliger skal ha min. 8 hagedybde på bakkenivå. Det skal være min. 50 m² solrikt uteoppholdsareal. Tomtene for eneboliger skal ikke være mindre enn 400 m². Det skal også, ved fortetting med 3 - 6 boenheter, være lekeplass på minimum 50 m². Prosent bebygd areal (%-BYA) for slike tomter, bør ikke være større enn 40 % for eneboliger.



Figur 2: Planområdet vist i gjeldende kommuneplan

4.2 Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan fra 1978, er planområdet regulert til forretning/kontor/industri, mens det i gjeldende kommuneplan er vist som boligområde. Kommuneplanen er nyere, og vil derfor gjelde over reguleringsplanen.



Figur 3: Svart stiplet strek viser planområdet i kommuneplanen, mens området markert med rødt, er eiendommen som i første omgang skal bebygges.

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til plan 0457.00 mot nord (vedtatt 2017). Denne planen omfatter boligbebyggelse med tilhørende grøntarealer.



Figur 4: Planområdet vist sammen med gjeldende plan i nord. Bildet viser den utvidede plangrensen.

Tilgrensende områder i andre retninger omfattes av eldre gjeldende reguleringsplan.

4.4 Temaplaner

Ingen kjente temaplaner i området.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitisk retningslinjer for barn/unges interesser i planlegging, rikspolitiske retningslinjer for universell utforming og rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transport vil i større eller mindre grad ha betydning for planarbeidet.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Hele planområdet er på omtrent 3,1 daa, og ligger sentralt på Undheim i Time kommune. Planområdet omfatter eiendommene 46/231, 46/79 og 46/84, samt del av fylkesveg 4410 og del av Smedavegen.



Figur 5: Undheim i Time kommune, ca. 12 km. sørøst for Bryne, og ca. 8 km øst for Nærbø.

I nord finner man fylkesveg 4410, Bruavegen, samt ny boligblokk. Mot øst grenser området mot Smedavegen. I sør domineres området av eneboliger, mens i vest grenser området til Undheim samfunnshus med tilhørende parkeringsplass.

5.2 Stedets karakter og landskap

Planområdet ligger i det som tidligere ble omtalt som Undheim sentrum. I nærheten finner man et større åpent landskap med turmuligheter til bl.a. Knudaheio. Planen er en del av et landskap som i hovedsak består av frittstående småhusbebyggelse med eneboliger på forholdsvis store tomter. Bebyggelsen er stort sett oppført i to etasjer og fremstår med et enhetlig og tradisjonelt uttrykk med salttaksløsninger.



Figur 6: Eksisterende bolighus på eiendommen 46/231

Nord for planområdet er det en litt tyngre bebyggelse med leilighetsblokk. Denne er av nyere dato, og er på ca. 4-5 etasjer.

Like øst for planområdet renner Håelva. Terrenget i planområdet stiger slakt mot sørøst. Planområdet ligger mellom kote ca. +111,5 og +113,0.

Solforholdene i området er gode da det ikke er noen større konstruksjoner eller terrengformasjoner som skygger for området. Planområdets plassering gjør også at ny bebyggelse ikke bør ha noen negativ innvirkning i forhold til solforhold til eksisterende tilgrensende bebyggelse. Skyggekast vil i hovedsak gå mot vegareal.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller viktige landskap innenfor planområdet.

I tilgrensning til området finner man imidlertid Undheim bru, denne omtales i Time kommunes kulturminneplan for 2018-2019. Denne er ikke registrert i Askeladdens database.

«Undheim bru - Gnr. 46 - bygd 1901. Steinbogebru i Undheim sentrum. Delvis skjult av dekket fra ny bru, som ble bygd over i 1959. Boge og brukar i kilt steiner heilt intakte.»

Brua er på den kommunalt prioriterte lista over bygninger og anlegg i Time fra År 1900 og seinere (KPL).

Dette gjelder bygninger og anlegg som etter kommunen sin vurdering bør være høyt prioriterte med tanke på bevaring.

Sør for planområdet finner man sveitservillaen «Elverhøy», som frem til nylig sto plassert på Bryne. Villaen er fra 1915, og ble vedtatt flyttet til ny lokasjon. Sveitservillaen har en gang vært disponentbolig til Jæderens Uldvarefabrikk, men har nå fått ny plassering på tilgrensende eiendom sør for planområdet. Selv om bygget er vedtatt flyttet, har det beholdt status som SEFRAK-registrert og prioritert i verneklasse A med høy regional verdi.



Figur 7: Sveitservilla "Elverhøy"

5.4 Naturverdier

Det er ikke registrert trua eller fremmede arter innenfor planavgrensning, men registreringer av arter av særlig stor forvaltningsinteresse i nærområdet viser elvemusling i Håelva som trua.

5.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er tilknyttet Undheim sentrum, og har kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage, kirke og idrettsanlegg.

Langs Håelva er det etablert tursti frem til Undheim kirke. Denne forlenges til broen rett ved planområdet i forbindelse med utbygging av boligblokk på tomt nord for planområdet.

Planområdet ligger ikke innenfor eller i nær tilknytning til friluftsområder vurdert til å ha høy verdi. Det er imidlertid kort veg til turområder.

5.6 Landbruk

Det er ingen landbruksområdet innenfor planområdet. I nærområdet finnes det store landbruksområder.

5.7 Trafikkforhold

Planområdet omkranses av veger på to sider – nord og øst. Nord for området går fv4410 Bruavegen, og i øst finner man den kommunale vegen Smedavegen. I vest finner man parkering tilhørende Undheim Samfunnshus. Fortau/gangfelt er fragmentert langs Bruavegen. Dette ble noe forbedret i forbindelse med utbygging i nord.

Atkomst til alle tre eiendommene innenfor planområdet skjer i dag fra Bruavegen i nord. Eiendommen 46/84 har vegrett over 46/79.

Det er registrert en ÅDT på 300 for Bruavegen i 2019, hvorav 10% er tunge kjøretøy.

Det er ikke registrert trafikkulykker i umiddelbar nærhet til planområdet. Den nærmeste registrerte trafikkulykken finner man i rundkjøringen ca. 125 m vest for området. Dette er en sykkelulykke med lettere skade registrert i 2008.

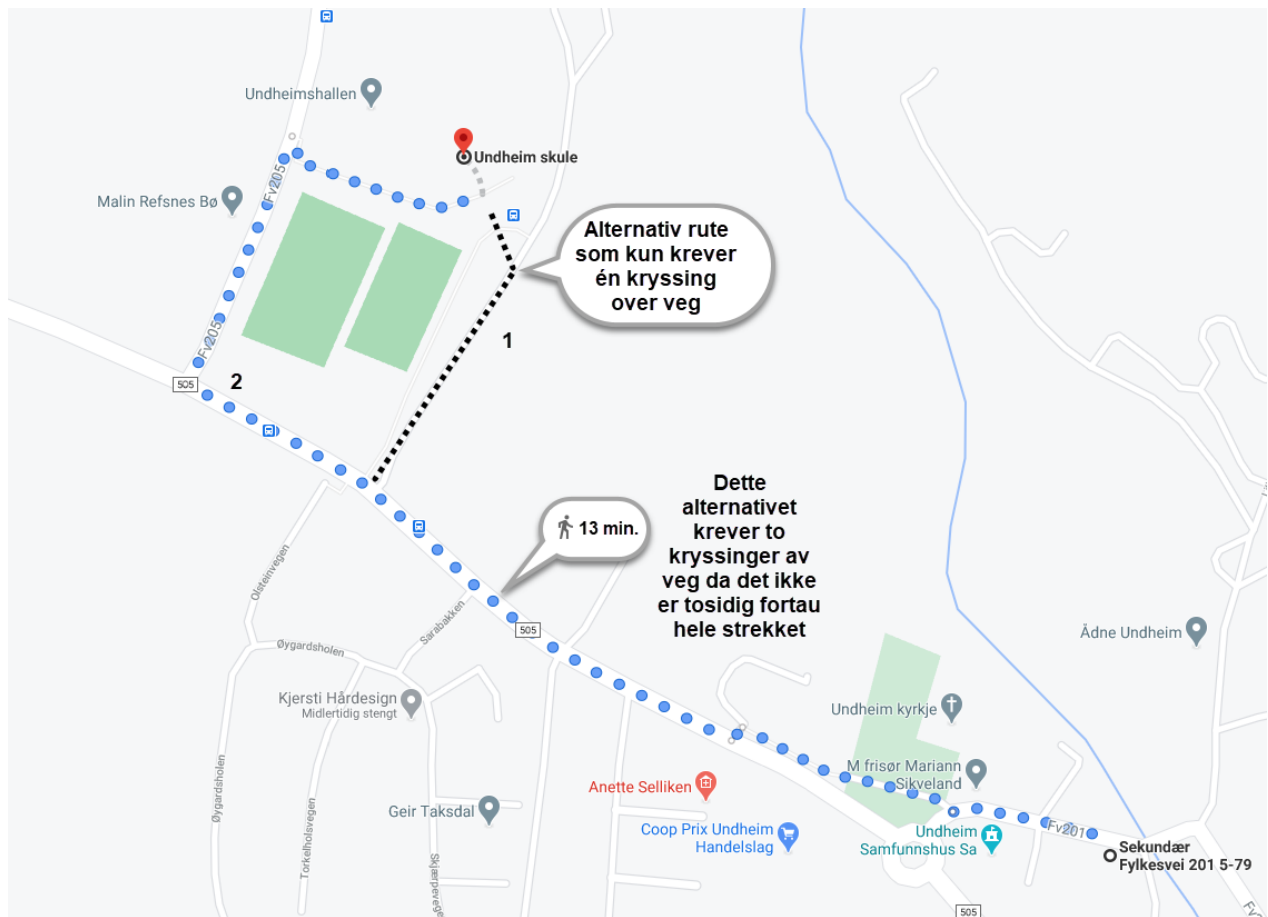
Nærmeste holdeplass til området er Undheim sentrum ved dagligvarehandelen, ca. 250 m mot vest. Holdeplassen betjenes av buss nr. 56, som kobler området til Bryne, Lyefjell, Figgjo og Ålgård. Bussen har 10 avganger om dagen. Det inkluderer begge retninger, med unntak av helgene.

5.8 Barns interesser

Det er ikke kjent for forslagstiller om det er gjort barnetråkkregistreringer i området.

5.9 Sosial infrastruktur

Nærmeste skole er Undheim skole (1. – 7. kl.), denne ligger ca. 0,7 km nordvest for planområdet.



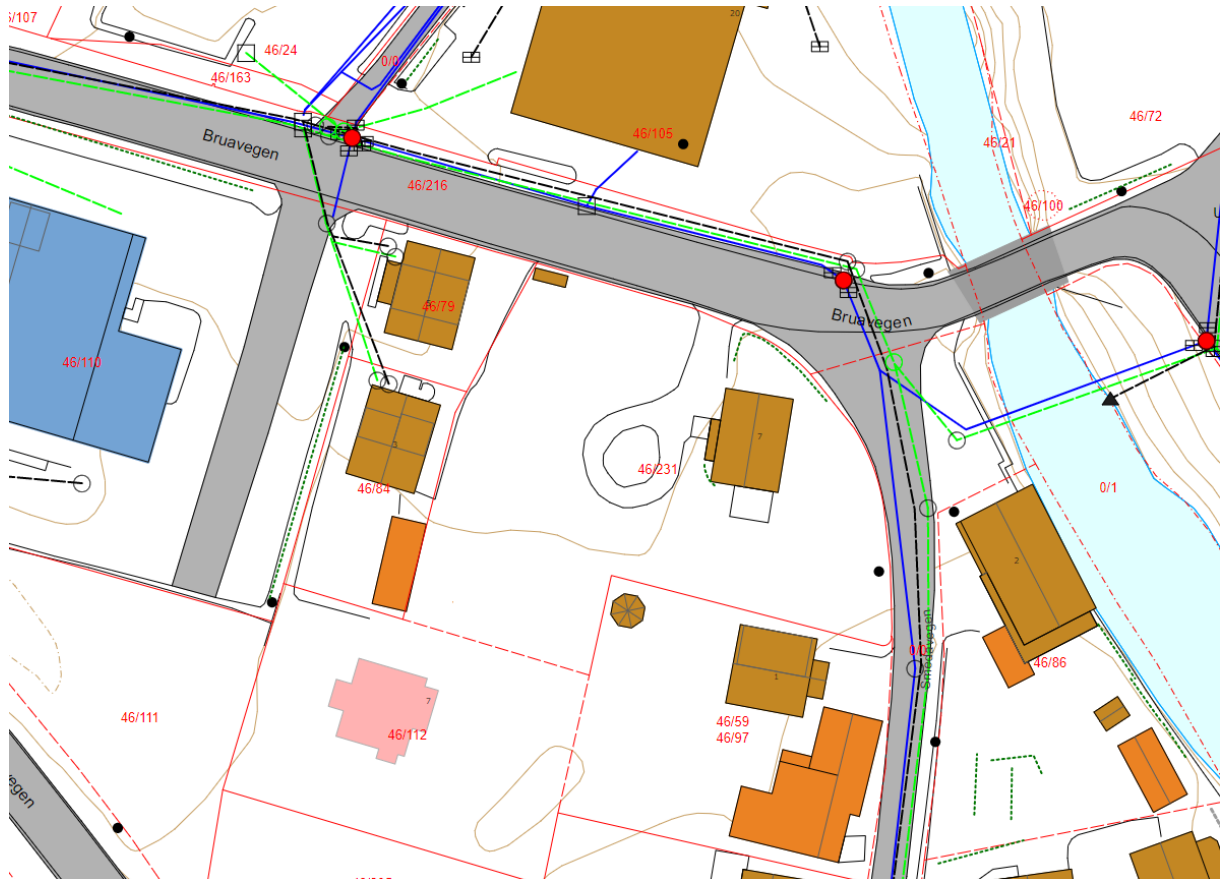
Figur 8: Skoleveg fra planområdet. Rute 1 anses som det tryggeste alternativet.

Elevene på Undheim ungdomsskole har flyttet over til Lye ungdomsskole.

5.10 Universell tilgjengelighet

Terrengforholdene på stedet tilsier ikke at det skal være problematisk å planlegge området universelt tilgjengelig.

5.11 Teknisk infrastruktur



Det ligger offentlig VA-nett i Bruavegen nord for planområdet, med kumgrupper ved planområdets nordvestre og nordøstre hjørne. Eksisterende boliger på eiendom 46/79 og 46/84 har tilkobling til nett fra vest. Tilkobling til eksisterende enebolig som skal rives, viser ikke i kommunens kartløsning, men man kan anta at denne er koblet til i nord eller øst.

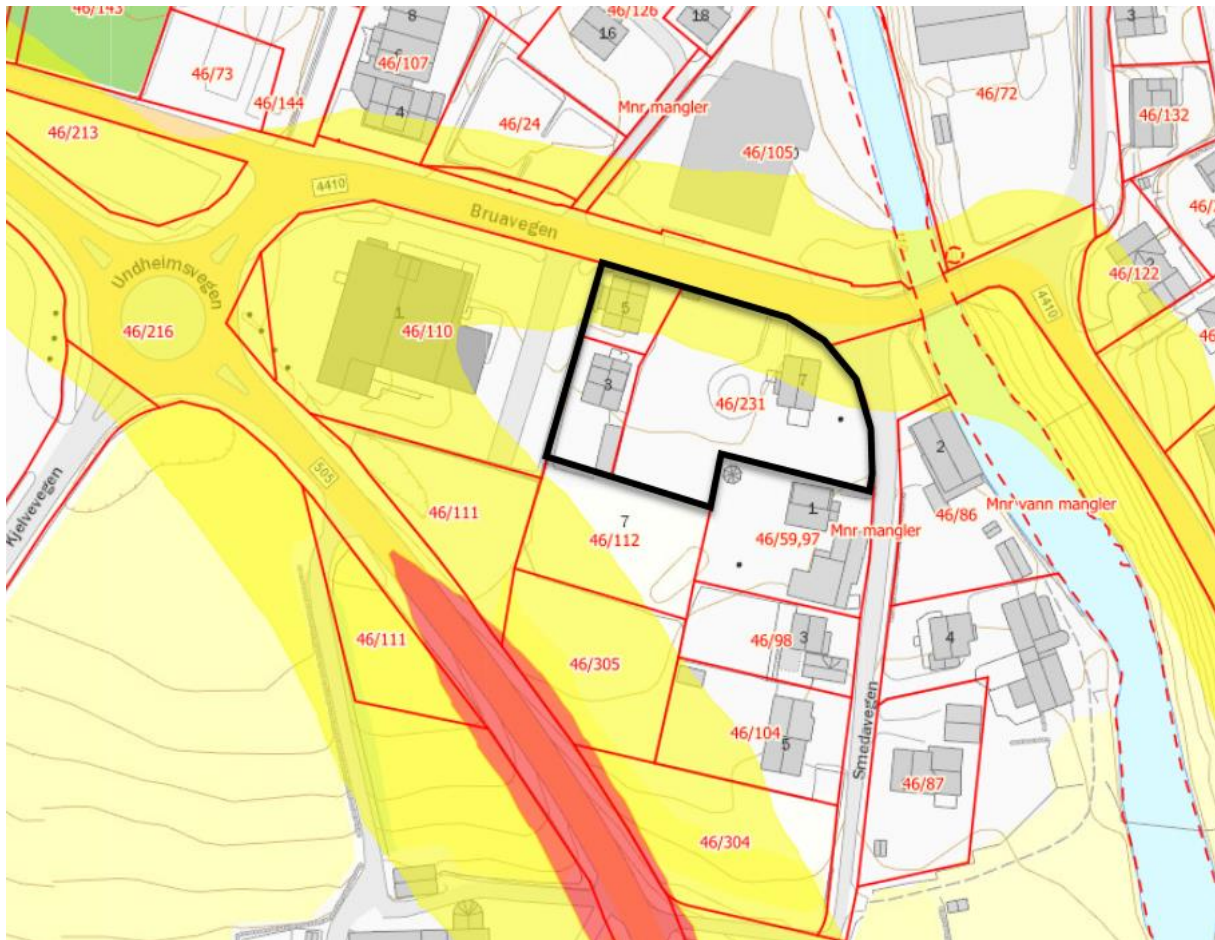
Det foreligger eksisterende brannventiler i kumgruppene nordvest/nordøst for planområdet som dekker det meste av planområdet innenfor 50 m radius.

5.12 Grunnforhold

Ifølge NGUs løsmassekart består grunnen i planområdet av tykk morene. Området ligger over marin grense, og innenfor aktsomhetssone for radon.

5.13 Støyforhold

Den nordre delen av planområdet faller innenfor gul støysone.



Figur 9: Støykart hentet fra Statens vegvesen.

5.14 Luftforurensing

Biltrafikk er typisk den største kilden til lokal luftforurensning. Det er begrenset trafikk forbi området, og man kan anta at det ikke er luftforurensning av betydelig karakter i området.

5.15 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I forbindelse med planarbeid er det utarbeidet ROS-analyse. ROS-analysen har pekt på følgende tema:

- Flomfare - Planområdet ligger i nærheten av aktsomhetssone for flom fra Håelva.
- Støy

5.16 Næring

Området er regulert til næring i gjeldende plan, men det er ingen næring innenfor området i dag. Det består av boligbebyggelse og er i tråd med arealbruk i gjeldende kommuneplan.

5.17 Analyser/utredninger

I forbindelse med utbygging på nordsiden av Bruavegen, ble det utarbeidet en flomanalyse. Denne konkluderer med at planområdet ikke vil være flomutsatt.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet består av tre eksisterende eneboliger. Én av eneboligene skal rives til fordel for fire nye eneboliger på den ene eiendommen. De to andre boligene på hver sin eiendom skal beholdes. Det legges imidlertid opp til en mulig fremtidig fortetting av de to eiendommene i vest. Ved fortetting av disse, skal eiendommene ses på under ett.

6.2 Reguleringsformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3)	2,03
1550 - Renovasjonsanlegg	0,02
1610 - Lekeplass	0,07
1690 - Annet uteoppholdsareal	0,05
Sum areal denne kategori:	2,17
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (3)	0,61
2012 - Fortau (2)	0,21
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (4)	0,11
Sum areal denne kategori:	0,94
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag	0,01
Sum areal denne kategori:	0,01
Totalt alle kategorier: 3,12	

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

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

6.3.1 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1

De eksisterende boligene i vest skal beholdes som de er, og forbli uendret inntil en eventuell fortetting vil finne sted. Ved fortetting/utbygging av BKS1, skal feltet ses på og planlegges

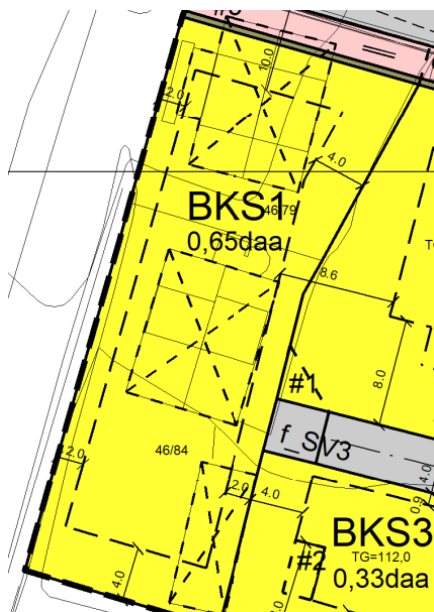
under ett. Planen legger opp til at eiendommene kan bebygges med 3 boenheter. Ny bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer. Eiendommene er forholdsvis smale og egner seg derfor best utnyttet som én enebolig og én 2-mannsbolig. Feltet er vist med to byggesoner som henholdsvis ene- og tomannsboligen skal plasseres innenfor. Ved valg av denne typen bebyggelse i BKS1, vil en sikre en bedre kvalitet av uteoppholdsarealet tilhørende ny bebyggelse. Boenhetene vil være sikret et minimum uteoppholdsareal på 50 m², som er i tråd med overordna føringer for MUA for eneboliger.

Tomannsboligen er i utgangspunktet tenkt som en horisontaldelt bolig, hvor boenheten nede har uteareal på bakkeplan mot vest, men boenheten opp vil ha takterrasse i tillegg til mulighet for uteareal mot øst. Planforslaget sikrer imidlertid ikke om tomannsboligen skal være horisontal- eller vertikaldelt, men begge skal være sikret min. 50 m² solrike uteoppholdsareal hver. Tillatt etablert takterrasse sikrer ekstra kvalitet til boligen.

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

Ved en ev. fortetting av BKS1, vil adkomst skje fra f_SV2 og f_SV3, og eksisterende adkomst fra fylkesvegen i nord, stenges. Eksisterende bolig ligger i underkant av 2 meter fra fv. 4410. Ved fortetting av dette feltet, sikrer man en byggegrense på 10 meter mot veg og realisering av fortau. Fortauet, o_SF1, skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av området.

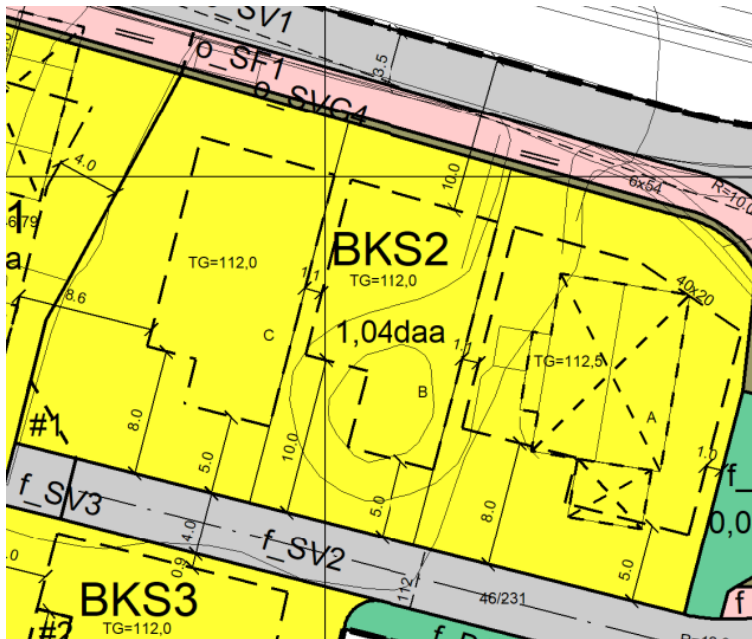
Boligene skal utformes slik at de ikke forringer nabobebyggelses uteoppholdsareal i vesentlig grad.



Figur 10: Utsnitt av planen som viser BKS1, med eksisterende boliger og mulighet for fremtidig fortetting.

6.3.2 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse, BKS2 og BKS3

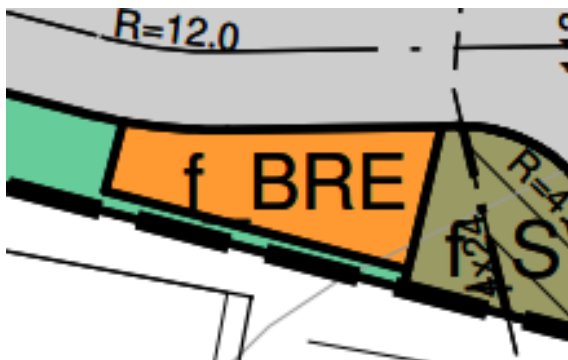
Innenfor BKS2 og BKS3 legges det opp til fire nye eneboliger. Eksisterende enebolig skal rives. Bebyggelsen oppføres i 2 etasjer, og tilpasses boligstrukturen i området på best mulig måte. Det legges opp til gode, private uteoppholdsarealer mot sør.



Figur 11: BKS2 og BKS3 i planen.

6.3.3 Renovasjon, f_BRE

Oppstillingsplass for renovasjon er avsatt med formål f_BRE i planen. Området skal utformes med fast dekke og tillates skjermet. F_BRE er felles for beboerne i BKS2 og BKS3. Ved en eventuell fortetting av BKS1, vil f_BRE også være felles for beboerne her.



Figur 12: Oppstillingsplass for søppeldunker, f BRE

Ved gjennomførelse av planen med utbygging av BKS1, vil det totalt, på tømmedag, være behov for plass til 14-21 beholder på f_BRE, avhengig om det skal hentes 2 eller 3 dunker pr. husstand på tømmedag. Arealet som er avsatt til renovasjon, er 22 m², og skal være stort nok for de 14 dunkene det minimum må være plass til. Frem til en ev. utbygging/fortetting av BKS1, hentes dunkene til eksisterende boliger fra Bruavegen slik som i dag.

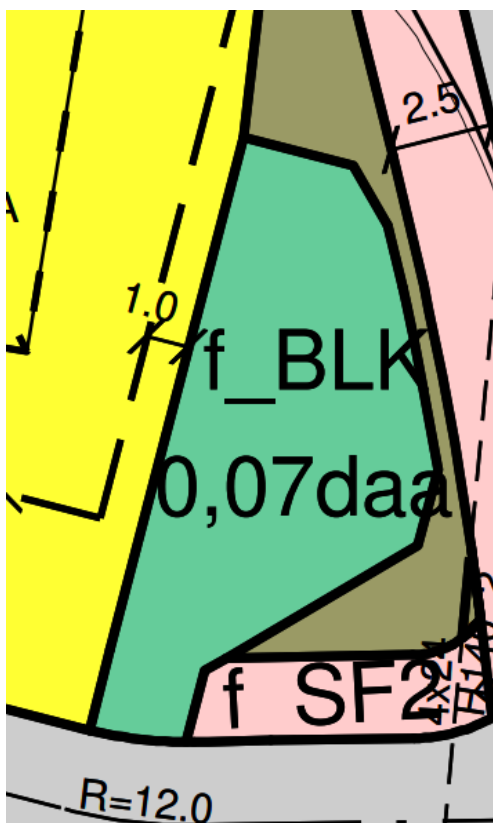


Figur 13: Bildet over illustreres at det er mulig å plassere opptil 21 dunker, 3 pr. planlagte bolig. Det er tatt utgangspunkt i størrelse på 0,6*0,6 m.

6.3.4 Lekeplass, f_BLK

Innenfor felt f_BLK skal det etableres en sandlekeplass som er felles for beboerne i planområdet.

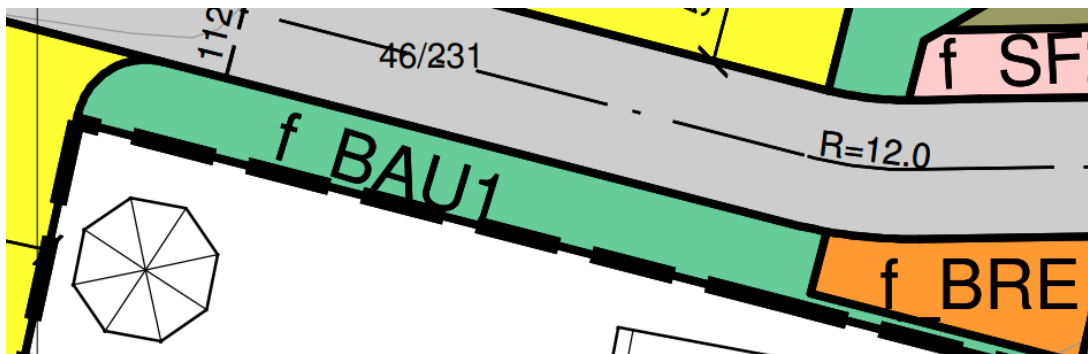
Sandlekeplassen skal være universelt tilgjengelig og ha trafiksikker adkomst. Den skal opparbeides i henhold til lekeplassnorm, og være inngjerdet. Det tillates også hekk som visuelt myker opp lekeplassen. Adkomsten mot sør skal etableres med port eller sluse.



Figur 14: Nærlekeplass f_BLK. Utsnitt av planforslaget er vist over.

6.3.5 Uteoppholdsareal, f_BAU1

Felles uteoppholdsareal f_BAU1 er satt av ved og langs intern adkomstveg. F_BAU1 skal opparbeides med fast, permeabelt dekke for å sikre oppstillingsplass for brannbil.

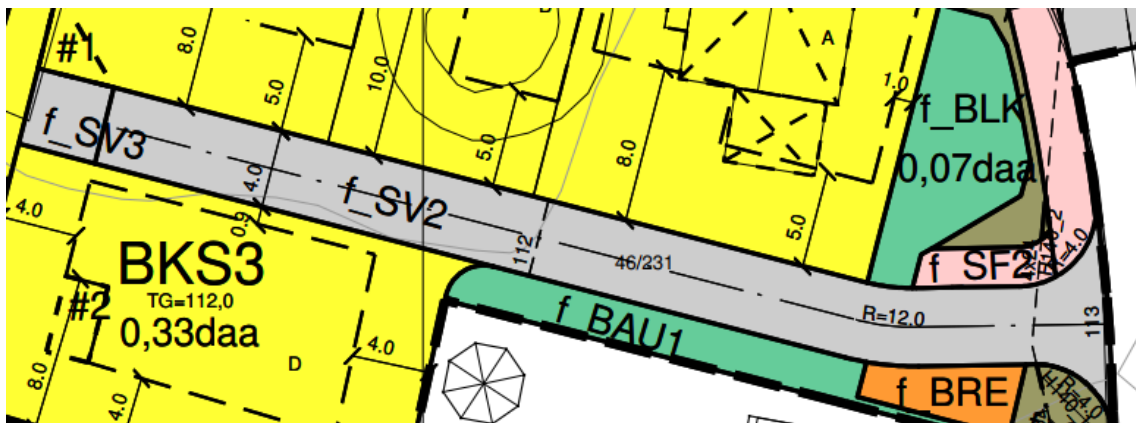


Figur 15: Utsnitt av planen som viser f_BAU1.

6.3.6 Offentlig og felles veg, o_SV1, f_SV2 og f_SV3

O_SV1 er regulert til offentlig veg. Vegen er en eksisterende fylkesveg og anses som ferdig opparbeidet. Krysset fylkesveg x Smedavegen er i dag veldig utflytende. Det blir derfor regulert i tråd med N100 og V121, slik at man får et tydeligere kryss.

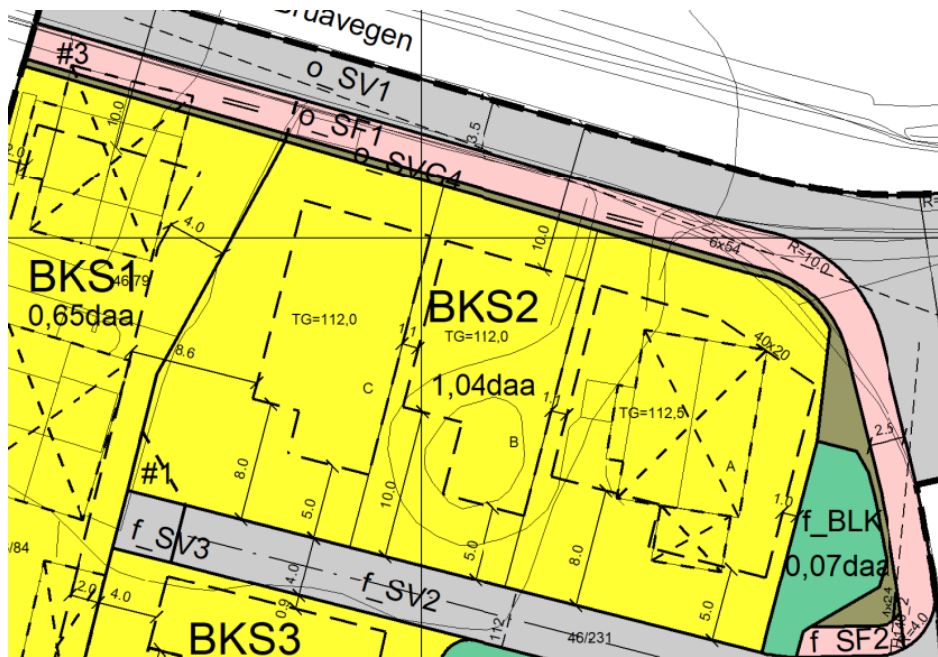
Intern veg er vist med f_SV2 og f_SV3, hvor f_SV3 kun opparbeides ved fortetting av BKS1.



Figur 16: Intern veg avsatt i planforslaget.

6.3.7 Fortau, oSF1 og f_SF2

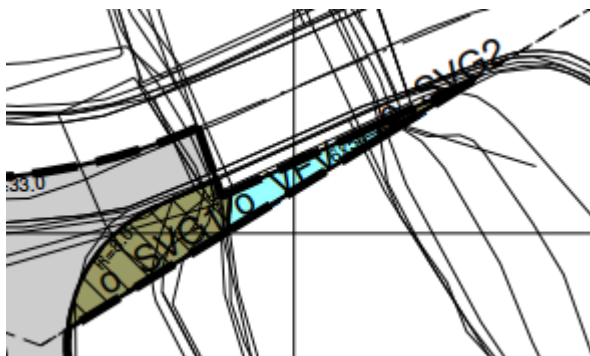
Fortau o_SF1 er offentlig, mens f_SF2 er felles for beboerne i planområdet. Del av fortau langs BKS2, etableres parallelt med utbygging av feltet, mens resterende del av fortauet opparbeides og ferdigstilles ved utbygging av BKS1, se avsnitt om bestemmelsesområde, kap. 6.3.10.



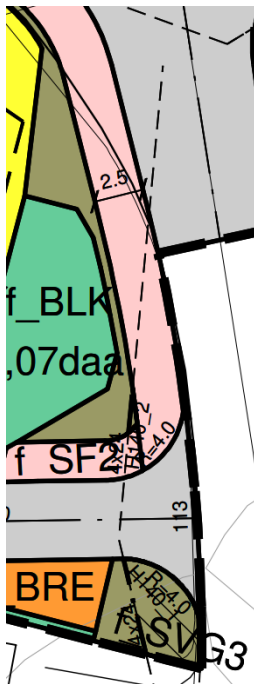
Figur 17: Fortau er lagt inn som o_SF1 og f_SV2 i planen

6.3.8 Annen veggrunn – grøntareal

O_SVG1, o_SVG2 og o_SVG3 er regulert til offentlig annen veggrunn langs fylkesvegen.



F_SVG3 og f_SVG4 er regulert til felles annen veggrunn ved innkjørsel til boligfeltene.



Figur 18: Felles annen veggrunn

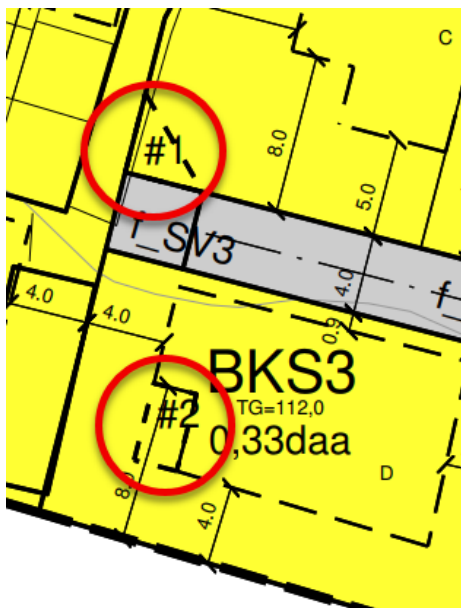
6.3.9 Hensynssone

Det er regulert inn frisiktsoner. Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegers nivå. Høystammede trær tillates.

6.3.10 Bestemmelsesområde

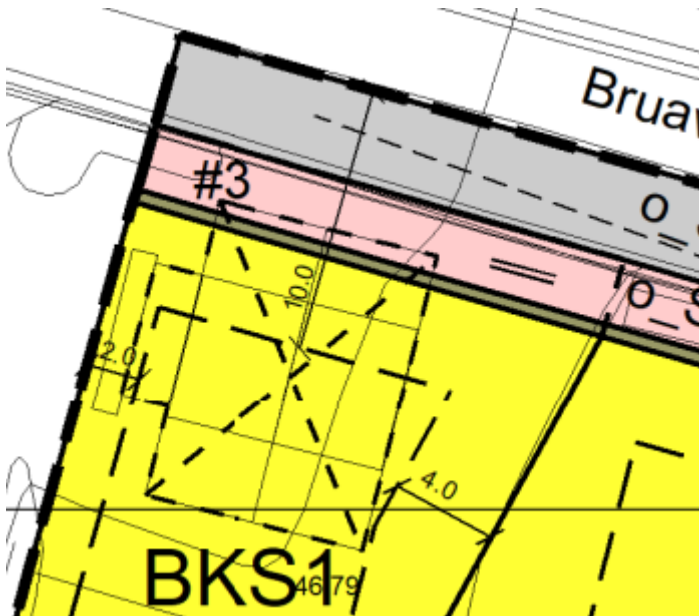
Bestemmelsesområde #1 er satt av dersom det er behov for at det etableres ekstra vegareal til adkomstveg når BKS1 fortettes/bygges ut. Vegareal skal etableres i samsvar med f_SV2.

I bestemmelsesområde #2 tillates det takoverbygg over uteoppholdsareal. Byggegrense for bolig i BKS3 sikrer en hagedybde på 8 meter. Bestemmelsesområdet åpner for at del av uteoppholdsarealet kan overbygges.



Figur 19: Utsnitt av plan som viser bestemmelsesområdene.

Innenfor bestemmelsesområde #3, skal fortau opparbeides og ferdigstilles parallelt med utbygging av feltet BKS1. Det tillates etablering av et smalere fortau frem til BKS1 bygges ut.



Figur 20: Utsnitt av plankartet viser bestemmelsesområde #3 ved BKS1.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

6.4.1 Bebyggelsens høyder og takform

De fire boligene innenfor formålet BKS2 og BKS3 er planlagt med saltak. Høyden er satt til 7,3 meter fra topp ferdig gulv (TG) avsatt i plankart. Boligene kan bebygges med 2 etasjer, og skal ha lik takvinkel og takform innenfor samme felt.

For boligene i BKS1, er takformen satt til saltak med maks. mønehøyde 8,5 meter og gesimshøyde 7,0 meter fra planert terreng.

For å sikre mulighet for boenheter over hverandre i 2 etasjer i BKS1, er mønehøyden satt noe høyere enn i BKS2 og BKS3. I de sistnevnte feltene er det lagt opp til eneboliger, og det anses derfor ikke som nødvendig med høyere mønehøyde enn angitt i bestemmelsene.

Høydene settes for å unngå eventuelle utfordringer med mønehøyde i fremtiden. Slik som boligene i BKS1 er plassert, vil de ikke forringe solforhold på nabobebyggelsen.

Garasje/carport tillates etablert med maks. 4,5 meter ved mønehøyde, og 3,2 meter ved flatt tak.

6.4.2 Grad av utnytting

Planforslaget legger opp til en noe lavere tetthet enn hva minimumskravet i kommuneplanen tilsier. I kommuneplanens bestemmelse er kravet 3,5 boliger/daa.

Etter at BKS2-3 er bygget ut, vil tettheten i planområdet være 2,4 boliger pr. daa. Det legges også til rette for fremtidig fortetting av eksisterende boligeiendommer i felt BKS1. Ved realisering av fortetting innenfor felt BKS1, oppnås en tetthet på 2,9 boliger pr. daa i planområdet.

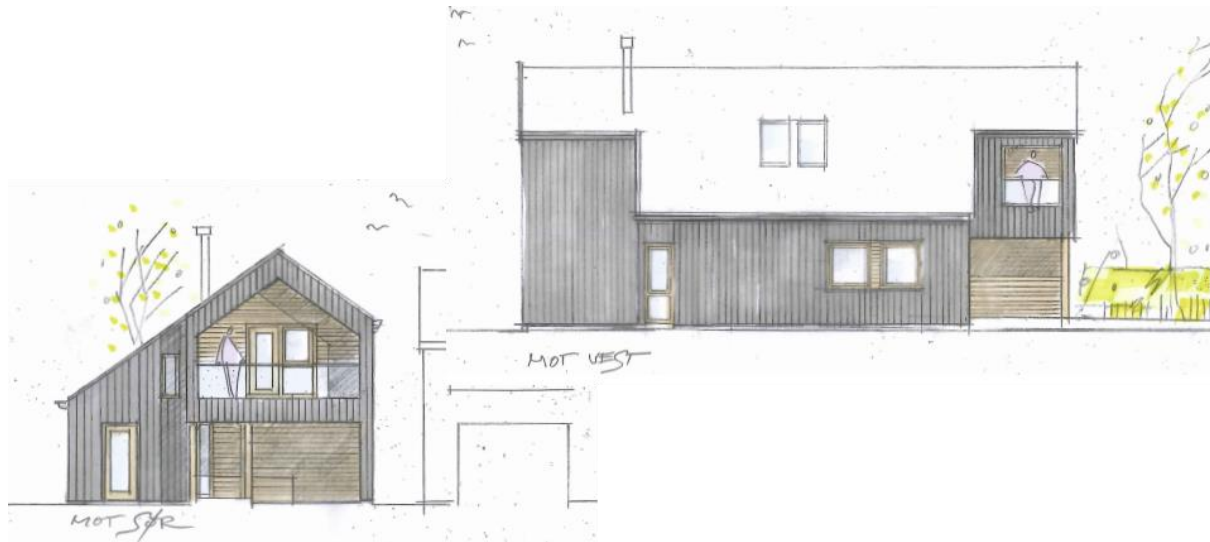
Hver tomt innenfor BKS1, BKS2 og BKS3 kan bebygges med 40% BYA. Bruksarealet varierer mellom ca. 130 m² og 160 m² BRA for boligene i BKS2 og BKS3. Bod på inntil 7 m² er inkludert i maks. tillatt BYA.

6.5 Bomiljø/bokvalitet

Området ligger sentralt på Undheim med kort veg til skole og butikk. I næromgivelsene finner man også flere større turområder.

Planen åpner for det kan etableres fire nye eneboliger på felt BKS2 og BSK3. Boligene er trukket så langt mot fylkesvegen i nord som mulig. Rogaland fylkeskommune har gitt aksept for at byggegrense mot veg tillates satt til 10 meter. Byggegrensen er medvirkende til mulig utnyttelse, samt plassering av bygg og uteoppholdsareal i planområdet. Dette bidrar til tilfredsstillende uteoppholdsareal mot sør og bort fra Bruavegen. Man unngår dermed for store areal mot nord og vegen som ikke kan benyttes til uteoppholdsareal. For bolig i BKS3 er byggegrensen trukket noe inn mot sørvest for å sikre tilfredsstillende hagedybde.

Noen av boligene vil også få uteoppholdsareal mot vest. Boligene vil få gode dagslysforhold.



Figur 21: Eksempel på forslag til utforming av boliger



Figur 22: Forslag til utforming av boliger i BKS1.

Planens intensjon er i hovedsak å legge til rette for eneboliger i samoverensstemmelse med boligstrukturen ellers i området. Flesteparten av boligene er eneboliger og av eldre opprinnelse. Nye boliger skal tilpasses omkringliggende boliger, og spesielt sveitervillaen i sør. Bebyggelsen skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene. Utbyggingen av tomtene vil være fortetting i eksisterende boligområde.

Bolig A, C og D oppfyller krav til tilgjengelig bolig. I planens bestemmelser er det sikret at 40% av boligene skal være tilgjengelige.

Det legges også opp til lekeplass 50 m² som er størrelsesmessig i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

6.6 Parkering

Parkering skjer på egen eiendom. Planforslaget legger ikke opp til felles gjesteparkering. Innenfor BKS2 og BKS3 legges det opp til maks. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For boligene i BKS1 skal det etableres opp til 1 parkeringsplass pr. bolig. Det er i tråd med kommuneplanens bestemmelser som tilsier en dekning på min. 1 og maks. 2,5 parkeringsplasser pr. bolig.

Det skal sikres min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. bolig. Sykkelparkeringsplassene skal etableres på egen eiendom, fortrinnsvis i garasje eller bod.

6.7 Tilknytting til infrastruktur

BKS2 og BKS3 kobles til eksisterende VA-nett øst for planområdet, i Smedavegen. Det etableres ny kumgruppe ved innkjøring. Det er begrenset fallforhold, og rammeplan har lagt

opp til fall på 10%. Det legges opp til plassering av et fordrøyningsmagasin ved innkjørsel til planområdet.

I BKS1 legges det opp til at eksisterende stikkledninger benyttes. For de to nye boligene legges det opp nye stikkledninger.

6.8 Trafikkløsning

6.8.1 Kjøreadkomst

Adkomst til boligene i BKS2 og BKS3 knyttes til Smedavegen, som er kommunal veg. Eksisterende adkomst fra fv. 4410 – Bruavegen skal stenges før boligene i BKS2 og BKS3 kan tas i bruk.

Eksisterende boliger i felt BKS1, har adkomst fra nord. For å sikre en tilfredsstillende adkomst ved en ev. fremtidig fortetting av BKS1, skal boligene benytte intern veg, f_SV2 og f_SV3. Frem til dette skjer, vil adkomst fungere som i dag.

6.8.2 Utforming av veier

Den felles adkomstvegen innad i området, vil få en bredde på 4 meter. Terrenget er nokså flatt, og vil dermed få en bagatellmessig helning mot vest. Vegen er dimensjonert for personbil. Det er imidlertid lagt inn et overkjørbart areal ved innkjøringen for å sikre at større biler som brann- og ambulansebiler kan kjøre inn ved et ev. behov.

Krysset Smedavegen x Bruavegen er i dag relativt utflytende. Ved regulering strammes dette opp slik at utformingen blir tydeligere definert.

Frisiktlinjer er regulert inn.

6.8.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planen sikrer opparbeidelse av fortau langs fv. i takt med utbyggingen av området.

6.8.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Intern veg f_SV2 vil være felles for boligene innenfor BKS2 og BKS3. Ved fortetting av BKS1, vil f_SV2 også være felles for beboerne her. F_SV3 vil være felles for BKS1. I dag har eksisterende boliger adkomst fra fylkesvegen. Ved fortetting skal beboerne i BKS1 benytte seg av f_SV2 og f_SV3. For adkomst til boligene i BKS2 og BKS3 er f_SV2 tilstrekkelig. F_SV3 er kun nødvendig for tilkomst til boligene i BKS3 etter utbygging, vil derfor ikke etableres før eksisterende adkomster stenges i forbindelse med fortetting.

6.8.5 Universell utforming

Området er relativt flatt og byr ikke på noen spesielle utfordringer med tanke på universell utforming. Lekeplassen vil tilpasses til alle, og prinsippene vil derfor kunne sikres uten konflikter i tråd med kommuneplanens bestemmelser om universell utforming.

6.9 Uteoppholdsareal

Krav til private uteoppholdsareal er, ifølge kommuneplanens bestemmelser, 50 m² MUA mot sørvest pr. bolig. Eneboliger og rekkehus skal ha dette arealet sammenhengende på bakkeplan, og med 8 meters hagedybde.

BKS1

Boligene i BKS1 vil beholdes slik de er inntil en ev. fortetting finner sted. Innenfor BKS1 legges det til rette for fremtidig ny enebolig og tomannsbolig. Tomannsboligen tillates med takterrasse slik at det er mulighet for å etablere uteoppholdsareal på tak. Boenhetene sikres min. min. 50 m² uteoppholdsareal. Bestemmelse om MUA er satt til 50 m² til tross for at tomtens form kan gi en utfordring ved utforming av boliger og tilhørende uteareal på bakkeplan. Ved å åpne for takterrasse på del av tomannsboligen, sikrer man en ekstra

kvalitet og en supplering til areal på bakkeplan. Det er lite som tilsier at forhold som vind og innsyn vil skape utfordringer.

BKS2 og BKS3

Boligene i BKS2 og BKS3 vil alle oppnå en hagedybde på min. 8 meter, og er sikret et minimumsareal på 50 m² mot sør. D vil dermed få tilfredsstillende solforhold. Bolig A, C og D får mellom 80-110 m², mens bolig B får i overkant av 50 m² med en hagedybde på 10 meter.

Private uteoppholdsareal anses derfor å være tilstrekkelig sikret i henhold til overordna plan.

Ifølge kommuneplanen bør det, ved fortetting, være en lekeplass på min. 50 m².

Planforslaget åpner for en lekeplass øst i planforslaget i tråd med kommuneplanens anbefalte størrelse. I henhold til kommuneplanens bestemmelse § 10.2.5 skal det sikres trafiksikker adkomst til lekeareal. For å hindre at barn ikke kan springe rett ut i vegen, skal det settes opp fysisk sperre i form av gjerde, tett hekk el. lign. langs lekeplassens formålsgrænse. Mot sør skal det settes opp port eller sluse inn til lekeplassen. Dette er sikret i planens bestemmelser. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.



Figur 23: Forslag til utforming av lekeplass.

Ved byggesøknad skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200. Denne skal vise hvordan lekeplassen detaljert skal utformes.

Både private og felles uteoppholdsreal oppfyller kravene i kommuneplanen med hensyn til solfylt areal.

6.10 Støy

Støykartet fra Statens vegvesen, jf. kap. 5.13, viser at del av planområdet ligger i gul støysonen. Denne delen av boligens tomt, vil ligge mot nord og innenfor fylkesvegens byggegrense. Området er skyggelagt, og det vil ikke være naturlig å legge til rette for uteoppholdsareal her. Alt av private uteoppholdsreal skjer mot sør og utenfor den gule støysonen. På bakgrunn av dette er det vurdert at det ikke er behov for en støyrapport.

6.11 Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass er ca. 250 meter vest for planområdet. 6 ganger om dagen fra Bryne til Undheim, to av disse rutene går videre til Ålgård/Figgjo. Fra Undheim kjører bussen til Bryne via Lye 4 ganger om dagen.

Gjeldende plan viser en regulert bussholdeplass langs Bruavegen nord i planområdet. Denne er aldri blitt realisert. Bussene følger Undheimsvegen, og vil ikke ha følge Bruavegen. Bussholdeplassen reguleres derfor vekk i planforslaget.

6.12 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Broen nordvest for planområdet, i tilknytning til krysset, skal ikke berøres.

Sør for planområdet finner man Sveitervillaen Elverhøy som ble flyttet hit fra Bryne i 2020. Elverhøy er for tiden under renovering, og er et vernet og viktig bygg i nærområdet. Villaen anses som et viktig kulturhistorisk og estetisk element, og det legges derfor opp til en struktur, typologi og arkitektonisk uttrykk i planområdet som underordner seg Elverhøy. Det er ønskelig å unngåstore kontraster, og heller bidra til å fremheve kulturminnet slik at det kommer til sin rett.

6.13 Sosial infrastruktur

Det planlegges ikke skole eller barnehage i planområdet da dette finnes og planlegges etablert i nærområdet.

6.14 Blågrønn faktor

Ved fortetting, er det naturlig at det blir flere harde flater. Den interne adkomstvegen vil være med på å trekke ned faktoren. Planforslaget sikrer allikevel en god del hageareal med opparbeidet grøntareal, og kan dermed oppnå en tilfredsstillende blågrønn faktor på 0,6. Dette forutsetter at det innarbeides grønne kvaliteter, der vedlagt notat og illustrasjon til blågrønn faktor viser en mulig løsning.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Prinsippløsning for overvannshåndtering følger av VA-rammeplan, og vil vurderes nærmere ved detaljprosjektering.

VA-rammeplan foreslår utforming av flomveier ved bruk av kantstein eller grøntareal som prosjekteres med fall mot Bruavegen. Definerte flomveier ut av planområdet skal sikres ved detaljprosjektering, gjennom terrengbearbeiding og fall mot Bruavegen. Bebyggelse plasseres høyere enn flomveier.

Planforslaget åpner for private boliger. Det legges normalt sett ikke opp til synlig fordrøyning i private hager. Dersom det mot formodning skulle bli aktuelt med synlig fordrøyning, skal det vises i utomhusplanen som leveres sammen med byggesøknad.

6.16 Plan for avfallshenting

Det legges opp til individuell løsning med egne avfallsbeholdere for den enkelte tomt. Utforming av privat oppstillingsplass for søppeldunker avklares i utomhusplan som skal leveres ved byggesøknad.

Felles søppeloppstillingsplass er avsatt som et eget område i planen, f_BRE. For beboere i planområdet, plasseres beholdere i felt f_BRE på tømmedagen. Frem til en eventuell fortetting av eiendommene 46/79 og 46/84, plasseres BKS1-beboernes dunker som ved dagens situasjon.

6.17 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det må sikres definerte flomveier ved utbygging av planområdet.

6.18 Rekkefølgebestemmelser

I bestemmelse 6.1 og 6.2 er det satt av følgende rekkefølgekrav:

6.1 Før igangsettingstillatelse

Tekniske planer skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Eksisterende bolig i BKS2 skal være revet før igangsettingstillatelse for nye boliger i BKS2 og BKS3 kan gis.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk, skal flomveier sikres i henhold til prinsippene VA-rammeplan, datert 03.05.2021.

Før boliger innenfor BKS2 og BKS3 kan tas i bruk, skal f_BRE, f_BLK f_SV2 og f_SF2 være ferdig opparbeidet.

Adkomst fra fv. 4410 til BKS2 skal stenges før boligene kan gis midlertidig brukstillatelse.

Før nye boliger innenfor BKS1 kan tas i bruk, skal f_SV3 og ev. nødvendig vegareal innenfor bestemmelsesområde #1 være ferdig opparbeidet.

Adkomst fra fv. 4410 til BKS1 skal stenges før nye boliger kan gis midlertidig brukstillatelse.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget forholder seg i stor grad til kommuneplanens arealdel og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Planforslaget er med på å imøtekomme de føringer som er satt fra regionens og kommunens side med tanke på fortetting av større tomter i sentrumsnære områder. Det er imidlertid lagt opp til en noe lavere utnyttelse enn hva som er nedfelt i kommuneplanens bestemmelser. Boligtetthet beregnes med utgangspunkt i arealer som inkluderer boligområdenes tilhørende uteareal og lekeplasser, grønnstruktur, parkering, interne veier og infrastruktur, og andre tilhørende arealer. Del av området er offentlig, og blir ikke medregnet i beregning for boligtetthet. Offentlige arealer som medregnes kan medføre en feilaktig eller skeiv utregning av utnyttelse, og vil dermed ikke være representativ for boligtettheten for boligområdet. Offentlige arealer regnes derfor ikke med. I forbindelse med arealer som i første omgang planlegges bebygde, vil man få en tetthet på 2,4 bol./daa. Ved videre og fullstendig utbygd planområdet, vil boligtettheten for 7 boliger i planområdet være 2,9 bol./daa, ca. 0,6 lavere enn kommuneplanens krav på 3,5 boliger pr. daa.

Videre kan det vises til Regionalplanens stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet som legger føringer for tomteutnyttelse i områder utenfor kollektivakser og større tettsteder. Undheim er et mindre tettsted og ligger utenfor kollektivakser. Tomteutnyttelse for områder som bl.a. Undheim anses å ligge på 60-100 % BRA. Totalt BRA innenfor planen er ca. 1180 m², og utgjør dermed 58,4 %, tilsvarende 60 %.

Dette vurderes å være i tråd med Regionalplanen.

Tettheten anses å være en tilpasset overgang mellom blokkbebyggelse i nord og sveitservilla i sør.

Kommuneplanen tilsier en parkeringsdekning på min. 1 og maks. 2,5 plasser pr. boenhet. Planlagt parkering innenfor planområdet er i tråd med kommuneplanens føringer da det legges opp til 1 parkeringsplass pr. bolig i BKS1, og maks. 2 pr. bolig i BKS2 og BKS3.

7.2 Landskap

Planområdet ligger i flatt terreng, og planforslaget vil derfor ikke ha negativ innvirkning på landskapet.

7.3 Stedets karakter



Figur 24: Bildet over viser eksisterende bolig på eiendommen 46/231, området som i planen er vist som BKS2 og BS3.

Eiendommen vil få en betydelig oppgradering ved gjennomføring av tiltak i tråd med planforslaget, og anses som et positivt tiltak for området.

Planlagt tiltak tilpasses typologien i området, og vil derfor kommunisere godt med eksisterende bebyggelse i sør og vest.

På eiendommen 46/112, som grenser til planområdet i sør, er det nylig flyttet en sveitservilla, «Elverhøy», fra Bryne. For best mulig å hensynta denne og miljøet rundt, er planområdet planlagt med eneboliger med noe lavere tetthet enn kommunens føringer. Planforslaget åpner for en boligtypologi som lar seg tilpasse terrenget på tomte og som forholder seg godt til omkringliggende eneboliger.

Stedets karakter som småhusområde vil ikke endres betydelig som følge av planforslaget. Ny bebyggelse vil bli mer kompakt, men vil samtidig gli godt inn med omkringliggende bebyggelse i forhold til volum, høyde og form.

7.4 Byform og estetikk

Planbestemmelsene angir bygningenes tillatte volum. Gjennom foreslåtte planforslag mener forslagsstiller at området vil fremstå som et godt boligområde med estetiske kvaliteter som ivaretar områdets karakteristiske trekk.

Ny bebyggelse og transformering i planområdet vil gi en økt tetthet i området, men det kan ikke sies at gjennomføring av planforslaget vil gi en endring i byform og estetikk. Alle eksisterende hovedstrukturer og vegnett vil fortsatt gjelde. Det legges opp til en noe lavere tetthet enn overordna føringer tilsier for dette området. Vurderingen for løsningen som er valgt, er sammensatt. Bl.a. ligger planområdet nær fylkesvegen som har en regulert byggegrense på 12,5 meter fra vegmidte. Det beslaglegger areal mot nord som ikke kan benyttes til bebyggelse. I dialog med Rogaland fylkeskommune er det kommet frem til at byggegrensen kan reduseres til 10 meter. Det frigjør mer areal til uteoppholdsareal mot sør. Boligene gis en god utforming og sikres kvalitet.

Ved fortetting av BKS1, planlegges en videreføring av typologien for planlagte boliger og området ellers.

Det vurderes som eneboligstruktur i dette området er best stedstilpasset. I dette området betraktes det som ekstra viktig å underordne seg kulturminnet på tilgrensende tomt i sør. De planlagte boligene tilpasser seg omkringliggende boligmiljø og viderefører strukturen i området.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller viktig landskap innenfor planområdet.

I tilgrensning til området finner man Undheim bru. Denne omtales i Time kommunes kulturminneplan for 2018-2019, og er ikke registrert i Askeladdens database.

Krysset FV x Smedavegen vil få en bedre utforming med tilhørende friskt enn dagens udefinerte kryss. Selv om nye frisktsoner reguleres inn, vil det ikke kreves en fysisk endring mot broen. Planen anses dermed ikke å være i konflikt med kulturminnet. Det skal allikevel hensyntas.

På eiendommen sør for planområdet, er det nylig blitt plassert en eldre sveitservilla, ref. beskrivelse i kap. 7.3.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Det er ikke registrert trua eller fremmede arter innenfor planområdet. Der er imidlertid registrert elvemusling i Håelva som man finner like øst for området. Tiltak i planen medfører ikke direkte konsekvenser for elva. Det skal allikevel vurderes avbøtende tiltak for å hindre mulig avrenning til vassdraget. Det er sikret i bestemmelsene.

7.7 Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk

Planen tilrettelegger ikke for nye rekreasjonsområder, men det er kort veg til flere turområder i nærheten. Det historiske huset Knudaheio med naturområdet rundt, ligger ca. 1 km øst for planområdet. I tillegg finner man en offentlig turveg langs Håelva nord for aktuelt planområde.

7.8 Uteområder

Kommuneplanens krav til private- og felles uteoppholdsarealer og lekeplass, imøtekommes i planforslaget. Alle boligene vil få hage mot sør. Noen av boligene vil også ha uteoppholdsareal mot vest. Boligene i BKS2 og BKS3 er sikret hagedybde på min. 8 meter. For den midterste boligen i BKS2, er det satt av 10 meters hagedybde for å tilfredsstille krav til min. 50 m² uteoppholdsareal. Eksisterende boliger i BKS1 forblir uendret, men ved fortetting vil hver boenhet få min. 50 m². Alle uteoppholdsreal skal være sikret sol på 50 % ved jevndøgn kl. 15.00 og sommersolvær kl. 18.00. MUA og solforhold er dermed i tråd med kommuneplanens føringer.



Figur 25: Solforhold ved vårjevndøgn kl. 15 til venstre og ved sommersolvær kl. 18 til høyre.

Det er satt av felles sandlekeplass, f_BLK, i planområdet. Lekeplassen er plassert ved adkomsten til boligene øst i planområdet. I kommuneplanens bestemmelse 10.2.5 står det at *Det er ikke lov å plassere leikeareal ved parkeringsanlegg/innkøyring til parkering, snuhammar med meir. Det skal sikrast trygg tilkomst til leikeareal.*

Lekeplassen er ikke plassert ved parkeringsanlegg, innkjørsel til parkering eller snuhammer. Hva som ligger i begrepet «med meir» er et tolkningsspørsmål. Stedets omgivelser og struktur har betydning for vurderingen som er gjort med tanke på lekeplassens plassering. Lekeplassen er orientert mot ny bebyggelse og er tilknyttet boligene internt i området. Samtidig vil den være synlig fra intern veg og mest nærliggende hus. Området bebygges i første omgang med 4 boliger. Planen legger opp til mulighet for inntil 7 boenheter ved fullt utbygd område. For å sikre adkomst til alle boliger i tillegg hagedybde i tråd med kommunens krav, lar det seg her vanskelig gjøre å gi lekeplassen en mer sentral plassering. Trafikkmengden i den tilknyttede vegen, Smedavegen, er minimal. Den interne adkomstvegen er en blindveg, og anses ikke å utløse spesielt farlige situasjoner. Lekeplassen skal innrammes av gjerde med høyde 1,2 meter, eventuelt supplert med en hekk. Adkomsten til lekeplass skal skje i sør, internt i området. Denne skal sikres med port eller sluse som hindrer barn i å springe rett ut i vegen. Dette er sikret i planens bestemmelser. Ut fra vurderinger gjort, anses løsningen og plassering av lekeplass å være tilfredsstillende løst og tilstrekkelig sikret.

7.9 Blågrønn faktor

Statsforvalteren har en anbefaling om en blågrønn (BGF) på 0,7. Det er ikke et krav. Kommuneplanen har nedfelt dette som krav.

Planforslaget sikrer en god del hageareal med opparbeidet grøntareal, og kan dermed oppnå en tilfredsstillende blågrønn faktor på 0,6. Dette forutsetter at det innarbeides grønne kvaliteter, der vedlagt notat og illustrasjon til blågrønn faktor viser en mulig løsning.

Bebyggelsesstruktur i området er ikke sentrumspreget på samme måte som tettbygde sentrumsområder. Private eneboliger i dette omfang, etableres stort sett ikke med grønne løsninger på tak i den grad bybebyggelse nødvendigvis har behov for. Bebyggelsen i aktuelt område vil ikke ha mulighet til spesifikke løsninger da det bl.a. legges opp til saltak. Det kan også virke urimelig å kreve strenge blågrønne løsninger på private boliger i et område som har flere åpne og ikke bebygde areal enn bebygde.

BGF på 0,6 innenfor vurderes dermed å imøtekomme Statsforvalterens anbefaling om BGF på 0,7 på en tilfredsstillende måte.

7.10 Trafikkforhold

Vegsystemet vil ikke bli vesentlig påvirket av planforslaget. Antall boenheter innenfor BKS2 og BKS3 vil øke med 3, og anses ikke å gi en betydelig økning i trafikkmengden. Ny adkomst til planområdet fra kommunal veg i motsetning til dagens adkomst ut mot fylkesveg, vil også gi en positiv konsekvens trafikkmessig.

Areal i forlengelsen av adkomstvegen ønskes beholdt for å sikre mulig fremtidig adkomst til eiendommene i vest.

Trafikkmengde i tilgrensende veger er lav. Bruavegen er registrert med ÅDT på 300 i Vegvesenets vegkart. Smedavegen er adkomst til 6 boliger utenom planområdets boenheter. Vegen er en blindveg, og har ikke gjennomgangstrafikk. En ÅDT på under 50 tilsier at vegen ikke er særlig belastet.

Det anses samtidig som en positiv konsekvens at det sikres fortau i planen. Fortauet langs offentlig veg etableres i takt med utbyggingen av området, og kobles til første del av f_SV2, der det er lagt inn felles fortau for å sikre god tilkomst frem til lekeplassen.

Planforslaget vil ikke ha noen innvirkning på kollektivtilbudet.

7.11 Barns interesser

Barn og unges interesser er sikret i planen gjennom etablering av lekeplass. Lekeplassen er på min. 50 m², og tilfredsstiller dermed kommuneplanens anbefaling til minimumsstørrelse ved fortetting. Gode leke- og oppholdsarealer anses derfor å være tilstrekkelig tilrettelagt for i planen.

7.12 Sosial infrastruktur

Planforslaget tilrettelegger for en økning av totalt 3-5 boliger i forhold til dagens situasjon, og vurderes ikke å medføre noen ulempe med tanke på skole- og barnehagekapasiteten.

7.13 Universell tilgjengelighet

Planområdet er tilnærmet flatt, og det vil ikke være utfordrende å legge til rette for universelt utformede fellesarealer. Samtidig skal minst 40 % de nye boligene etableres som tilgjengelige boenheter.

7.14 Støy

Del av eiendommen som faller inn under gul støyzone, er nordvendt og ligger innenfor byggegrense mot fylkesveg. Arealene kan derfor ikke benyttes fullt ut, og kan heller ikke anses som primæruteoppholdsarealet. På bakgrunn av dette er det vurdert at det ikke er behov for en støyrapport.

7.15 ROS

Med tiltak som er innarbeidet i planbestemmelsene viser ROS-analyse at ROS-tema vil være innenfor akseptabel risiko.

7.16 Teknisk infrastruktur

Det er ikke behov for ny nettstasjon i planområdet. Dette er avklart med representant for Lyse.

7.17 Interesse motsetninger

Ingen kjente interesse motsetninger.

7.18 Avveining av virkninger

Planforslaget bidrar til å fornye og fortette eiendommer i Undheim sentrum. Selv om utnyttelsesgraden er noe lavere enn det som er satt for området i kommuneplanen, anses kvalitetene lagt til grunn, å veie tungt. Planforslaget vil sikre viktige karaktertrekk som hageareal og -dybde, lek for små barn, tilpasning til boligtypologi i området, og ikke minst tilpasning til sveitervillaen fra 1800-tallet. Det legges stor vekt på at sveitervillaen skal få sin plass og ikke bygges inne av tett og høy bebyggelse. Samlet vurderer man at planforslaget har få eller ingen negative konsekvenser.