



Arkiv: PlanID-0523.00,
PlanNavn-
Detaljregulering for
bustader i
Sælandsvegen,
Undheim, PlanType-
35, K2-L12, GBNR-
54/32
Vår ref: 20/1721 - 22
Journalpostid: 21/7958
Saksbeh.: Hiba Saeed Idris

PLAN 0532.00: DETALJREGULERING FOR BOLIGER I SÆLANDSVEGEN, UNDHEIM

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	018/21	11.03.2021

Framlegg til vedtak:

1. *Utvalg for lokal utvikling vedtar å legge forslag til detaljregulering for boliger i Sælandsvegen, Undheim, plan 0532.00 datert 15.12.2020, med tilhørende bestemmelser datert 01.03.2021, ut på høring og offentlig ettersyn.*

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

2. *Det er avtalt i oppstartsmøte at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

PLAN 0532.00: DETALJREGULERING FOR BOLIGER I SÆLANDSVEGEN, UNDHEIM

SAKEN GJELDER

Arkitektkontoret STAV AS fremmer, på vegne av Jarle Kartevoll, forslag til detaljregulering av boliger i Sælandsvegen på Undheim. Formålet med planen er å legge til rette for 6 nye boliger: to eneboliger og en firemannsbolig, samt legge til rette for ny adkomst for eksisterende tomannsbolig.

SAKSOPPLYSNINGER

Oppstartsmøte	14.09.2020
Varsel om oppstart	11.11.2020
Komplett planforslag mottatt	19.02.2021
1. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	11.03.2021
Planlagt framdrift:	
<i>Høring og offentlig ettersyn</i>	<i>19.03.2021 – 03.05.2021</i>
2. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	02.09.2021
Vedtak i kommunestyret	21.09.2021

GJELDENE PLANER

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

Regionalplanen for Jæren har som hovedmål at arealene skal planlegges og utnyttes med sikte på regionale helhetsløsninger. Et viktig mål i regionalplanen er en foretting i eksisterende bolig- og næringsområder, spesielt langs kollektivaksene.

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

Kommuneplan for Time kommune 2018-2030

Området avsatt til boligformål.

Andre planer

Det er i planbeskrivelsen gjort rede for overordnede planer, gjeldende tilgrensede reguleringsplaner og planarbeid som er i igangsatt.

PLANOMRÅDET

Planavgrensningen omfatter eiendommene gnr./bnr. 54/32, 54/112 og 54/113. Planområdet er på ca 6 daa, og ligger i et etablert boligområde nær Undheim barnehage/Undheim skule og Undheimshallen med tilhørende idrettsanlegg og lekeplass, ca. 8,5 km sørøst for kommunesenteret Bryne. Planområdet grenser til innmarksbeite i vest, fv 4428 Sælandsvegen i øst, samt boliger mot nord og sør. Tomten bestod tidligere av skog, men er i dag ryddet. Sælandsvegen har en

årsdøgnetrafikk (ÅDT) på 1700 biler.

Planområdet er bebygd med en tomannsbolig. Tilgrensende områder består av frittliggende eneboliger. Området heller mot vest, og det er omtrent 6 meter høydeforskjell fra fylkesveien i øst til grense i vest.

PLANFORSLAG

Planen legger til rette for 6 nye boliger: to eneboliger og en 4-mannsbolig, tilhørende adkomstvei samt hageareal, uteoppholdsareal og parkeringsplass. Adkomst til planområdet skjer via privat vei (SKV2).

Forslagsstillers planbeskrivelse er lagt ved saken, se *vedlegg*. Forslagsstiller har også utarbeidet en rekke illustrasjoner som gir mer informasjon om planforslaget. Detaljer i løsninger omtales og kommenteres under kommunedirektørens temavise vurderinger.

I Kommunal- og moderniseringsdepartementets reguleringsplanveilder (2018), står det blant annet dette under pkt. 3.4.3 *Planbeskrivelsen*:

Fordi planbeskrivelsen skal være et grunnlag for senere tolkning av vedtatt plan, er det viktig at den gir en dekkende beskrivelse av selve planløsningen som ligger til grunn for det endelige planvedtaket. Planbeskrivelsen må også gjøre rede for hensynene bak planbestemmelser og plangrep, for å kunne være tolkningsgrunnlag ved søknad om dispensasjon. Det innebærer at planbeskrivelsen må oppdateres etter høring og offentlig ettersyn og etterfølgende planbehandling slik at den beskriver den vedtatte planløsningen.

INNKOMNE MERKNADER VED OPPSTART

Ved oppstart av planarbeidet kom det inn totalt 10 merknader fra offentlige myndigheter og naboer. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Samtlige merknader er også lagt ved i sin helhet, se *vedlegg*.

Oppsummering av hovedtrekk i merknadene

Overordnede myndigheter har fokus på boligtetthet, trafikale forhold, samt flom og overvann. Naboene og vellaget er opptatt av bomiljø og konsekvenser av fortettingen.

VURDERING

Nedenfor har kommunedirektøren kort gjort rede for sentrale forhold.

Boligbebyggelse

Totalt inneholder planforslaget åtte boliger: eksisterende to-mannsbolig samt fortetting med seks nye boliger. Planområdet får da en utnyttelse på ca 1,45 boliger per dekar. Dette er under halvparten av kravet i kommuneplanen (3,5 bolig per dekar). Planforslaget er dermed ikke i tråd med overordnede planer og heller ikke i tråd med merknader fra overordnede myndigheter.

Privat uteoppholdsareal – MUA og lek

Firemannsboligen har privat uteoppholdsareal på bakkeplan på 50 m² per boenhet. I tillegg har den et felles uteoppholdsareal på 150 m², som skal opparbeides før BKS1

tas i bruk. Uteoppholdsarealet er vendt mot vest og sør, som gir gode solforhold.

De to nye eneboligene har store hager vendt mot vest og sør, og vil også ha gode solforhold.

Ifølge kommuneplanens bestemmelser punkt 10.2.2, skal nye boliger/fortetting med 3-6 boliger ha lekeplass på minimum 50 m². Planforslaget legger ikke til rette for en felles lekeplass i planområdet. Forslagsstiller begrunner dette med at de nye boligene i felt BFS1 og BFS2 får store, private hager, mens BKS1 har et felles uteoppholdsareal på ca 150 m².

Sol- og skyggediagrammene viser at det vil gi noe skygge for hagene til den eksisterende tomannsboligen, vist 21. mars kl.15.00. Det er påregnelig at nye prosjekter i etablerte boligområder kan føre til ulemper knyttet til utsikt og sol- og skygge. Kommunedirektøren vurderer det slik at ulempene ikke er større enn det som er akseptabelt, men ber forslagsstilleren om å vurdere solforhold for BKS2b, siden hagearealet her er mindre enn for de andre eiendommene i planområdet og tilgrensende områder. Mulige løsninger er å se på høyde/takform eller trekke bygningskroppen lengre sør, og da bort fra naboens hageareal.

Universell utforming/ tilgjengelighet

En enebolig og to av boligene i firemannsboligene skal utformes som tilgjengelige boliger. Dette er sikret i bestemmelsene. Felles uteoppholdsarealer for BKS1 skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Kommunedirektøren vurderer at hensyn til universell utforming samlet sett er ivaretatt.

Kulturmiljø og kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer i planområdet. Det er ikke sikret i bestemmelsene at kulturmyndigheten skal varsles ved funn.

Støy



Utsnitt fra støykart

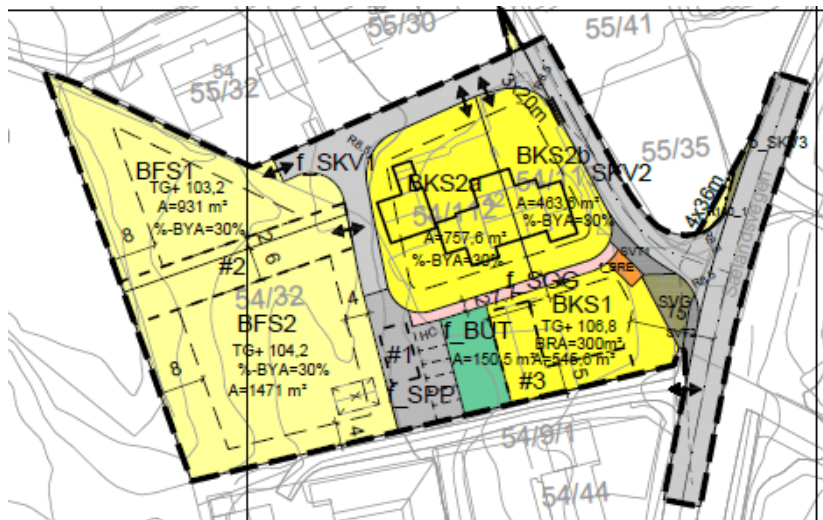
Beregningene i støyrapport viser at støynivået på utearealene i all hovedsak ligger under grenseverdien for såkalt gul støysone. Støynivå på fasade ligger også under grenseverdi for gul støysone, og lavere enn det som utløser behov for støyreducerende tiltak i fasade. Etter kommunedirektørens vurdering er hensyn til støy ivaretatt.

Trafikk og parkering

f_SKV1 er felles for boligene innenfor planområdet, mens f_SKV2 er en privat vei som tilhører gnr. 55 bnr. 7. Forslagsstiller har inngått avtale med grunneier som sikrer

at f_SKV2 kan brukes som adkomstvei for eksisterende tomannsbolig samt de nye boligene.

o_SKV3 Sælandsvegen er fylkevei (fv 4428).



Planområdet inneholder en eksisterende tomannsbolig (BKS2a og BKS2b). Disse boligene har i dag adkomst fra SKV2. Boligen i BKS2a har i dag sin adkomst over tomten til BKS2b. I planforslaget skal BKS2a og BKS2b ha hver sin adkomst fra f_SKV1.

På plankartet går det frem at BKS2a vil bli ca. 8 m² mindre, mens BKSb vil bli ca. 14 m² mindre; disse arealene har gått til utarbeidelse av fellesvei f_SKV1. Forslagsstiller har ikke redegjort om naboene er innforstått med dette.

I planforslaget avsettes det tre parkeringsplasser hver for BFS1 og BFS2, mens det for BKS1 er avsatt totalt seks parkeringsplasser på felles parkeringsplass (f_SPP). En av parkeringsplassene i f_SPP skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelsehemmede. Dette er sikret på plankartet.

Det skal også settes av plass til tre sykkelparkeringsplasser per boenhet for feltene BFS1, BFS2 og BKS1.

Merknad fra overordnet myndighet angående felles gjesteparkering for området er ikke hensyntatt i planarbeidet, og parkeringsdekningen for de to nye enboligene er høyere enn krav i kommuneplanen.

I forslagsstillers planforslag er det lagt bestemmelser som tillater garasje inntil 70 m². I kommuneplanens bestemmelser står det: 21.1.1 «Der ikkje anna er fastsett i reguleringsplan, skal garasjebygg vera i ein etasje, i størrelse inntil 50 m², med maks. byggehøgde på 4,5 m (3,2 meter med flatt tak)». Forslagsstilleren mener det er uproblematisk siden tomteutnyttelsen er styrt gjennom BYA%, og dersom det er ønskelig med større garasje, vil dette gå ut over størrelser på boligen. Kommunedirektøren har korrigert plankart for å ivareta muligheten for oppføring av garasje, bod eller lignende for tomannsboligen (en økning fra fra 30 til 40 %BYA).

Høydeforskjell

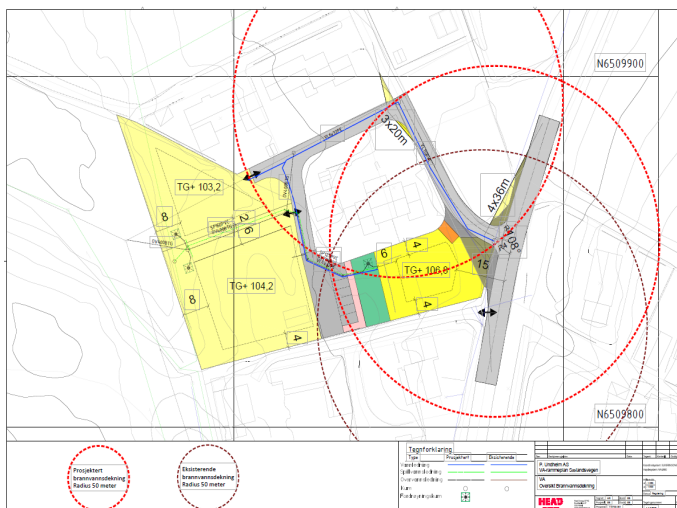
Utfra kartutsnittene under ser det ikke ut som det er stor høydeforskjell mot øst, og det virker ikke nødvendig med gjerde/ rekkverk mot fylkesveien, slik bestemmelsene

A photograph of a residential area with a road intersection. A pink arrow points to a house. Red text 'SKV2' and 'fv 4428' is overlaid on the image.

Oppstillingsplass for renovasjon (f_BRE) ved henting er plassert ved adkomsten til planområdet. f_BRE er felles for alle boligene i planområdet, også tomannsboligen. Dette er sikret i bestemmelsene. Kommunedirektøren ser det som positivt å ha en samlet oppstillingsplass for renovasjon.



Det skal etableres to nye vannkummer innenfor planområdet. Begge vannkummene etableres med uttak for slukkevann, samt uttak til stikkledninger for ny boliger.



Etter dialog med Rogaland brann og redning IKS, anses forslagsstillers forslag som akseptabelt. Det er likevel ikke redegjort for om det er tilstrekkelig slukkevann for byggeperioden. Det tilrettelegges oppstillingsplass for brannbil/mannskapsbil (#1), og er sikret på plankart.

Blågrønn faktor

Kommuneplanen har følgende føring i bestemmelsene:

4.2.3: Det er krav om «blågrønn faktor» på minimum 0,7 BGF for byggeprosjekt i by/sentrumsområde, og minimum 0,3 BGF for offentlige gater og vegar. Dette skal visast i reguleringsplanen og dokumenterast i tekniske planar.

Foreløpige beregninger fra forslagsstiller viser 0,6 og er ikke i henhold til kravet i by/sentrumsområder. Forslagsstillers begrunnelse er at det er mulig å oppnå en faktor som er høyere, avhengig av beplantning og lignende. Siden planområdet framstår som grønt med store hager og fellesarealer og med tilgrensning til landbruksområde, mener forslagsstilleren at det ikke er hensiktsmessig å strebe etter å oppnå blågrønn faktor på 0,7. Kommunedirektøren vil også tilføye at planområdet ikke kan regnes som by/sentrumsområde.

Som kommunedirektøren også har kommentert under *Merknader – Oppsummert og kommentert* (se vedlegg) har ikke forslagsstiller på en tilfredsstillende måte redegjort for flom og overvann, slik at blågrønn faktor er det eneste som er sikret i bestemmelsene slik planforslaget foreligger.

Folkehelseperspektivet i plan

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

UTBYGGINGSAVTALE

Ved oppstart av planarbeidet glemte plankonsulent å varsle at det settes i gang forhandlinger om utbyggingsavtale etter plan- og bygningslovens §17. Det er en forutsetning for utbygging av planområdet at det blir inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytting til planområdet, slik det

blant annet går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget kan legges frem for behandling, selv om det hadde vært ønskelig at forslagsstiller hadde utarbeidet et planforslag som var i tråd med overordnede planer. Kommunedirektøren anbefaler at Utvalg for lokal utvikling vurderer å ta planforslaget opp til behandling, jf. pbl 12-11, og eventuelt legge planforslaget ut på høring og til offentlig ettersyn, jf. pbl 12-10.

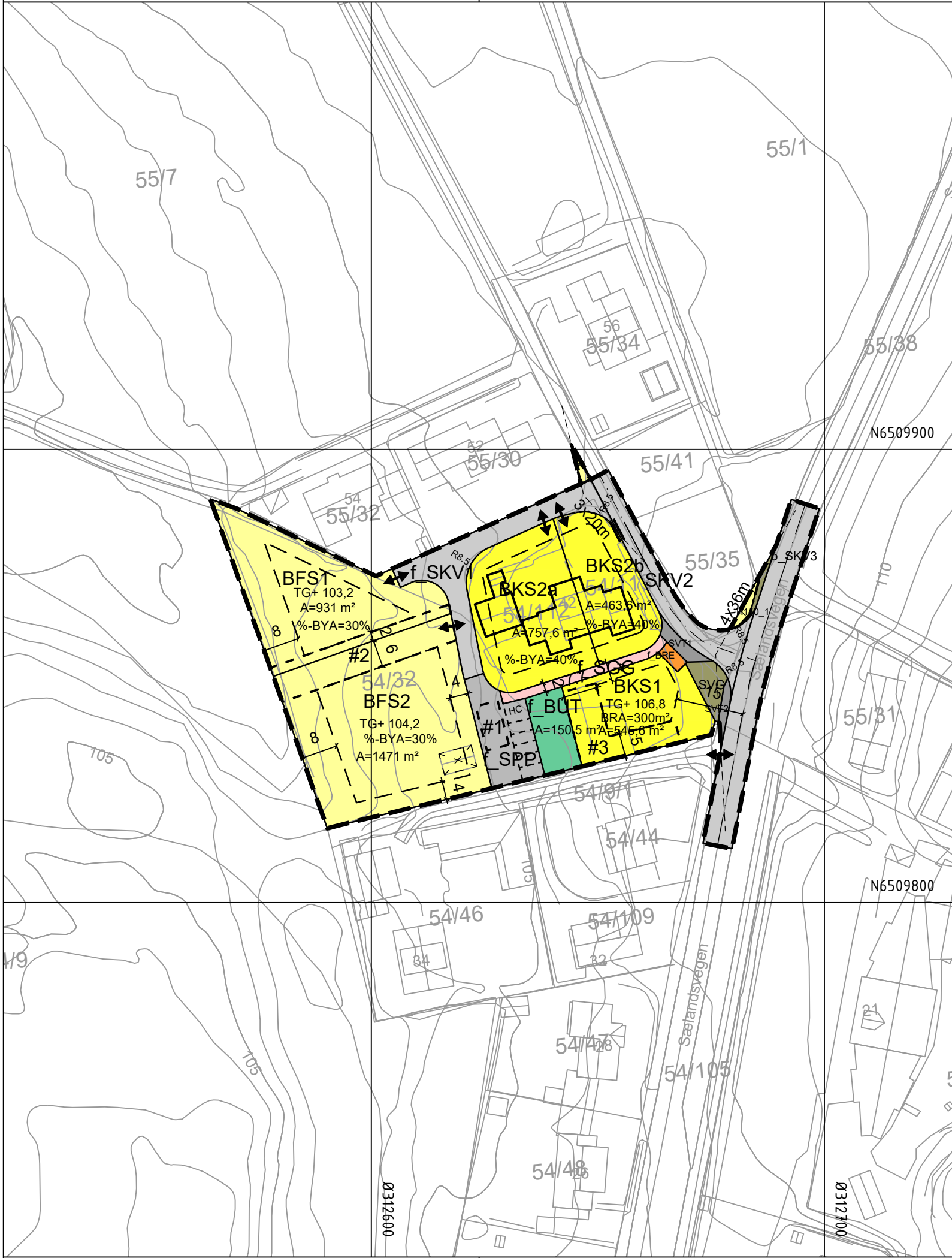
Kommunedirektøren i Time, den 02.03.2021.

Trygve Apeland

Vedlegg:

0532.00 Plankart 15.12.2020
0532.00 Bestemmelser 01.03.2021
0532.00 Planbeskrivelse 19.02.2021
0532.00 ROS-analyse
0532.00 VA rammeplan
0532.00 Illustrasjonsplan
0532.00 Sol- og skyggediagram
0532.00 Snitt bebyggelse
0532.00 Blågrønn-faktor-regneark
0532.00 Renovasjonsteknisk plan
0532.00 Støyrapport
0532.00 Merknader - Oppsummert og kommentert
0532.00 Innkomne merknader

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BFS

BK

BRE

BUT

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Renovasjonsanlegg

Uteoppholdsareal

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

SKV

SGG

SVT

SVG

SPP

Kjøreveg

Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

§12-6 - Hensynssoner

H140

Frisikt

§12-7 - Bestemmelseområder

#

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

Plangrense

Formålgrense

Bestemmelsegrense

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert parkeringsfelt

Grense for sikringsone

Måle og avstandslinje

Punktsymboler

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Stenging av avkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Infoland

Dato for basiskart: 17.9.2020

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000 m

0

25.0

50m

N

Detaljregulering

Bustader i Sælandsvegen, Undheim

Time kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 1121_0532.00

Forslagsstiller: Jarle Kartevoll

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	19.2.2021	Revisjon	Revidering etter innsendelse			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Kommunestyret sitt vedtak						
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra til						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra til						
1. gangs behandling						
Kunngjøring av oppstart av planarbeid 28.9.2020						
Oppstartsmøte 14.9.2020						
PLANEN ER UTARBEIDET AV: STAV ARKITEKTER				TEGNNR.	DATO	SIGN.
					15.12.2020	
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av				BekreftDato	PLANSJEFNAVN	
				Dato	Plansjef	

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

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 0532.00

Saksnummer 20/1721

1. PLANENS HENSIKT

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

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

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

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

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

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

- 2.3.1 Det skal innenfor planområdet oppnås en blågrønn faktor på 0,6.

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

- 2.4.1 Murer i direkte forlengelse av bygninger og anlegg kan utføres i betong. Øvrige murer skal utføres med naturstein. Skjæring/fyllinger skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

2.5 Høyder (pbl § 12-7 nr. 1)

- 2.5.1 Topp gulv (TG) er angitt i plankartet. Disse kan avvikes med +/- 0,2 meter i forbindelse med byggesøknad.

2.6 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

- 2.6.1 Nye boliger skal tilfredsstille kravene til grenseverdier for støy i henhold til *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016*. Dette gjelder både utemiljø og innemiljø.
- 2.6.2 Under bygging skal støy fra bygge- og anleggsvirksomhet være innenfor grensen iht. *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016*.

2.7 Tiltak langs fylkesveien

- 2.7.1 Tekniske planer som berører fv 4428 Sælandsvegen skal oversendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.

2.8 Krav til søknad om byggetillatelse

- 2.8.1 Byggesøknad skal søkes samlet for hvert delfelt og det stilles krav til at følgende skal dokumenteres:
- a) Utomhusplan i målestokk 1:200 for delfeltet, som viser forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding
 - b) Tomtegrenser
 - c) Plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter
 - d) Beplantning
 - e) Areal for lek og opphold
- 2.8.2 Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere følgende:
- a) Offentlige veier
 - b) Fortau
 - c) Utendørs belysning
 - d) Tekniske installasjoner
 - e) Avfallshåndtering
- 2.8.3 Det må foreligge dokumentasjon hvor grunnforholdene på planområdet vurderes og eventuelle tiltak beskrives.
- 2.8.4

2.9 Sykkelparkering

- 2.9.1 Det er krav til 3 sykkelparkeringsplasser pr boenhet innenfor planområdet.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2)

- 3.1.1.1 For frittliggende småhusbebyggelse tillates garasjer på inntil 70 m². Det tillates maksimalt 3 biloppstillingsplasser.
- 3.1.1.2 Maksimal gesimshøyde for BFS1 er 5,5 meter og for BFS2 7,0 meter.
- 3.1.1.3 Maksimal mønehøyde for BFS1 er 7,5 meter og for BFS2 9,0 meter.
- 3.1.1.4 Garasjer og boder tillates plassert utenfor byggegrense, men minst 1 meter fra tomtegrense.
- 3.1.1.5 BFS2 skal utformes som tilgjengelig bolig.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)

- 3.1.2.1 BKS1 skal inneholde 4-mannsbolig. Maksimal utnyttelse for BKS1 er 300 m² BRA.
- 3.1.2.2 Trapp tillates bebygd utenfor byggegrense så lenge det ikke er nærmere 15 m fra senterlinje til fylkesveg.
- 3.1.2.3 Det tillates å etablere gjerde utenfor byggegrense mot øst for å hensynta høydeforskjeller.
- 3.1.2.4 Boligene i første etasje i BKS1 skal utformes som tilgjengelige boliger.
- 3.1.2.5 Maksimal gesimshøyde for BKS1 er 7 meter og for BKS2 5,5 meter.
- 3.1.2.6 Maksimal mønehøyde for BKS1 er 9,0 meter og for BKS2 er 7,5 meter.
- 3.1.2.7 Garasje/ bod for BKS2: Maksimal mønehøyde 4,5 meter og 3,2 meter med flatt tak.

3.1.2.8 For BKS2 tillates å plassere garasjer og boder utenfor byggegrense, men minst 1 meter fra tomtegrense.

3.1.3 Uteoppholdsareal (BUT)

3.1.3.1 f_BUT skal være felles for BKS1.

3.1.3.2 f_BUT skal inneholde «møteplass for alle» i henhold til tabell 6.3.4 i Regionalplan for Jæren.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

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

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

3.2.1 Kjørevei (SKV)

3.2.1.1 f_SKV1 er felles for alle boligene i BFS1, BFS2, BKS1 og BKS2.

3.2.2 Gangvei (SGG)

3.2.2.1 f_SGG er felles for boliger i BKS1.

3.2.3 Parkeringsplasser (SPP)

3.2.3.1 f_SPP er felles for boligene i BKS1.

3.2.3.2 Parkeringsplasser på f_SPP skal opparbeides med trekkerør for mulighet for å etablere lading for el-bil.

3.2.3.3 Én av biloppstillingsplassene på f_SPP skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede.

3.2.3.4 Én av biloppstillingsplassene på f_SPP skal være parkeringsplass for gjester.

3.2.4 Annen veggrunn grøntareal (SVG)

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

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

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

4.1.1 Sikringssone – friskt H140

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

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7)

5.1 Bestemmelsesområde #1

5.1.1 Bestemmelsesområde #1 er oppstillingsplass for brannvesenets mannskapsbil.

5.2 Bestemmelsesområde #2

5.2.1 Bestemmelsesområde #2 viser hensynssone for VA-ledninger under grunnen. Ved eventuelle bygging eller tiltak utenfor byggegrense må det tas hensyn til VA-ledningene under grunnen.

5.3 Bestemmelsesområde #3

5.3.1 Bestemmelsesområde #3 viser sørvest-vendt areal på 200 m² avsatt til MUA for boligene i BKS1. Innenfor dette arealet tillates det ikke tiltak som strider mot definisjon på uteoppholdsareal.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettingstillatelse

6.1.1 Det må gjennomføres geoteknisk prosjektering før igangsettingstillatelse kan gis.

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

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1 Før BKS1 tas i bruk skal uteoppholdsareal, f_BUT, være opparbeidet.

6.2.2 Før BKS1 tas i bruk skal parkeringsplass, f_SPP, være opparbeidet.

6.2.3 Før ny bebyggelse tas i bruk eller når eksisterende avkjørsel til BKS2 stenges skal f_BRE være opparbeidet.

PLANBESKRIVELSE

for planid: 1121 0532.00

Detaljregulering for boliger i Sælandsvegen

Time kommune

19.2.2021





STAV ARKITEKTER

Innholdsfortegnelse

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

5.18	Næring.....	22
5.19	Analyser/utredninger	22
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	23
6.1	Plangrep.....	23
6.2	Planlagt arealbruk.....	24
6.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	25
6.4	Bebyggelsens plassering og utforming	26
6.5	Boligmiljø/ bokvalitet.....	26
6.6	Parkering	26
6.7	Tilknytting til infrastruktur.....	26
6.8	Trafikkløsning	26
6.9	Planlagte offentlig anlegg.....	27
6.10	Miljøoppfølging.....	27
6.11	Universell utforming	27
6.12	Uteoppholdsareal	27
6.13	Kollektivtilbud.....	27
6.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett.....	27
6.15	Plan for avfallshenting/søppelsug	28
6.16	Rekkefølgebestemmelser.....	28
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	29
7.1	Overordnede planer.....	29
7.2	Landskap.....	29
7.3	Stedets karakter.....	29
7.4	Byform og estetikk.....	29
7.5	Kulturminner og kulturmiljø	29
7.6	Forholdet til naturmangfold	30
7.7	Uteområder.....	30
7.8	Trafikkforhold	30
7.9	Barns interesser	30
7.10	Sosial infrastruktur	30
7.11	Universell tilgjengelighet.....	30
7.12	Energibehov – energiforbruk.....	30
7.13	ROS.....	30
7.14	Jordressurser/landbruk.....	31
7.15	Teknisk infrastruktur.....	31
7.16	Interessemotsetninger	31
7.17	Avveining av virkninger	31
8	Merknader i forbindelse med planoppstart	33

1 SAMMENDRAG

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

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

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

En ønsker ved fortetting i området å tilføre bomiljøet kvaliteter. Planen klargjør for bygging av 2 nye eneboliger, samt en 4-mannsbolig. Eksisterende 2-mannsbolig innenfor planområdet inngår i planen. Planforslaget forholder seg til gjeldene kommuneplan når det gjelder reguleringsformål bolig. Planen legger opp til en tetthet som ligger under krav fra kommuneplanens arealdel. Det vurderes at prosjektet har overveiende positive konsekvenser. Det er likevel til dels utfordrende å tilpasse et nytt boligprosjekt med økte tetthetskrav, i et område med relativt store tomter og boliger, samt negativ befolkningsframskriving.



Figur 1 Illustrasjon av planforslaget

1.1 Arealoppgave

1.1.1 Arealoversikt

Planlagt arealbruk innenfor planområdet (vertikalnivå 2) er følgende:

AREALOVERSIKT - FORMÅL			
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Frittliggende småhusboligbebyggelse	2430,5	m ²
	Konsentrert småhusboligbebyggelse	1766,8	m ²
	Renovasjonsanlegg	18,2	m ²
	Uteoppholdsareal	150,5	m ²
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Kjøreveg	1168,2	m ²
	Gangveg	78,2	m ²
	Annen veggrunn – tekniske anlegg	54,5	m ²
	Annen veggrunn – grøntareal	79,4	m ²
	Parkeringsplasser	254,3	m ²
TOTALT PLANOMRÅDE		6000,6	m ²

1.1.2 Utbyggingsareal (BRA) totalt

Over bakken:

FELT	Utnyttelse
BFS1	30 % BYA
BFS2	30 % BYA
BKS1	300 m ² BRA
BKS2a	30 % BYA
BKS2b	30 % BYA

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å fortette et eksisterende boligområde, hvor planen legger til rette for 6 nye boliger med god bokvalitet på Undheim i Time kommune.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

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

2.3 Utbyggingsavtaler

Det er ikke varslet oppstart for forhandlinger om utbyggingsavtaler.

2.4 Krav om konsekvensutredning

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

3 PLANPROSESSEN

3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

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

3.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

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

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Regionale føringer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

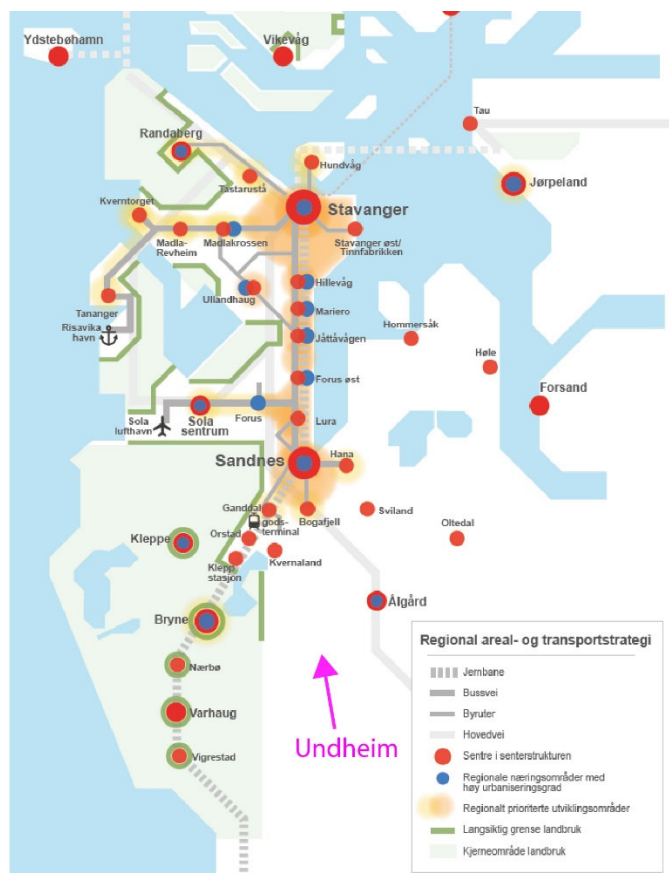
Planen består av 2 deler. Planen ble vedtatt i fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020, og erstatter Regionalplan for Jæren 2013-2014 og Regionalplan for Jæren 2050 del 1 (vedtatt 2019). Del 1 av planen definerer mål og strategier. Del 2 av planen er regionalplanens arealdel hvor planbestemmelser og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

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

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

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

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



Figur 2 Regionalplan for Jæren, areal og transportstrategi

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

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

Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

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

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

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

4.1.2 Kommuneplanens arealdel

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



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

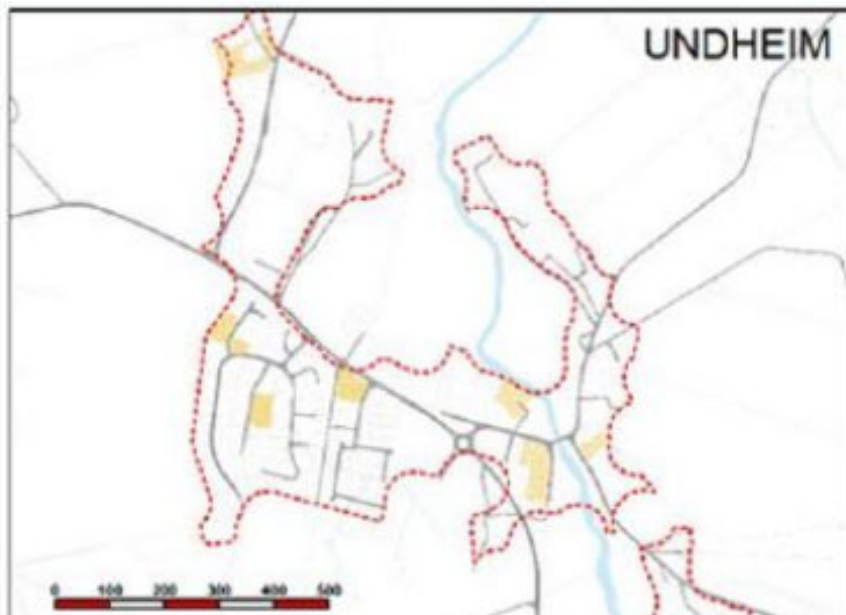
Hele planområdet er avsatt til boligformål i gjeldene kommuneplan. Kommuneplanen legger vekt på løsninger som kan bidra til å skape den gode, bærekraftige byer og tettstedene; skape gode bomiljø, engasjerende kulturliv, etablere og sikre attraktive grøntområdet samt skape gode forhold for gående og syklende.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

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

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

Planforslaget er i tråd med arealdisponeringen i gjeldene kommuneplan. Kommuneplanen har i midlertidig krav om 3,5 boliger per. daa for Undheim. Det er vurdert at eiendommen er lite egnet for en tetthet på 3,5 boliger pr. daa grunnet omliggende bomiljø, karakter, adkomstforhold og befolkningsfremskrivingen for Undheim.

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



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

4.2 Gjeldende reguleringsplan(er)

Det er ingen vedtatte reguleringsplaner innenfor planområdet.

4.3 Tilgrensende planer

Sørøst for planområdet:

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

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

4.4 Statlige føringer og nasjonale mål

4.4.1 Nasjonale forventninger

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

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

Det forventes at det legges til rette for bærekraftig areal- og transportplanlegging med vekst og utvikling i kompakte, attraktive og klart avgrensede byområder. Styrket knutepunktutvikling er en målsetning. Det forventes høy arealutnyttelse gjennom fortetting og transformasjon. Bolig, service, handel og andre

arbeidsplasser forventes lokalisert sammen med knutepunktene. Dette skal bidra til levende byområder og økt bruk av kollektiv, sykkel og gange.

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

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

4.4.2 Statlige planbestemmelser (SPB)

Per dags dato er det ingen gjeldende SPB'er.

4.4.3 Statlige planretningslinjer (SPR)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

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

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

Retningslinjene gjelder vassdragsbeltet og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse og andre deler av nedbørfeltet som har betydning for vassdragets verneverdi. Dette innebærer bl.a. å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Friluftslivsverdien skal sikres, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner.

4.4.4 Veiledere

Nedenfor gjennomgås ev. veiledere som har relevans for planen:

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

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

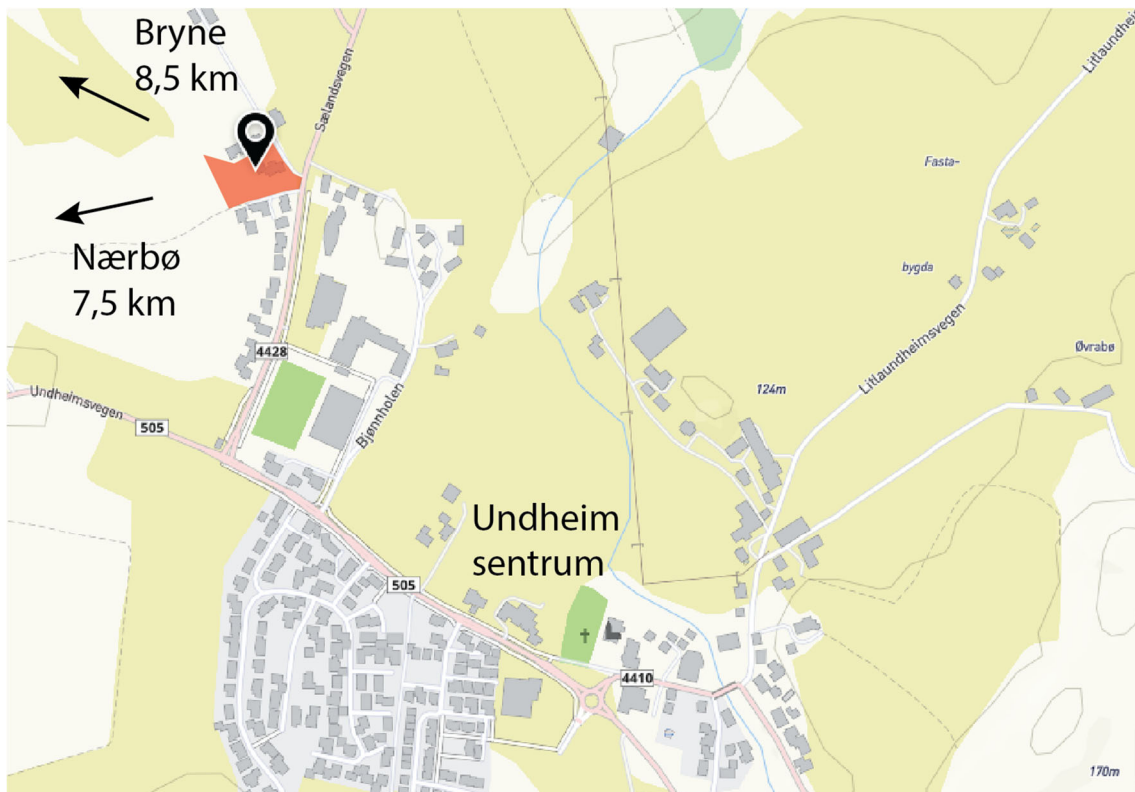
I veilederen henvises det til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, der det påpekes at lovhenvvisninger er fra gammel plan- og bygningslov og at «Anbefalinger vedrørende lekeplassnormer kan også være utdatert.»

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

5.1.1 Beliggenhet

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



Figur 5: Oversiktskart

5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

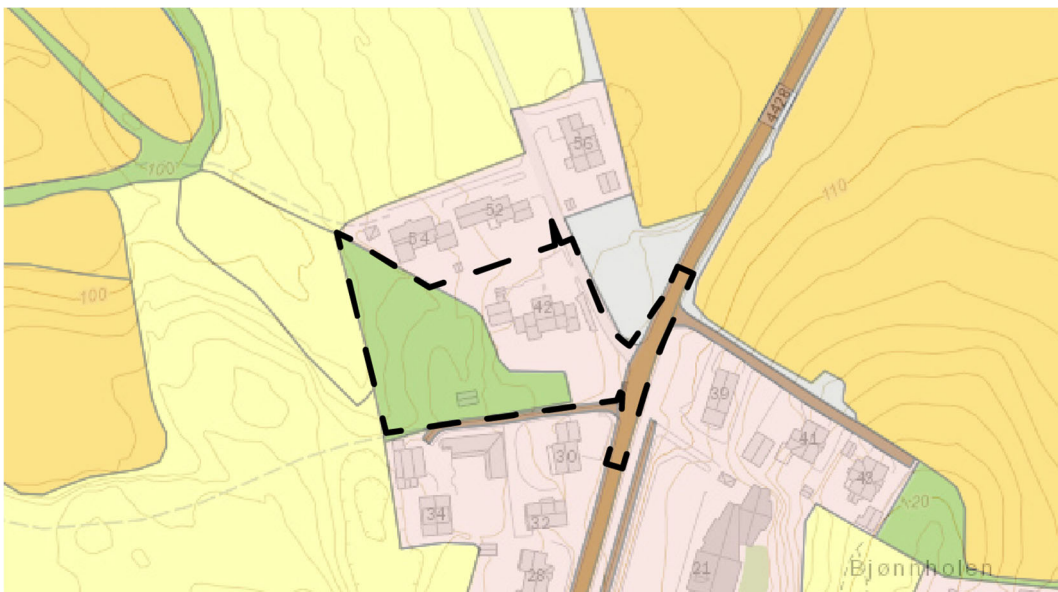
Planavgrensningen omfatter eiendommene 54/32, 54/112 og 54/113. Varslet planavgrensning er vist på kartet under. Planområdets størrelse er på omtrent 6 daa, og omfatter to eksisterende boliger i form av tomannsbolig.



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

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

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



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

5.3 Stedets karakter

5.3.1 Struktur, estetikk/byform, og eksisterende bebyggelse

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

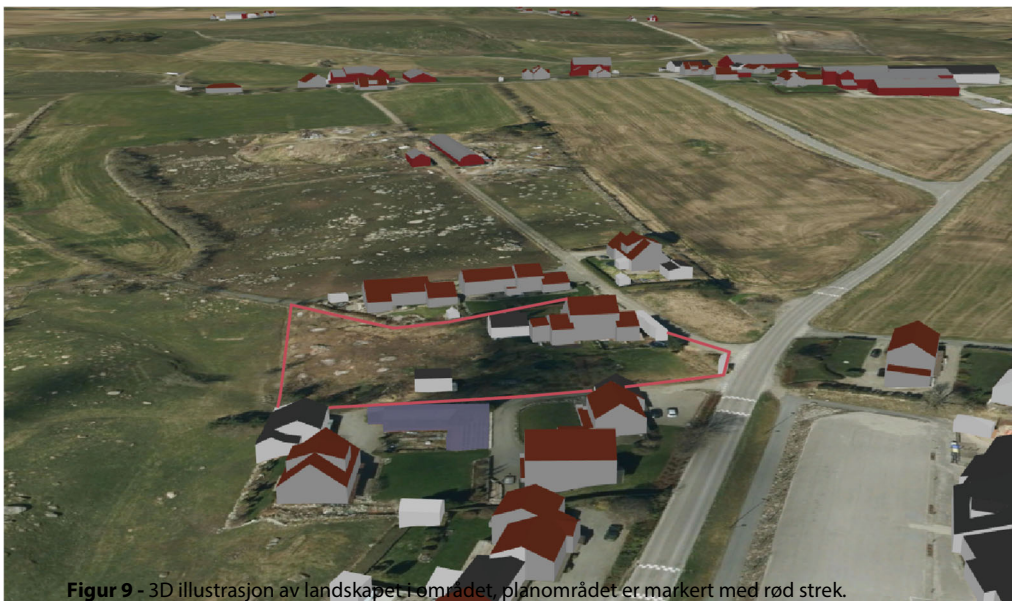


Figur 8 - Deler av planområdet sett fra Sælandsvegen.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

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



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

5.4.2 Solforhold

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

5.4.3 Lokalklima

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

Wind rose, frequency distribution of wind

Wind direction divided in sectors of 30°

Frequency distribution of wind speed in percent %

Wind speed (m/s)

- > 20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

Calm (%)

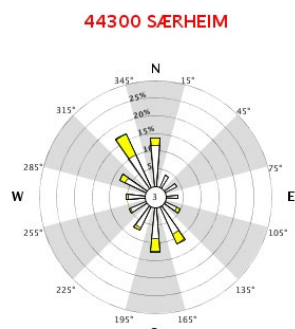
3



Year: 2010 - 2020

Apr, May, Jun, Jul, Aug, Sep

Hour: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)



Wind rose, frequency distribution of wind

Wind direction divided in sectors of 30°

Frequency distribution of wind speed in percent %

Wind speed (m/s)

- > 20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

Calm (%)

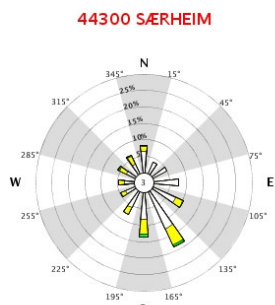
3



Year: 2010 - 2020

Jan, Feb, Mar, Apr, May, Jun, Jul, Aug, Sep, Oct, Nov, Dec

Hour: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)



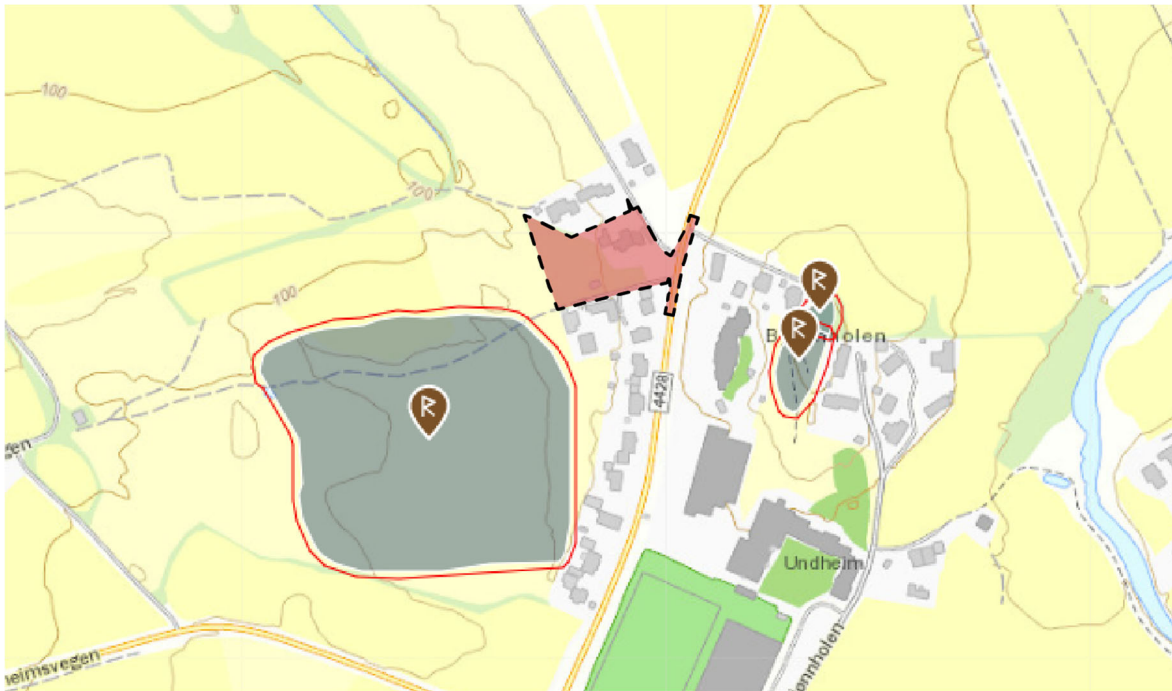
Figur 11: Vindroser basert på værstatistikk fra målestasjon på Særheim. (Kilde: NMI / eKlima.no). T.v.: Vindrose for sommermånedene. T.h.: Vindrose for vintermånedene.

5.4.4 Estetikk og kulturell verdi

Bygningene i planområdet har ingen spesielle estetiske eller kulturelle verdier.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

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



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

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

5.6 Naturverdier

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

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

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

5.8 Landbruk

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

5.9 Trafikkforhold

Kartet nedenfor viser trafikksituasjonen i området.



Figur 13 - Trafikksituasjonen i område

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

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

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



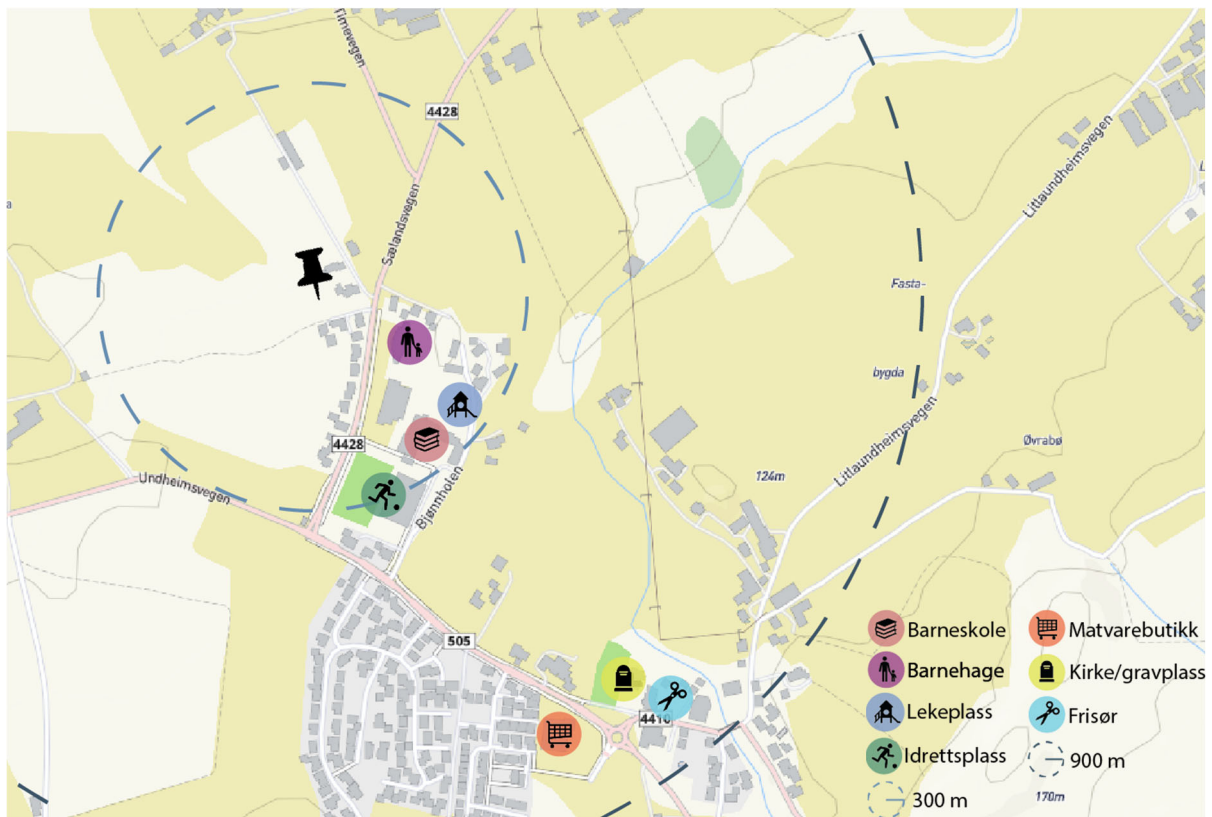
Figur 14- Avkjørsel fra Sælandsvegen til privat atkomstveg, sett fra nord.

5.10 Barns interesser

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

5.11 Sosial infrastruktur

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



Figur 15 - Oversikt over nærhet til sosial infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.12 Universell tilgjengelighet

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

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp

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



Figur 18 - Vann og avløp (Time kommune)

5.13.2 Trafo

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

5.14 Grunnforhold

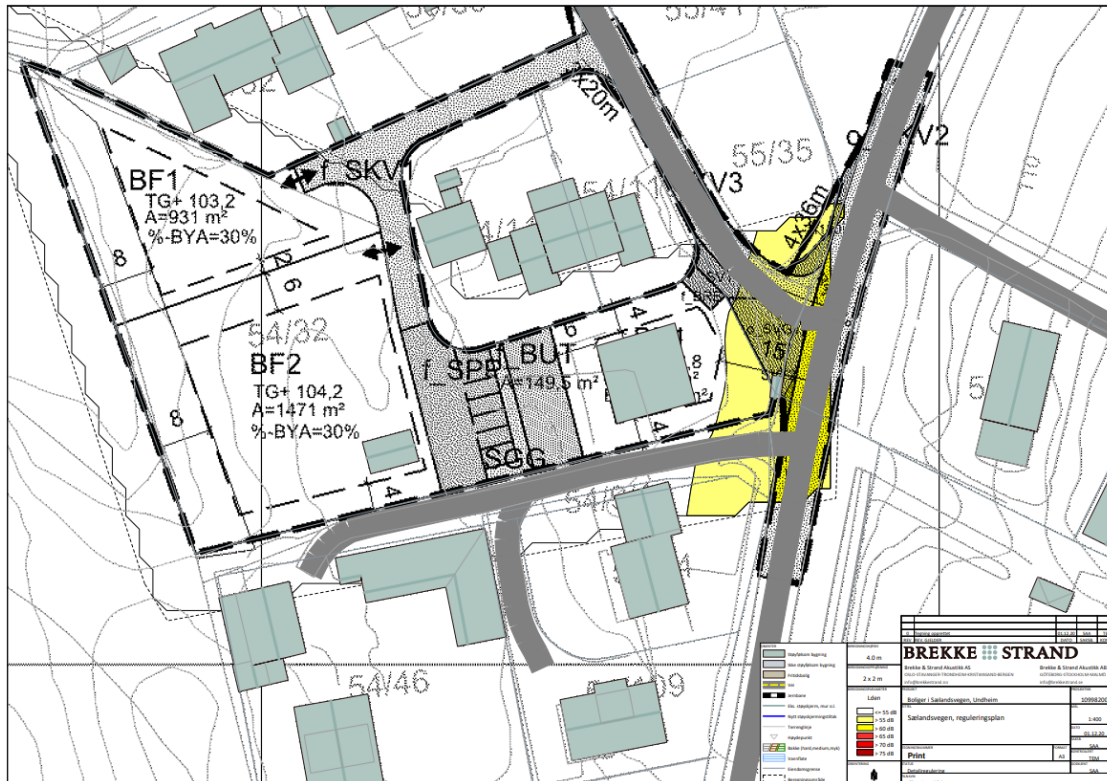
5.14.1 Stabilitetsforhold

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

5.15 Støyforhold

5.15.1 Trafikkstøy

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



Figur 19 - Støykart (Brekke Strand)

5.16 Luftforurensing

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

5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

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

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

Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt planen.

5.18 Næring

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

5.19 Analyser/utredninger

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

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Plangrep

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med god bokvalitet og som er tilpasset omkringliggende omgivelser. Planen tilrettelegger for 3 boligtomter, hvor BKS1 skal inneholde en 4-mannsbolig.

Det er foreslått en parkeringsplass og lekeplass som tilhører 4-mannsboligen.

Boligene får vestvendte uteoppholdsarealer med gode solforhold.

Felt BKS2 inneholder to eksisterende boliger som inngår i planen. Disse boligene har i dag adkomst direkte ut til SKV2. Boligen i BKS2a har i dag sin adkomst over tomten til BKS2b. Dagens adkomst til SKV2 erstattes med adkomst direkte til f_SKV1. Begge boligene får hver sin adkomst slik at BKS2a er avhengig av å kjøre over naboeiendommen.



Figur 21 Illustrasjon av planforslaget

6.2 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er følgende:

AREALOVERSIKT - FORMÅL			
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Frittliggende småhusboligbebyggelse	2430,5	m ²
	Konsentrert småhusboligbebyggelse	1766,8	m ²
	Renovasjonsanlegg	18,2	m ²
	Uteoppholdsareal	150,5	m ²
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Kjøreveg	1168,2	m ²
	Gangveg	78,2	m ²
	Annen veggrunn – tekniske anlegg	54,5	m ²
	Annen veggrunn – grøntareal	79,4	m ²
	Parkeringsplasser	254,3	m ²
TOTALT PLANOMRÅDE		6000,6	m ²

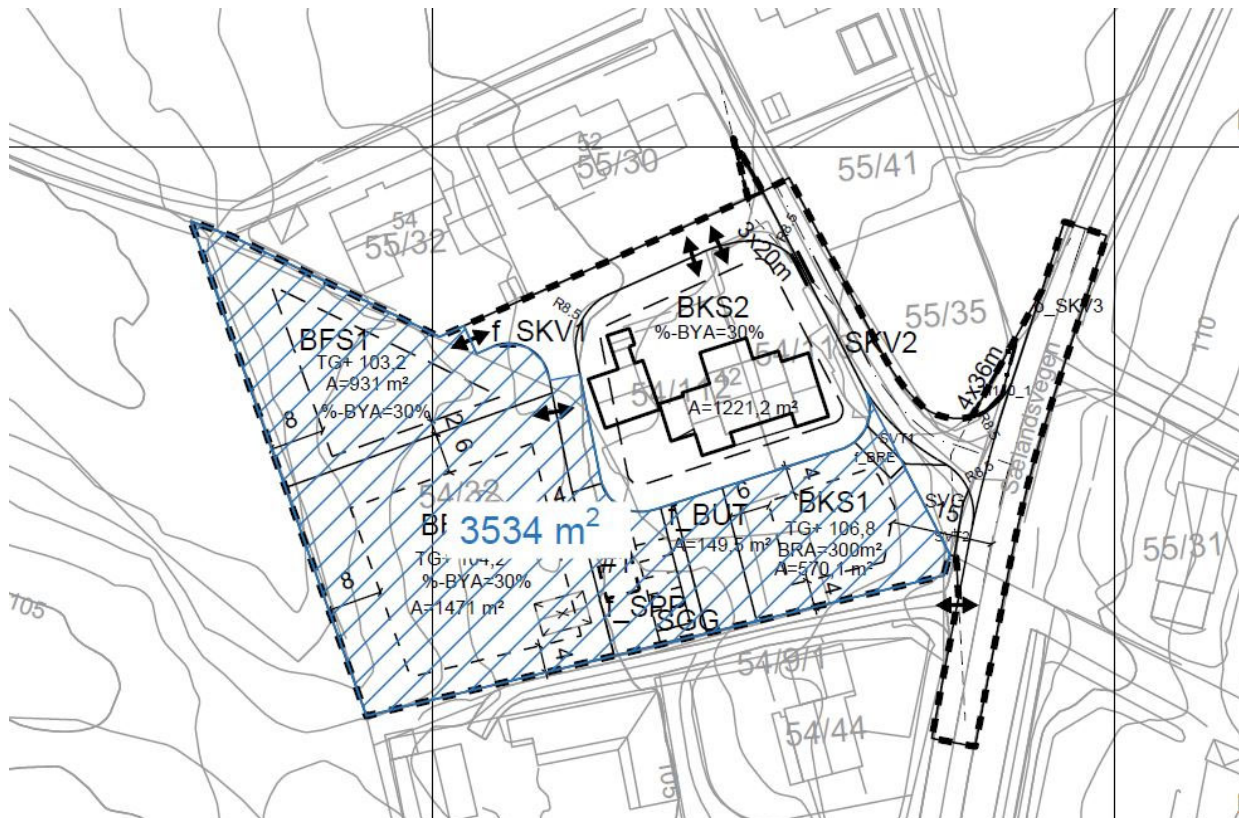
6.2.1 Utbyggingsareal (BRA) totalt

FELT	Utnyttelse
BFS1	30 % BYA
BFS2	30 % BYA
BKS1	300 m ² BRA
BKS2	30 % BYA

6.2.2 Boliger pr. daa

Planforslaget inneholder 8 boliger. Planområdets totale størrelse (ekskludert offentlige arealer) er ca. 5 500 m². Dette gir en tetthet på 1,45 boliger pr. daa.

Tettheten må ses i sammenheng med at bakgrunnen for planforslaget er å klargjøre eiendom med gnr. bnr. 54/32 for byggesøknad. I samarbeid med kommunen har plangrensen blitt utvidet til å inkludere adkomsten helt ut til Sælendsvegen. I tillegg har eksisterende boligbebyggelse på eiendommene 54/112 og 54/113 blitt inkludert som en del av planområdet. Dette er arealer som forslagstiller ikke har hånd om og ikke kan fortette. Kartet under viser det arealet som faktisk er det reelle utbyggingsområdet innenfor 54/32 som kan bebygges.



Figur 22 Utbyggingsområde

Kartet viser at det området som utløser kravet om detaljregulering er omtrent halvparten så stort som planområdet. Tettheten for det området som har potensiale for utbygging innenfor 54/32 vil bli 1,7 boliger pr. daa.

Til sammenligning er det 11 boliger på vestsiden av Sælendsvegen sør for planområdet innenfor et areal på 9,7 daa. Dette er en tetthet på 1,1 boliger pr. daa.

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

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

6.3.1 Frittliggende småhusboligbebyggelse

BFS1 og BFS2 legger til rette for frittliggende eneboliger.

6.3.2 Konsentrert småhusboligbebyggelse

BKS1 legger til rette for 4-mannsbolig, med maksimal utnyttelse på 300 m² BRA.

BKS2 er eksisterende tomannsbolig.

6.3.3 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet f_BUT er planlagt felles for BKS1, og skal inneholde «møteplass for alle» i henhold til Regionalplanen for Jæren.

6.3.4 Felles kjørevege

F_SKV1 er regulert felles kjørevege for alle BFS1, BFS2 og BKS2.

6.3.5 Parkeringsplasser

For frittliggende småhusbebyggelse på BFS1 og BFS2 tillates det maksimalt 3 biloppstillingsplasser.

Parkeringsplasser på f_SPP skal opparbeides med trekkerør for mulighet for å etablere ladning for el-bil. 1 av biloppstillingsplassene skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede.

6.3.6 Hensynssone

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

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

6.4.1 Bebyggelsens høyde

For BFS1 er maksimal gesimshøyde satt til 5,5 meter, og maksimal mønehøyde til 7,5 meter.

For BFS2 er maksimal gesimshøyde satt til 7,0 meter, og maksimal mønehøyde til 9 meter.

Maks gesims- og mønehøyde for BKS1 er henholdsvis 7 og 9 meter over TG angitt i plankart.

6.4.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift

Maksimal utnyttelse for BKS1 er satt til 300 m².

For frittliggende småhusbebyggelse tillates garasjer på inntil 70 m².

Maksimal utnyttelse for BFS1 og BFS2 er satt til 30 % BYA.

6.4.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Planforslaget inneholder ikke arbeidsplasser eller næringsarealer.

6.4.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget legger til rette for 3 boligtomter, hvor BFS1 og BFS2 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og hvor BKS1 er tilrettelagt for en 4-mannsbolig. BKS2 er eksisterende tomannsbolig.

6.5 Boligmiljø/bokvalitet

Planforslaget har et fokus på å tilrettelegge for boliger med høy bokvalitet, hvor det legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, landskapstilpasning, samt farge- og materialvalg som tar hensyn til omliggende landskap. Planområdet ligger i kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, lekeplasser, turområder samt ulike servicetilbud i Undheim sentrum.

6.6 Parkering

Kommunedelplanen for Time kommune inneholder et parkeringskrav hvor øvrige deler av kommunen har et krav om minimum 1 og maksimum 2,5 parkeringsplasser inkludert gjesteparkering per boenhet. Det skal i utgangspunktet legges til rette for parkeringsdekning per boenhet gitt i tabellen fra bestemmelsene til kommunedelplanen, men hvor de i enkelte planer kan åpnes for fleksibilitet hvor en tar hensyn til behov ut fra størrelsen på boenhetene. Det er derfor tillatt maksimalt 3 biloppstillingsplasser for frittliggende småhusbebyggelse på BFS1 og BFS2 i planforslaget.

Parkeringsplasser på f_SPP skal opparbeides med trekkerør for mulighet for å etablere ladning for el-bil.

En av biloppstillingsplassene skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede.

6.7 Tilknytting til infrastruktur

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

6.8 Trafikkløsning

6.8.1 Kjøreadkomst

Det er planlagt atkomst fra Sælendsvegen (Fv 4428), og videre via ny felles adkomstveg over eiendom 55/7. Det er foreslått ny adkomst fra boligene Sælendsvegen 40 og 42. Disse to boligene vil få adkomst fra nordsiden ut mot ny foreslått veg. Adkomst i øst stenges. Dette gjør at Sælendsvegen 42 ikke er avhengig av å kjøre over gårdsrommet til Sælendsvegen 40.

I planvarselet har Fylkeskommunen spilt inn at det er ønskelig å slå sammen avkjørselen i planområdet sammen med avkjørselen like sør for området. Under så følger vurderingene som er gjort for om det er hensiktsmessig å slå sammen avkjørslene.

Det stilles spørsmål til om det er mer trafiksikkert å trekke trafikken fra de sørlige boligene gjennom et boligområde i stedet for å slippe trafikken rett ut på Fylkesvegen. Det stilles også spørsmål til om det mer trafiksikkert å slå sammen avkjørsler når det totale trafikken forblir den samme. På TØI sine hjemmesider er det henvist til forskning som tyder på at sammenslåing av avkjørsler ikke vil redusere antall ulykker så lenge den totale trafikkbelastningen forblir den samme.

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

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

6.8.2 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er krav om at før BKS1 tas i bruk, skal parkeringsplass, f_SPP, være opparbeidet.

6.8.3 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Det er planlagt adkomst fra Sælendsvegen via privat veg over eiendom 55/7. Det forutsettes at det sikres vegrett over eiendommen.

6.9 Planlagte offentlig anlegg

Det er ingen planlagte offentlige anlegg i planforslaget.

6.10 Miljøoppfølging

Det er lagt vekt på å lage en reguleringsplan som kompletterer boligområdets eksisterende form og strukturer. Prosjektets hensyn til miljø og energi er vurdert i planarbeidet og beskrevet i planbeskrivelsen under ulike temaer. Planforslaget vurderes til å ikke ha negative virkninger for natur- og kulturmiljø. Bebyggelsen vil følge teknisk forskrift som har strenge krav for energieffektivitet (u-verdi) og energibehov.

6.11 Universell utforming

Det er sikret at minimum 40 % av nye boliger vil være tilfredsstillende kravene til tilgjengelig boenhet. To av boligene i 4-mannsboligene og én av eneboligene vil tilfredsstillende kravet. Dette er sikret i bestemmelsene.

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

6.12 Uteoppholdsareal

Planforslaget gir 149,5 m² uteoppholdsareal i planområdet. F_BUT skal inneholde «møteplass for alle» i henhold til tabell 6.3.4 i Regional plan for Jæren. Det er stilt krav om at felles uteoppholdsarealer skal formes etter prinsippene for universell utforming. Før BKS1 tas i bruk skal uteoppholdsareal, f_BUT, være opparbeidet. Planforslaget sikrer store hagearealer mot vest og sør.

Kommuneplanens arealdel fastslår at det burde etableres felles lekeplass på 50 m² ved fortetting på 3-6 boliger. Planforslaget har store tomter, og det er derfor valgt å ikke legge inn areal til felles lek. Det vurderes som at oppvekstsvilkår for barn- og unge ikke påvirkes på grunn av dette. Planforslaget sikrer store hagearealer med gode solforhold.

6.13 Kollektivtilbud

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

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

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

I VA-rammeplan foreslås det etablert ny vannkum nord for eksisterende vannkum, samt ny DN110 vannledning mot planområdet. Vannledningen legges til ved avkjørsel for regulert tomt. Her etableres ny vannkum nr.2. Fra vannkummen legges det 6 stykk stikkledninger vestover, som ledes til hver enkelt tomt. Nye boliger foreslås tilknyttet til kommunal spillvannsledning vest i planområdet. VA-rammeplan foreslår bruk av infiltrasjon og fordrøyningsmagasin for å forhindre økt avrenning fra tomt etter utbygging.

6.15 Plan for avfallshenting/søppelsug

Felles oppstillingsplass for søppelcontainere er foreslått mellom eksisterende 2-mannsbolig og BFS3.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Det er sikret i bestemmelsene at uteoppholdsarealet, f_BUT, skal være opparbeidet før BKS1 tas i bruk. Før BKS1 tas i bruk skal også parkeringsplass f_SPP være opparbeidet. Før bebyggelsen tas i bruk skal BRE være opparbeidet.

Det må gjennomføres geoteknisk prosjektering før byggetillatelse kan gis. Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent VA-plan, herunder for håndtering av overvann.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med arealdisponeringen i gjeldene kommuneplan. Kommuneplanen har i midlertidig krav om 3,5 boliger pr. daa for Undheim. Planforslaget legger opp til en tetthet på 1,45 boliger pr. daa for hele planområdet og 1,7 boliger pr. daa for det faktiske utbyggingsområdet.

Det må også tas i betraktning at det i kommuneplanen for Time kommune er lagt inn en forventet negativ befolkningsvekst og forventet negativ boligetterpørsel. Forslagstiller vurderer det derfor som uhensiktsmessig å legge opp til en tetthet på 3,5 boliger pr. daa. Noe som vil medføre 15 boliger innenfor planområdet. Dette er en vesentlig utbygging til å være på Undheim, hvor det er forventet negativ boligetterpørsel. Det må også tas i betraktning at dette er en tomt inneklemt i et eksisterende boligområde og er ikke tilrettelagt for en slik høy utnyttelse. I praksis er dette en eplehagefortetting, men det utløser krav til detaljreguleringsplan på grunn av at det ikke foreligger en eksisterende reguleringsplan på området.

Regionalplanen for Jæren legger frem at utnyttelsen i etablerte boligområder med lav tetthet burde settes med hensyn på eksisterende bebyggelsesstruktur og historisk særpreg. Undheim ligger ikke innenfor regional prioriterte utviklingsområder, eller langs viktige kollektivakser som jernbane og bussvei. Undheim inngår heller ikke i noen form for senterstruktur gitt i regionalplanen, og ligger 8,5 km i luftlinje fra Bryne, som er angitt som et regionalsenter. Det vurderes derfor at planområdet ikke inngår i områder som skal utvikles med høy utnyttelse, og at planområdet ikke egner seg med en tetthet på 3,5 boliger pr. daa gitt i kommuneplanen grunnet omliggende bomiljø, karakter, adkomstforhold og negativ befolkningsframskriving for Undheim.

I planforslaget er det lagt inn en bestemmelse som tillater garasje opp mot 70 m². Kommuneplanen har en generell bestemmelse om at dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan, er maksimal størrelse på garasje 50 m². Derfor er det ønskelig å fastsette krav om at det tillates garasjer på inntil 70 m². Dette vurderes som uproblematisk siden tomteutnyttelsen er styrt gjennom BYA%. Dersom det er ønskelig med større garasje, vil dette gå ut over størrelser på boligen.

Kommuneplanen har krav om blågrønn faktor for 0,7 for planområdet. Det er laget tabell for utregning av blågrønn faktor hvor det er oppnådd en faktor på 0,6. Derfor er det i bestemmelsene stilt krav om blågrønn faktor på minimum 0,6 for planområdet. Det kan være mulig å oppnå en faktor som er høyere, dette er avhengig av beplantning og lignende. For å oppnå en blågrønn faktor på 0,7 trengs det for eksempel 30 nye trær på mer enn 10 meter eller et åpent vannspeil på 500 m². Forslagstiller vurderer det derfor som lite hensiktsmessig å strebe etter å oppnå en blågrønn faktor på 0,7. Planområdet vil fremstå som grønt med store hager og fellesarealer og med tilgrensning til landbruksområde.

7.2 Landskap

Terrenget i planområdet heller mot vest. Det er omtrent 6 m høydeforskjell fra adkomst i øst til plangrense i vest. Boligene er plassert med en høydeforskjell på 2 meter mellom hvert bygg. Planlagt topp gulv for hver bolig er vist i plankartet.

7.3 Stedets karakter

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

7.4 Byform og estetikk

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

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Det er ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet.

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

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

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

7.7 Uteområder

Sol-skygge diagrammene viser at det er noe konsekvenser for uteoppholdsarealene på eiendommene 55/32 og 54/113 ved tidspunktet 21. mars kl. 15.00. Ved tidspunktet 21. juni kl. 18.00 er det ingen konsekvenser for omkringliggende uteområder.

Planforslaget legger til rette for store private uteoppholdsarealer og felles lekeplass.

7.8 Trafikkforhold

Ved 6 nye boenheter i planområdet vurderes planforslaget til å generere en økning på 21 bilturer pr. dag (ved 3,5 bilturer pr dag pr bolig). Det er lagt inn friskt mot vegbane SKV3, som sikrer en trafiksikker utkjørsel av planområdet. Det er også sikret friskt i krysset til Sælandsvegen.

7.9 Barns interesser

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

7.10 Sosial infrastruktur

I Time kommune bor det 2,36 personer per. husholdning. Planforslaget legger til rette for to eneboliger, samt en 4-mannsbolig. I følge nabolag.no er 33 % av befolkningen i Undheim barnefamilier. I kommuneplanens arealdel kommer det frem at Undheim har en negativ prognose i folketall 2018-2030. Det forventes derfor at skole og barnehage vil ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere utbygging i planforslaget.

7.11 Universell tilgjengelighet

Planforslaget får ikke konsekvenser for universell tilgjengelighet. Uteområdet f_BUT er tilgjengelig for alle boligene i planområdet. Det er sikret i bestemmelsene at utbygging av nye boliger tilfredsstiller kravet i kommuneplanen om krav til tilgjengelighet.

7.12 Energibehov – energiforbruk

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

7.13 ROS

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

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbare. Det er identifisert 3 uønskede hendelser gjennom fareidentifikasjon.

Disse er som følger:

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

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

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

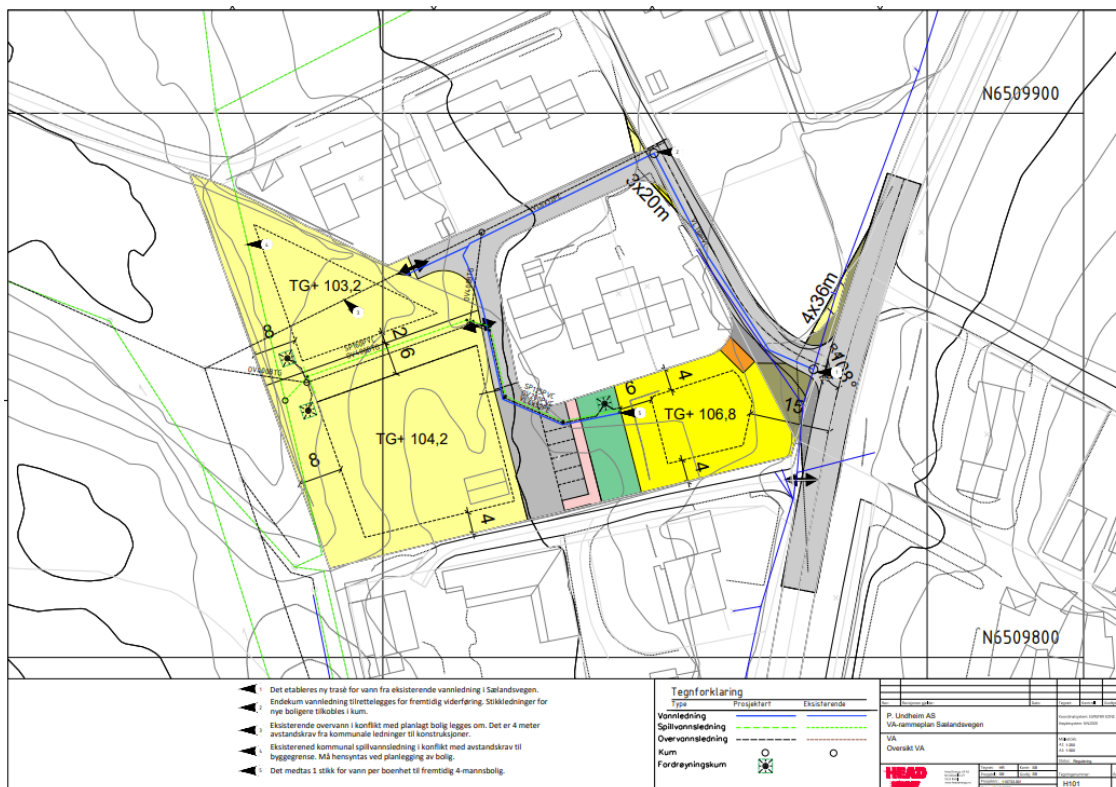
7.14 Jordressurser/landbruk

Planforslaget har ingen konsekvenser for jordressurser/landbruk.

7.15 Teknisk infrastruktur

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

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



Figur 23 - Prinsipp for overvannshåndtering og mulig tilkoblingspunkt for drikkevann og spillvann i planområdet (VA-rammeplan)

7.16 Interessemotsetninger

Planforslaget vurderes som lite konfliktfyllt. Naboer er nok de parter som er mest berørt. Til gjengjeld vurderes tiltaket til å få konsekvenser når det gjelder utsikt, sol-skyggeforhold og trafikk.

7.17 Avveining av virkninger

Planforslaget vil styrke Undheim som tettsted. Fortettingen skjer i samsvar med kartlagt område av Time kommune, hvor det er potensial for fortetting. Planområdet ligger under 10 minutt i gangavstand til skole,

barnehage og butikk. Planforslaget er planlagt med boliger som gir god bokvalitet for fremtidige beboere. Tiltaket vurderes til å passe inn i eksisterende bebyggelse, hvor omliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger i 1-2 etasjer, saltak og med tomtestørrelser på 1-1,6 daa.

Time kommune har et «bør»-krav til felles lekeplass på minimum 50 m² ved fortetting på 3-6 boliger. Siden planforslaget inneholder tomter med store hageareal med gode solforhold, er det derfor valgt å ikke legge inn areal til felles lek. Det vurderes som at oppvekstsvilkår for barn- og unge ikke påvirker grunnet dette.

Regionalplanen for Jæren legger frem at utnyttelse i etablerte boligområder med lav tetthet burde settes med hensyn på eksisterende bebyggelsesstruktur og historisk særpreg. Kommuneplanen har i midlertidig krav om 3,5 boliger per. daa for Undheim. Undheim ligger ikke innenfor regional prioriterte utviklingsområder, eller langs viktige kollektivakser som jernbane og bussvei. Undheim inngår heller ikke i noen form for senterstruktur gitt i regionalplanen, og det vurderes derfor at planområdet ikke inngår i områder som skal utvikles med høy utnyttelse, og at planområdet ikke egner seg med en tetthet på 3,5 boliger pr. daa gitt i kommuneplanen grunnet omliggende bomiljø, karakter, adkomstforhold og negativ befolkningsframskriving for Undheim.

8 Merknader i forbindelse med planoppstart

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

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

Rogaland fylkeskommune – Regionalplanavdelingen, 28.10.2020

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

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

Følgende merknader og krav:

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

Forslagstillers kommentar:

Bolig pr. daa et begrep som er i ferd med å fases ut. De nye retningslinjene i regionalplanen for tetthet i «etablerte boligområder med lav tetthet» er som følger: «Eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder».

Tettheten i planforslaget er økt i forhold til det som ble vist i planinitiativet. Det er gjort en planfaglig vurdering på at planområdet ikke egner seg på en tetthet opp mot 3,5 boliger pr. daa.

Undheim er ikke en del av hovedstrukturen for areal- og transportutvikling vist i den nye regionalplanen for Jæren. Det vurderes derfor som at 15 boliger innenfor et slik område heller er i direkte konflikt med den nye regionalplanen.

I tillegg er det i kommuneplanen vist en forventet negativ befolkningsvekst og en negativ boliggetterspørsel på Undheim. Dersom det reguleres inn 15 boliger i planområdet vil disse stå ubebygde frem til det skjer en endring i boliggetterspørselen i tettstedet.

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

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

Det er lagt inn byggegrense på 15m fra fylkesveg.

Bestemmelsen om tekniske tegninger er sikret i bestemmelsene.

Skolevei er omtalt i ROS-analysen.

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

Rogaland Fylkeskommune – Seksjon for kulturarv, 06.10.2020

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

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

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

Fylkesmannen i Rogaland, 03.11.2020

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

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

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

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

Forslagstillers kommentar:

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

Det er avsatt felles uteoppholdsareal på 150 m² i planområdet.

Det er utarbeidet VA-rammeplan

NVE 09.11.2020

Norges vassdrag- og energidirektorat legger frem at om omgivelser og/eller resipient ikke har kapasitet til å ta imot øket avrenning, må det planlegges for kompensierende tiltak i nedbørsfeltet. Her må også

klimaendringenes virkninger på avrenning i byggeområdet avklares tidlig i planprosessen. Tiltaket ligger i det vernede vassdraget Håelva, og planen må derfor vurderes konkret hvordan det vil ha konsekvenser for verneverdier. For omtale av vernegrunnlaget viser de til: <https://www.nve.no/vann-vassdrag-ogmiljo/verneplan-for-vassdrag/rogaland/028-1-Haelva/>, Vassressurslova kap. 5 samt forskrift om rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

Forslagstillers kommentar:

Konsekvensene er vurdert i planbeskrivelsen i kapittel 7.6.

Rogaland Brann og Redning, 21.10.2020

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

Forslagstillers kommentar:

Det er lagt til rette for oppstillingsplass for mannskapsbil innerst i planområdet slik at all bebyggelse i planområdet. Adkomsten til oppstillingsplassen er dimensjonert for lastebil. Det vurderes som at det ikke er behov for stigebil siden bebyggelsen er definert som småhusbebyggelse.

Lyse, 21.10.2020

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

Forslagstillers kommentar:

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

Elisabeth Croft og Jan Kjetil Bjørheim 21.10.2020

Nabo Elisabeth Croft og Jan Kjetil Bjørheim legger frem at en bolig med høyde 7,5 m plassert fremfor boligen deres (BF53) vil ha en stor negativ betydning for utsikt, sol og skyggeforhold for deres uteplass. Med bakgrunn i dette ber de om at det videre blir utarbeidet kart som viser sol- og skyggeforhold.

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

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

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

Forslagstillers kommentar:

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

Brita Rørlien 09.11.2020

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

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

Forslagstillers kommentar:

På bakgrunn av kommunens og overordnende myndigheters ønske om høyere tetthet har eneboligtomt blitt erstattet av 4-mannsbolig. Sol-skygge diagrammene viser at BKS1 har få konsekvenser for omkringliggende areal ved de to tidspunktene.

Tone og Aasa Arrestad 02.11.2020

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

Forslagstillers kommentar:

Resten tas til orientering. 17 m² av eiendom 55/35 er avsatt til frisiktsone. Dette kravet må uansett ivaretas dersom tomten skal bebygges.

Foren Vellag, 09.12.2020

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

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

Videre legger Foren vellag frem at Undheim burde fortsette å være et tettsted hvor man kan beholde kvaliteten med mer luft og avstand mellom boliger, hvor flere av de som bosetter seg på Undheim gjør dette fordi de ønsker eneboliger med større tomter og plass rundt boligene. Det påpekes også at en utbygging på

15 boenheter vil ha en stor påvirkning på bokvaliteten til eksisterende beboere i forhold til sol og utsikt, samt utfordringer knyttet til adkomst, trafikk, renovasjon og landbruk.

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

Forslagstillers kommentar:

Siden planinitiativet og oppstartsmøtet har en av eneboligtomtene blitt erstattet med en 4-mannsbolig.

ROS-analyse

for detaljregulering

Boliger i Sælandsvegen

Planid: 1 1 21 0532.00

Time kommune

Datert: 15.12.2020



STAV ARKITEKTER

Innhold

1	Innledning.....	3
1.1	Målsetting.....	3
1.2	Organisering av arbeidet.....	3
1.3	Rammevilkår	3
1.4	Forutsetninger og avgrensninger	3
1.5	Viktige begreper.....	4
2	Metode.....	5
2.1	Beskrive planområdet og planlagte tiltak	5
2.2	Identifisere mulige uønskede hendelser	5
2.3	Vurdere risiko og sårbarhet	5
2.4	Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet.....	5
2.5	Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget.....	5
2.6	Risikoanalyse	6
3	Om planområdet	7
3.1	Beskrivelse av planområdet.....	7
3.2	Planlagt tiltak.....	8
3.3	Vurdering av sikkerhet mot naturpåkjenninger	8
4	Identifisering av uønskede hendelser	10
5	Vurdering av sårbarhet og risiko	14
6	Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet.....	20
6.1	Hendelse 1 – Ekstremnedbør/overvann/flom.....	20
6.2	Hendelse 2 – Trafikkuhell/Ulykke på veg	21
7	Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget	22
7.1	Sammenstilling av risikomatrise	22
7.2	Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet.....	22
8	Kildehenvisning	24

1 Innledning

1.1 Målsetting

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

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

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

1.2 Organisering av arbeidet

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

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

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

1.3 Rammevilkår

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

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

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

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

1.4 Forutsetninger og avgrensninger

Følgende forutsetninger og avgrensninger er gjeldende for denne analysen:

- Den omfatter mulige farer for virksomhetens drift knyttet til planområdet når det er utbygd, dersom ikke helt spesielle forhold knyttet til anleggsfasen som vil ha betydning for driftsfasen avdekkes.
- Den tar ikke for seg hendelser internt i bygget.
- Den omfatter fare for Liv og helse, Ytre miljø og Økonomiske verdier.
- Vurderinger er basert på foreliggende dokumentasjon om prosjektet, samt dialog med naboer og nødetater.
- Den omfatter enkelthendelser, samt noen utvalgte sammenfallende hendelser.

1.5 Viktige begreper

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

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

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

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

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

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

2 Metode

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

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

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

Arbeidsgangen og metoden i analysen har i hovedtrekk følgende stadier:

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

2.1 Beskrive planområdet og planlagte tiltak

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

2.2 Identifisere mulige uønskede hendelser

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

2.3 Vurdere risiko og sårbarhet

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

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

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

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

2.4 Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

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

2.5 Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget

Analysens dokumentering om planområdet, planlagt tiltak, oversikt over risikoer og sårbarheter, vurdering av sårbarhet og risiko og identifiserte tiltak for å redusere risiko og sårbarhet fremgår av kap. 3-6. Det er gjort korte oppsummeringer av funnene i analysen. Forholdet til planforslaget beskrives i kap. 7. Det redegjøres

for hvilke tiltak som innarbeides i planforslaget, anbefales innarbeidet og forventes / krever videre vurdering/analyser. Dokumentering og sammenstilling av risiko er gjort ved bruk av risikomatriser, som beskrevet i kap. 2.6.

2.6 Risikoanalyse

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

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

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

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

Risikomatrise for planros

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

Risikomatrise for skred

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR LIV OG HELSE				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy (1/100)	S1			
	Middels (1/1000)		S2		
	Lav (1/5000)			S3	

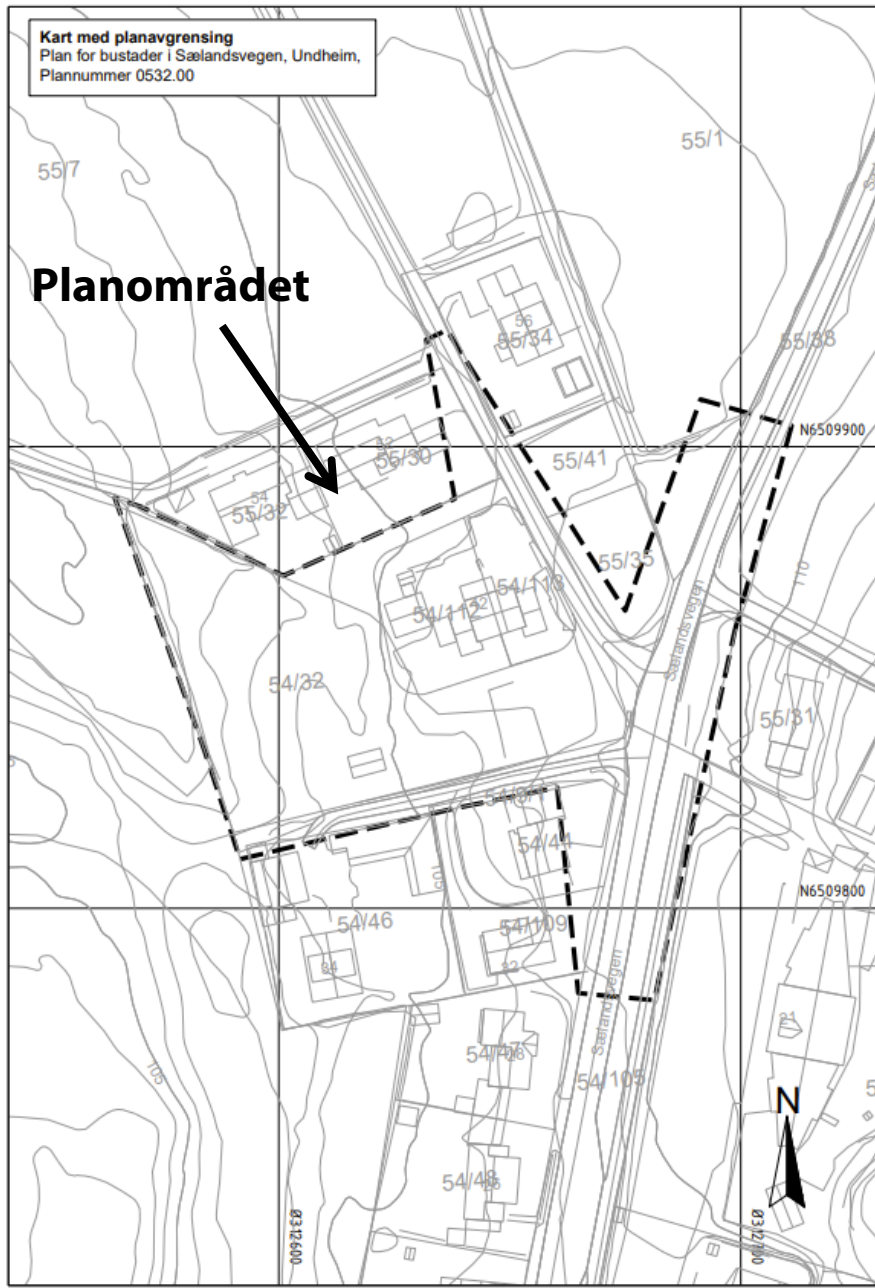
Risikomatrise for flom

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR LIV OG HELSE				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy (1/20)	F1			
	Middels (1/200)		F2		
	Lav (1/1000)			F3	

3 Om planområdet

3.1 Beskrivelse av planområdet

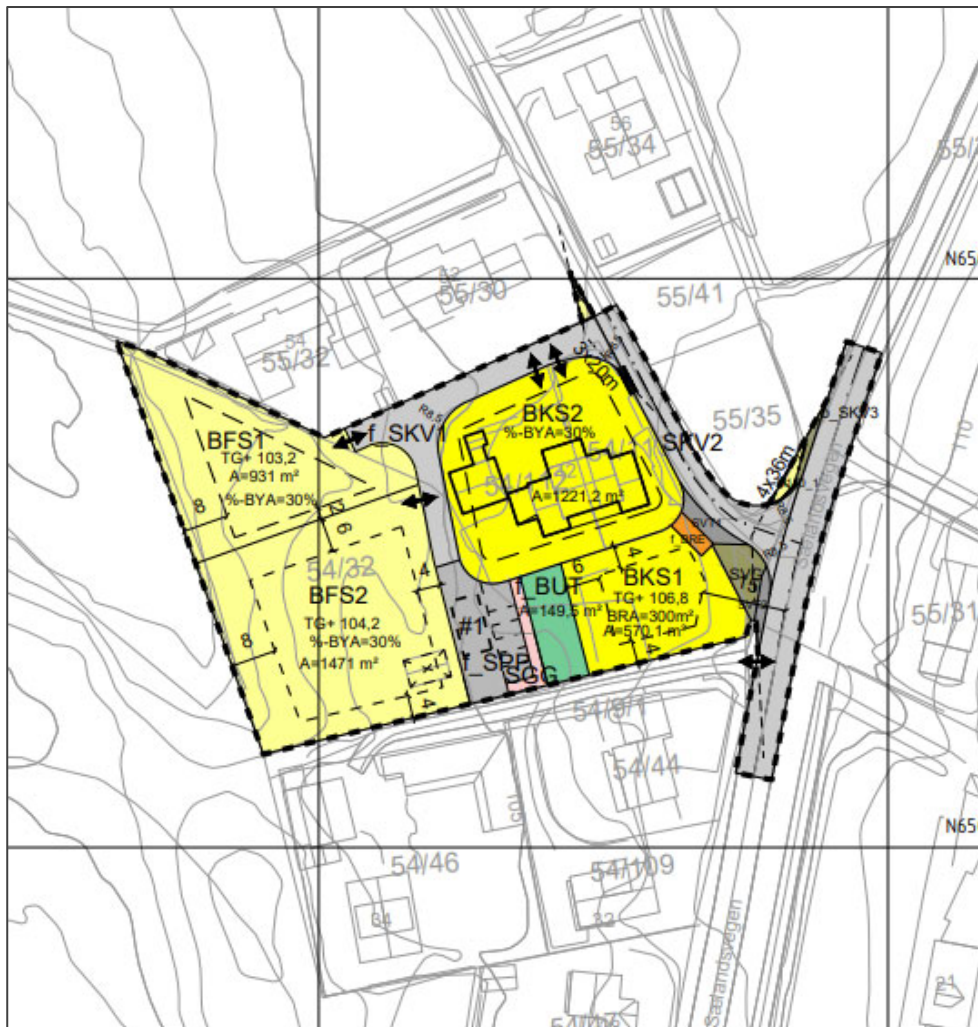
Planområdet ligger i tettstedet Undheim i Time kommune, omtrent 8,5 kilometer sørøst for kommunesenteret Bryne. Planområdet ligger i et etablert boligområde, like nord for Undheim sentrum. Planavgrensningen omfatter eiendommene 54/32, 54/112 og 54/113. Planområdets størrelse er på omtrent 6 daa, og omfatter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



Figur 1: Varslet planområde.

3.2 Planlagt tiltak

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fortetting av boliger med god bokvalitet og som er tilpasset omkringliggende omgivelser innenfor et allerede etablert boligfelt. Planen tilrettelegger for 3 boligtomter; to for eneboliger og en for 4-mannsbolig. 2 eksisterende boliger inkluderes i planen. Terrenget i planområdet heller mot vest, hvor det er omtrent 6 m høydeforskjell fra adkomst i øst til plangrense i vest. Boligene er plassert en høydeforskjell på 2 meter mellom hvert bygg. Planlagt topp gulv for hver bolig er vist i plankartet. Planforslaget tilrettelegger for uteoppholdsareal felles på bakkeplan. Planforslaget sikrer store hagearealer mot vest og sør, med gode solforhold. Planområdet ligger innenfor et kartlagt område av Time kommune, hvor det er potensial for fortetting. Tiltaket vil ha virkning i den henseende at det legges til rette for boliger med god bokvalitet i nærheten av Undheim sentrum, samt skole og barnehage.



Figur 2: Forslag til reguleringsplan.

3.3 Vurdering av sikkerhet mot naturpåkjenninger

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

Tette flater grunnet utbygging av tomten kan medføre økt risiko for flom- og overvannsproblematikk. Den økte avrenningen fra planområdet utløser krav om fordryining og/eller infiltrasjon før utslipp til kommunens overvannsnett. God infiltrasjonskapasitet kan føre til redusert behov for fordryiningsmagasin. Planområdet ligger øverst i et nedbørsfelt, og det er to tydelige vannveier på tomten. Nedbørsfeltet har avrenning rundt

plangrensen, og vannet samles og følger eksisterende overvannsystem vest for planområdet. Flomvei følger eksisterende jordbruksareal 7,5 km vestover og til Hå-elva.

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

4 Identifisering av uønskede hendelser

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

Fare	Beskrivelse	Vurderes	Vurderes ikke
NATURGITTE FORHOLD			
Sterk vind	Fremherskende vindretning er nordvest og sørøst. Det forutsettes at hensyn til vindlaster ivaretas ved utbygging, jf. TEK17 § 7-1. Planområdet ligger ikke spesielt vindutsatt		x
Stormflo/havnivåstigning/bølger	Planområdet ligger ikke i nærhet til havet, og derfor ikke innenfor aktsomhetsone for flom.		x
Snø/is/frost/tele/sprengkulde	Det er relativt mildt klima, og planområdet er ikke spesielt utsatt for store snømengder. Planforslaget inneholder heller ikke tiltak som er spesielt utsatt ved ekstremt vintervær.		x
Nedbørmangel	Planområdet vurderes til ikke å være utsatt ved nedbørmangel.		x
Store nedbørsmengder	Planforslaget vil medføre at området bygges med mer harde flater enn dagens situasjon. Dermed vil planområdet være mer utsatt for store nedbørsmengder. I tillegg forventes generelt økte nedbørsmengder, jf. Klimaprofil Rogaland. Store nedbørsmengder i dette tilfellet kan føre til flom/overvann dersom overvannet ikke blir håndtert på forsvarlig måte. Flom/overvann er listet opp som eget punkt lenger nede i sjekklisten.	x	
Flom i vassdrag	Planområdet ligger i god avstand til flomsone for Håelva.		x
Urban flom/overvann	I forbindelse med klimaendringer forventes det mer ekstremvær og nedbør i Rogaland. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer. En økning av tette flater grunnet utbygging av tomten kan medføre økt risiko for flom- og overvannsproblematikk. Infiltrering/fordrøyningsmagasin på egen grunn før utslipp til kommunens overvannsnett. Store nedbørsmengder og overvann håndteres videre i ROS-analysen sammen som uønsket hendelse.	x	
Skred (snø, is, stein, leire, jord og fjell)	Planområdet er ikke registrert som et aktsomhetsområde for skred og overordna terreng har en slak bratthet, jf. NVEs Aktsomhetskart (for jord- og flomskred, snøskred, og steinsprang) og bratthetskart. Det er heller ikke		x

	registrert skredhendelser i nærheten til planområdet. NGUs løsmassekart viser at massen i området er av morenemateriale, sammenhengende dekke med stedvis stor mektighet. Planområdet befinner seg over marin grense.		
Erosjon	Planområdet vurderes ikke til å være utsatt for erosjon.		x
Radon	Moderat til lav fare for radon, TEK 17 ivaretar radonfare.		x
Skog- og lyngbrann	Risikoen for at brann sprer seg i terrenget i eller i nærheten av planområdet vurderes til å være lav. Det har ikke vært skogbrann i Time kommune de siste 10 årene.		x
KRITISKE SAMFUNNSFUNKJONER OG KRITISKE INFRASTRUKTURER			
Ulykker på veg	Det er registrert 3 trafikkulykker i en radius på 400 meter fra planområdet. I krysset Timevegen x Sælandsvegen er det registrert en ulykke fra 1995, hvor et enslig kjøretøy veltet i kjørebanelen. På Undheimsveien 300 meter sør for planområdet er det registrert tre ulykker. To av ulykkene er en venstresving foran kjørende i motsatt retning (1988 og 1994), og en ulykke med uklart forløp med møteing (1993). Planområdet ligger i underkant av 300 meter fra både skole, barnehage og idrettsanlegg. Man må krysse Fv. 205 Sælandsvegen for å komme til skole og barnehage, hvor det ikke er eksisterende fotgjengerovergang. Det er gang- og sykkelveg på Sælandsvegen sør for planområdet langs området med skole og barnehage. Fartsgrensen på Sælandsvegen er lav (40 km/t), og det er fartsdumper både før og etter avkjørselen til planområdet.	x	
Hendelser i luften	Det er ingen flytrafikk i nærheten av planområdet.		x
Brann	Nærmeste brannstasjoner ligger på Bryne og i Nærbø. Nærbø Brannstasjon ligger i en avstand på omtrent 7,6 km, og Bryne brannstasjon i en avstand på omtrent 8,3 km. Siden planforslaget ikke inneholder byggverk for sårbare samfunnsfunksjoner og byggverk som kan gi forurensing på omgivelsene vurderes brannsikkerheten til å være tilfredsstillende. Ifølge TEK17 er boligbygning i risikoklasse 4. Bolig (småhus) i 2 etasjer er i brannklasse 1 (forutsatt risikoklasse 4). Bolig (småhus) med tre etasjer kan også oppføres i brannklasse 1 når hver boenhet har utgang direkte til terreng. Ifølge § 11-17 i TEK17 m/veiledning må det være tilrettelagt for kjørbare atkomst helt fram til hovedinngangen og brannvesenets angrepsvei i byggverket. For		x

	mindre byggverk i risikoklasse 4 og brannklasse 1 kan det aksepteres avstand på inntil 50 meter. I byggverk hvor vindu eller balkong utgjør en av rømningsveiene, må det være tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap i samsvar med ytelser angitt i § 11-13. Det må reguleres brannoppstillingsplass inne på tomten for å ivareta avstand til inngangsdør på 50 meter. Carport og parkeringshus i en etasje er i risikoklasse 1. Garasje med mer enn 1/3 av veggflatene åpne kan likevel oppføres uten brannalarmanlegg og automatisk sprinkleranlegg, jf. veiledning til TEK17 § 11-12 bokstav c annet ledd. Byggteknisk forskrift (TEK17) angir krav til vannforsyning og tilrettelegging for slokking. Behov for utbedring av vannforsyning og brannvann avklares i VA-rammeplan.		
NÆRINGSVIKRSOMHET			
Utslipp av giftige gasser/væsker	Det er ikke kjent at det er etablert slike virksomheter innenfor planområdet eller i nabolaget.		X
Utslipp av eksplosjonsfarlige / brennbare gasser / væsker	Det er ikke kjent at det er etablert slike virksomheter innenfor planområdet eller i nabolaget.		X
Forurensing (støy, luft)	 Støykart (Kilde: Brekke Strand) Støymålinger utført av Brekke Strand viser at planlagte boliger i planområdet ikke vil bli råket av gul støysone fra Sælendsvegen. Bebyggelsen vil skjerme for eventuell veistøy for uteoppholdsarealet mot vest. Det er ikke forventet at støynivået fra Sælendsvegen vil øke, eller at planforslaget vil påvirke støynivået. Miljostatus.no viser at der er noe luftforurensing i form av CO₂, NO_x og SO₂. Dette er vanlig forekomster i byer og tettsteder.		X
SVIKT I KRITISKE SAMFUNNSFUNKSJONER/INFRASTRUKTUR			

Bortfall av energiforsyning	Planforslaget inneholder ikke tiltak som påvirker kritiske samfunnsfunksjoner ved bortfall av energiforsyning.		x
Bortfall av telekom	Planforslaget inneholder ikke tiltak som påvirker kritiske samfunnsfunksjoner ved bortfall av telekom.		x
Svikt i vannforsyning	Planforslaget inneholder ikke tiltak som påvirker kritiske samfunnsfunksjoner ved bortfall av vannforsyning.		x
Svikt i avløpshåndtering /overvannshåndtering	Planforslaget inneholder ikke tiltak som påvirker kritiske samfunnsfunksjoner ved bortfall i avløpshåndtering /overvannshåndtering		x
FORHOLD I PLANOMRÅDET			
Brann	I VA-rammeplan er det identifisert brannkum sørvest for planområdet ved avkjørsel fra Sælandsvegen. Denne er ikke tilfredsstillende for hele planområdet, og det er i VA-rammeplan foreslått to nye vannkummer innenfor planområdet. Begge vannkummene etableres med uttak for slukkevann. Tiltaket utgjør ikke større brannfare enn annen småhusbebyggelse. Det forutsettes at brannvannforsyning blir ivarettatt i VA-planer.		x
TIDLIGERE BRUK er området påvirket / forurensset fra tidligere virksomheter			
Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	Det er ingen historikk av slik virksomhet.		x
Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	Det er ingen historikk av slik virksomhet.		x
Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	Det er ingen historikk av slik virksomhet.		x
SAMFUNNSSIKKERHET			
Terror/sabotasje	Tiltaket i seg selv er ikke et terror- eller sabotasjemål. Det er heller ingen potensielle mål i nærheten.		x

5 Vurdering av sårbarhet og risiko

Uønsket hendelse oversikt:

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

Hendelse nr.1: Ekstremnedbør/overvann/flom		
Sikkerhet mot flom er styrt gjennom teknisk forskrift. Det er laget egne risikoklasser for flom. Enkle bygninger som garasjer og lignende skal ikke ha større sannsynlighet for oversvømmelse enn 1/20 (hvert 20. år). Boliger skal ikke ha større årlig sannsynlighet for oversvømmelse enn 1/200 (hvert 200. år). Planlagt utbygging kan medføre en raskere avrenning til flomvei grunnet store mengder nedbør på kort tid ned på tette flater. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal tydelig vise hvordan vannforsyning, avløpstransport og overvannshåndtering skal løses i forbindelse med reguleringen. Dette innebærer at overvannshåndtering blir kartlagt tidlig i planprosessen og er generelt er med på å redusere risikoen for uønskede hendelser. Med bakgrunn i dette er det utarbeidet VA-rammeplan av fagkyndig hvor blant annet overvannshåndtering er beskrevet. Planlagt utbygging medfører raskere avrenning til flomvei. For å redusere konsekvensene av økt vannmengde og begrenset avrenning, er det i VA-rammeplan foreslått å bruke infiltrasjon og fordrøyningsmagasin, hvor det legges opp til lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt for å hindre økt avrenning etter utbygging. Det vurderes derfor at planområdet, etter planlagt utbygging kan håndtere større vannmengder. Eksisterende overvann i konflikt med planlagt bolig legges om. God infiltrasjonskapasitet kan føre til redusert behov for fordrøyningsmagasin. Nytt overvannssystem fra planområdet kobles inn på eksisterende overvannsledning DN 400.		
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK17)	SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED	FORKLARING
-	F2	Tiltak gjennomføres i tråd med kommunens krav til overvannshåndtering
ÅRSAKER		
• Større nedbørsmengder enn omkringliggende områder kan håndtere. • Store mengder nedbør på kort tid (100 m på 2 timer). • Ikke permeable flater for infiltrasjon eller anlegg til å forsinke og lede regnvann ut på overvannsnett.		
EKSISTERENDE BARRIERER		
• Grønnstruktur og hager • Naturlig helling/avrenning mot landbruksareal i vest • Terrenghelning • Etablerte sikre flomveier		
SÅRBARHETSVURDERING		
Mye vann over bakkenivå i planområdet, eller som renner videre til nedenforliggende eiendommer. Oversvømmelse i kjellere.		

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING	
	☐	☒	☐	F2, 1/200	
Drøfting for sannsynlighet: Ekstremvær blir stadig med aktuelt, og overvannsproblematikk er et kjent problem i de fleste utbyggingsområder. Småhusbebyggelse i sikkerhetsklasse 2 (F2), jf. TEK17 § 7-2, skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet på 1/200 ikke overskrides. Dette gir moderat sannsynlighet (2).					
KONSEKVENSVURDERING					
	Konsekvenskategorier				
Konsekvenstyper	Høy	Middels	Små	Ikke relevant	Forklaring
Liv og helse	☐	☐	☒	☐	<i>Vurdert ut fra antall</i> Eventuelle store nedbørsmengder blir varslet i god tid. Planområdet er ikke spesielt utsatt slik at eventuell flom kan få konsekvenser for liv og helse.
Stabilitet	☐	☐	☒	☐	<i>Vurdert ut fra antall</i> Påvirker i liten grad samfunnskritiske tjenester. Konsekvenser av flom kan medføre ubetydelig eller lokale miljøskader i planområdet eller i nærhet av planområdet.
Materielle verdier	☐	☐	☒	☐	<i>Vurdert ut fra direkte skade på eiendom.</i> Siden planområdet er planlagt for å håndtere store nedbørsmengder vurderes konsekvensene for materielle verdier til å være små.
Samlet begrunnelse av konsekvens					
USIKKERHET				BEGRUNNELSE	
Lav				Nedbørsmengde kan spås med nokså høy sikkerhet.	
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET					
Tiltak				Oppfølging gjennom planverktøy	
- VA- rammeplan - Infiltrasjon og fordrøyningsmagasin.				- Reguleringsbestemmelser sikrer at overvannshåndtering blir ivaretatt. - Krav om godkjent VA-rammeplan.	

• Lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt for å hindre økt avrenning etter utbygging. • Fordrøyningsanlegg som forsinker påslipp på overvannsnettet.	
--	--

Hendelse nr.2: Trafikkuhell/ulykke på veg

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

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

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

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

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

ÅRSAKER

Generelt:

- Menneskelig eller mekanisk svikt i kjøretøy, uoppmerksomme myke trafikanter, dårlig sikt og glatt kjørebane.
- Etableres ny felles atkomstveg til planområdet, samt for eksisterende boliger Sælendsvegen 40 og 42.
- Det anslås at planområdet genererer 3,5-5 bilturer per boenhet per døgn. Dvs. omtrent 21-30 bilturer.
- Fartsgrensen på Sælendsvegen er lav (40 km/t), og har flere fartsdumper langs strekningen fra planområdet og til krysset mot Undheimsveien, som vil redusere risikoen for sykkel- og fotgjengerulykker.

Trafikkuhell langs skolevei:

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

Trafikkuhell ved inn- og utkjøring til avkjørsel.

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

EKSISTERENDE BARRIERER

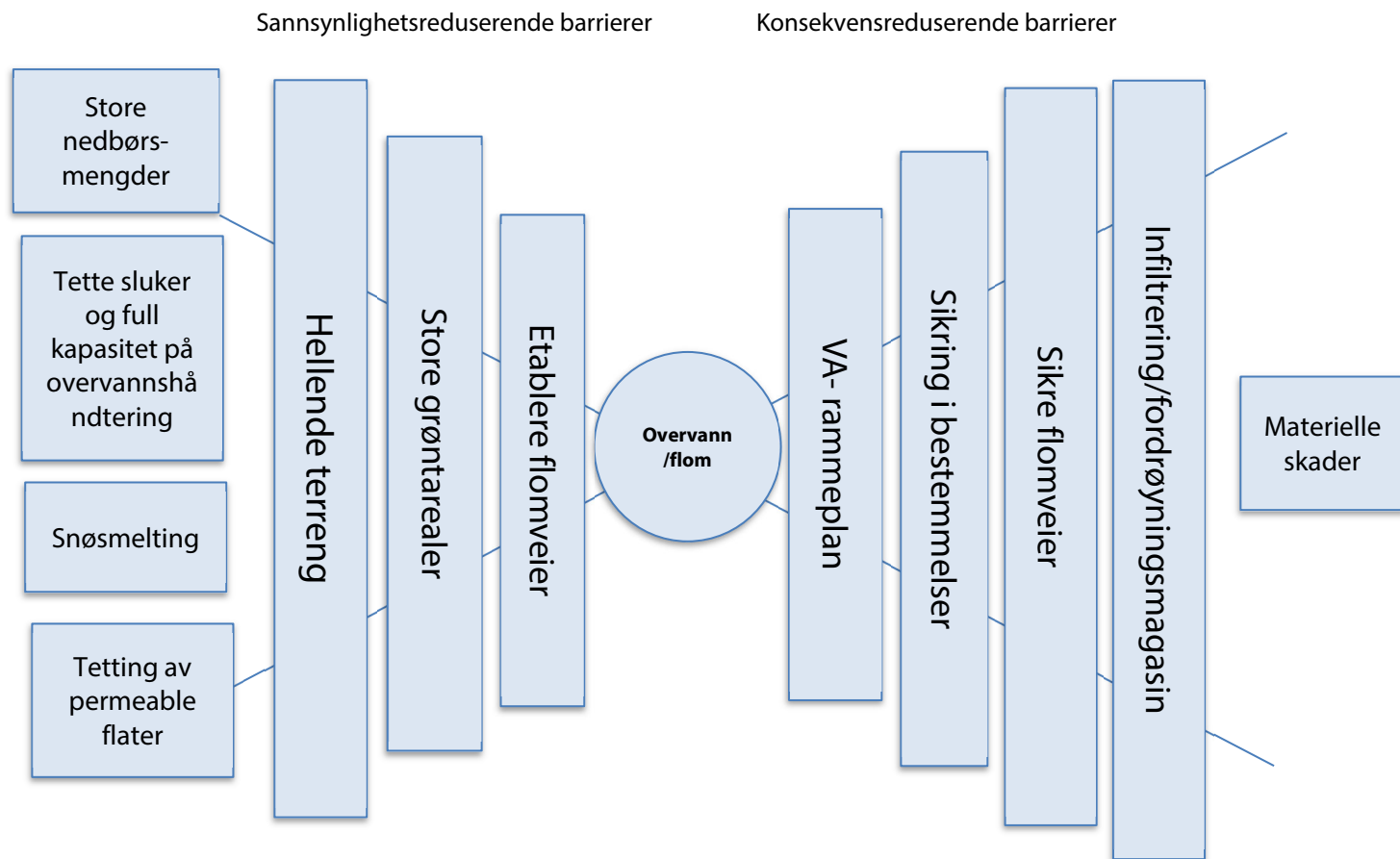
- Lav fartsgrense
- Krav om frisktsoner

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

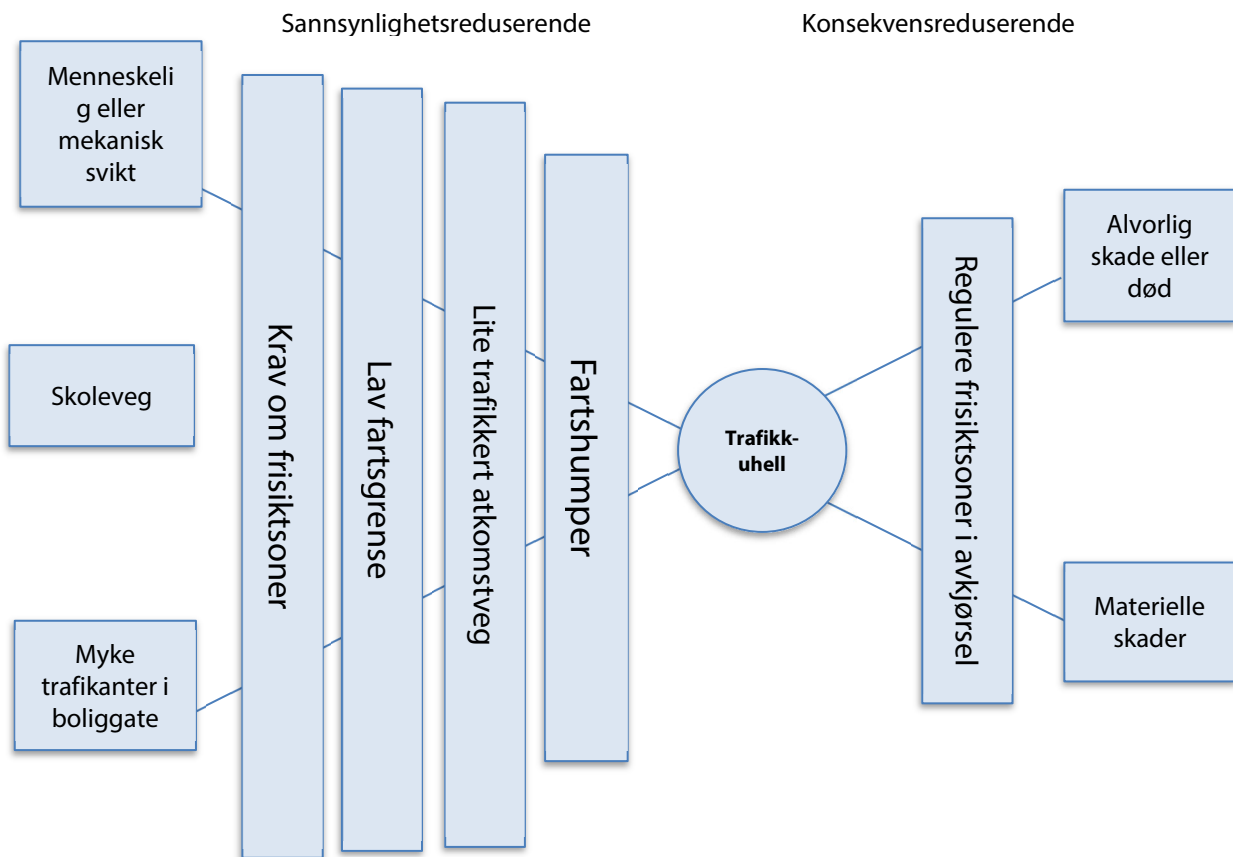
USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Lav-middels	Historiske data fra NVDB, men disse dekker ikke situasjon etter fortetting.
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy
Etablere frisisiktsoner etter gjeldene krav ved inn- og utkjørsler.	Plankart som viser frisisiktsoner samt tilknyttede bestemmelser.

6 Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet.

6.1 Hendelse 1 – Ekstremnedbør/overvann/flom



6.2 Hendelse 2 – Trafikkuhell/Ulykke på veg



7 Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget

7.1 Sammenstilling av risikomatrise

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

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

Disse er som følger:

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

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

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

Risikomatrise for hendelser vist med hendelsesnummer:

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

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

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

7.2 Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

HENDELSER	TILTAK	OPPFØLGING GJENNOM PLANVERKTØY	RISIKO ETTER TILTAK
1.Ekstremnedbør / overvann / urban flom	VA-rammeplan	Reguleringsbestemmelser som sikrer oppfølging av VA-rammeplan.	Risikoen vurderes til å være i tråd med teknisk forskrift.

	Infiltrasjon og fordrøyningsmagasin Lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt for å hindre økt avrenning etter utbygging Planlagte flomveier		
2.Trafikkuhell/ Ulykke på veg	Regulere friskt etter gjeldende krav ved inn- og utkjørsel.	Plankart som viser frisiktsoner samt tilknytte bestemmelser.	Sannsynligheten reduseres, men konsekvenser er lik. Risikoen vurderes til å være akseptabel.

8 Kildehenvisning

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

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

VA-rammeplan for *Sælandsvegen*

Kommune, gnr 54 bnr 32

Revisjon: 2



HEAD

ENERGY



PROSJEKT-
ADMINISTRASJON



AREAL-
PLANLEGGING



LANDSKAP



VANN OG
AVLØP



SAMFERDSEL



BRANN OG
RISIKO



EIENDOMS-
RÅDGIVNING

DOKUMENTOPPLYSNINGER

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

Revisjon: Dato: Beskrivelse:

1	10.12.2020	For godkjenning
2	08.02.2021	Etter merknader

Vedlegg: Beskrivelse:

Revisjon:

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

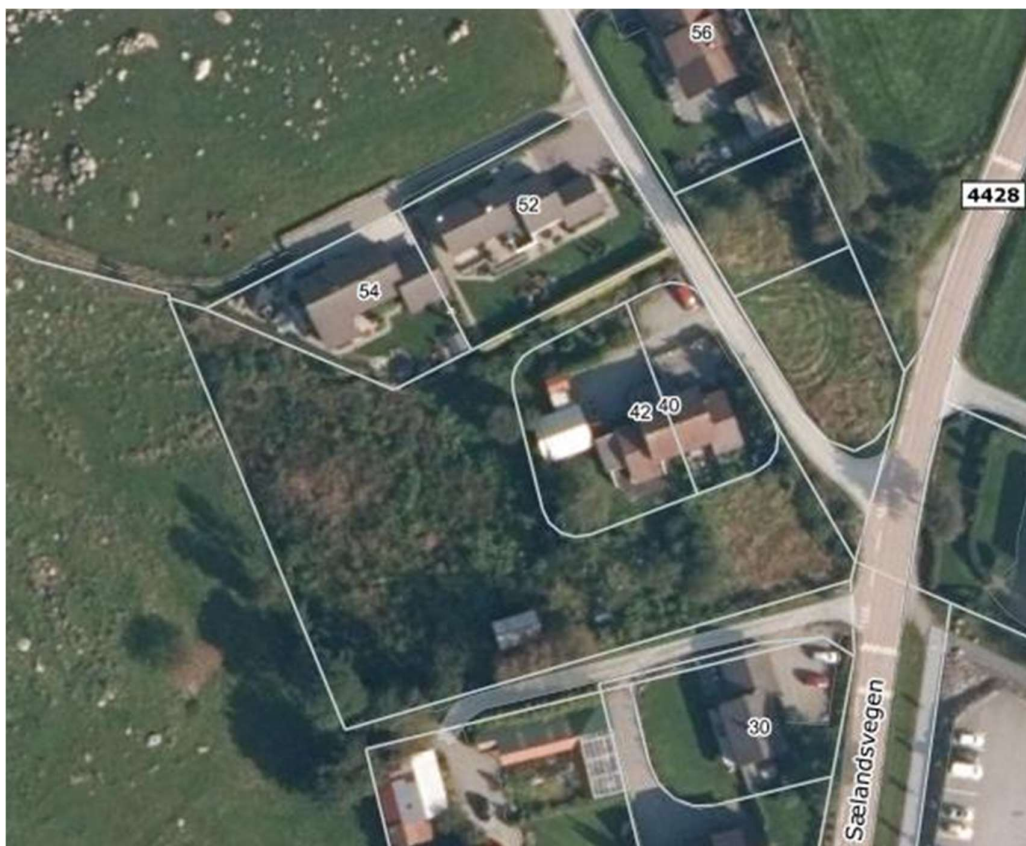
Innhold

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

1. INNLEDNING

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

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av småhusbebyggelse med to eneboliger og en 4-mannsbolig.



VA-rammeplanen er utarbeidet med utgangspunkt i følgende underlag:

Planforslag	24.11.2020	Stav Arkitekter
Kart eksisterende VA	26.11.2020	Time kommune

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

2. VANNFORSYNING

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

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

2.1 Estimert drikkevannsbehov for ny bebyggelse

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

<i>Antall boliger:</i>	6	stk.
<i>Antall personer pr. bolig:</i>	3	pers/bolig
<i>Totalt antall personekvivalenter:</i>	18	pers
<i>Vannforbruk pr. person pr. døgn:</i>	160	liter/pers·døgn
<i>Døgnfaktor:</i>	3	-
<i>Timefaktor:</i>	5	-

<i>Vannbehov pr. sekund:</i>	0,5	l/s
<i>Vannbehov pr. time:</i>	1,8	m ³ /t
<i>Vannbehov pr. døgn:</i>	43,2	m ³ /d

2.2 Branndekning/slokkevann

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

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

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

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

Trykkapsberegning:

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

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

2.3 Nye ledningsanlegg

Det foreslås etablert ny vannkum nord for vannkum 13689 og ny DN110 vannledning mot planområdet. Vannledningen legges til ved avkjørsel for regulert tomt. Her etableres det en vannkum. Fra vannkummen legges det 6 stk stikkledninger vestover, som ledes til hver enkelt tomt. Stikkledninger skal kobles i vannkum i henhold til norm for stikkledninger i Time kommune.

Nye vannkummer og vannledning DN110 overtas til kommunalt vedlikehold, mens stikkledningene blir private.

3. SPILLVANNSHÅNDTERING

Vest i planområdet er det lokalisert en eksisterende spillvannsledning med dimensjon 160 millimeter. Ledningen går mellom kum 12438 og 12439. Kommunal spillvannsledning ligger i hageareal til planlagte nye boliger.

3.1 Estimert avløpsmengde

Estimert avløpsmengde tilsvarer drikkevannsforbruket. Avløpsmengden er 0,5 l/s.

3.2 Nye ledningsanlegg

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

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

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

4. OVERVANNSHÅNDTERING

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

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

4.1 Beregning av overvannsmengder

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

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

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

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

Verdier er oppgitt i l/s·ha

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

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

4.2 Prinsippløsning overvann

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

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

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

4.3 Konsekvenser nedstrøms planområdet

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

4.4 Flomveier

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

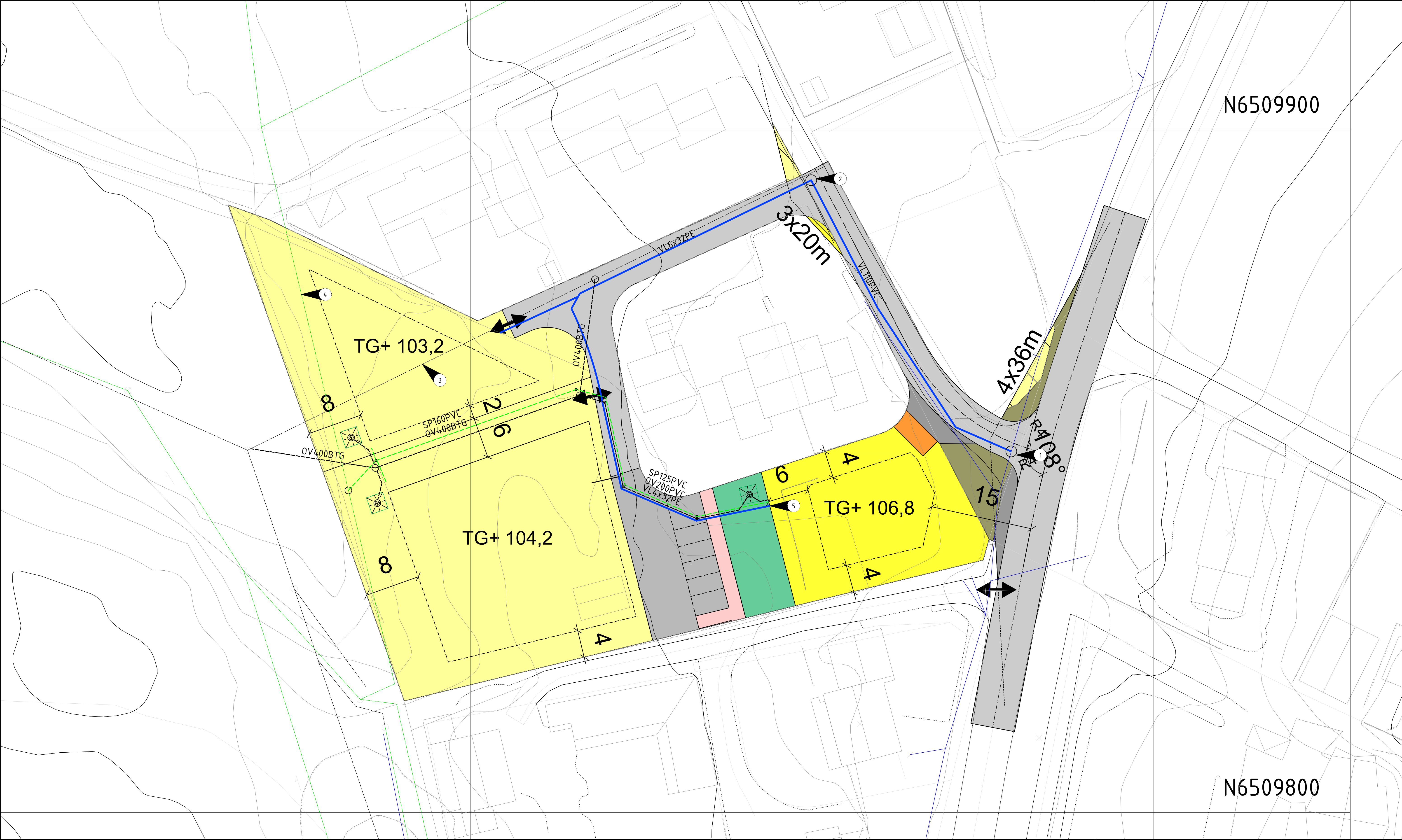


Mye av vannet fra omkringliggende nedbørsfelt vil håndteres i eksisterende overvannssystem. Overvannssystemet er lokalisert i bekkeleiet.



4.5 Nye ledningsanlegg

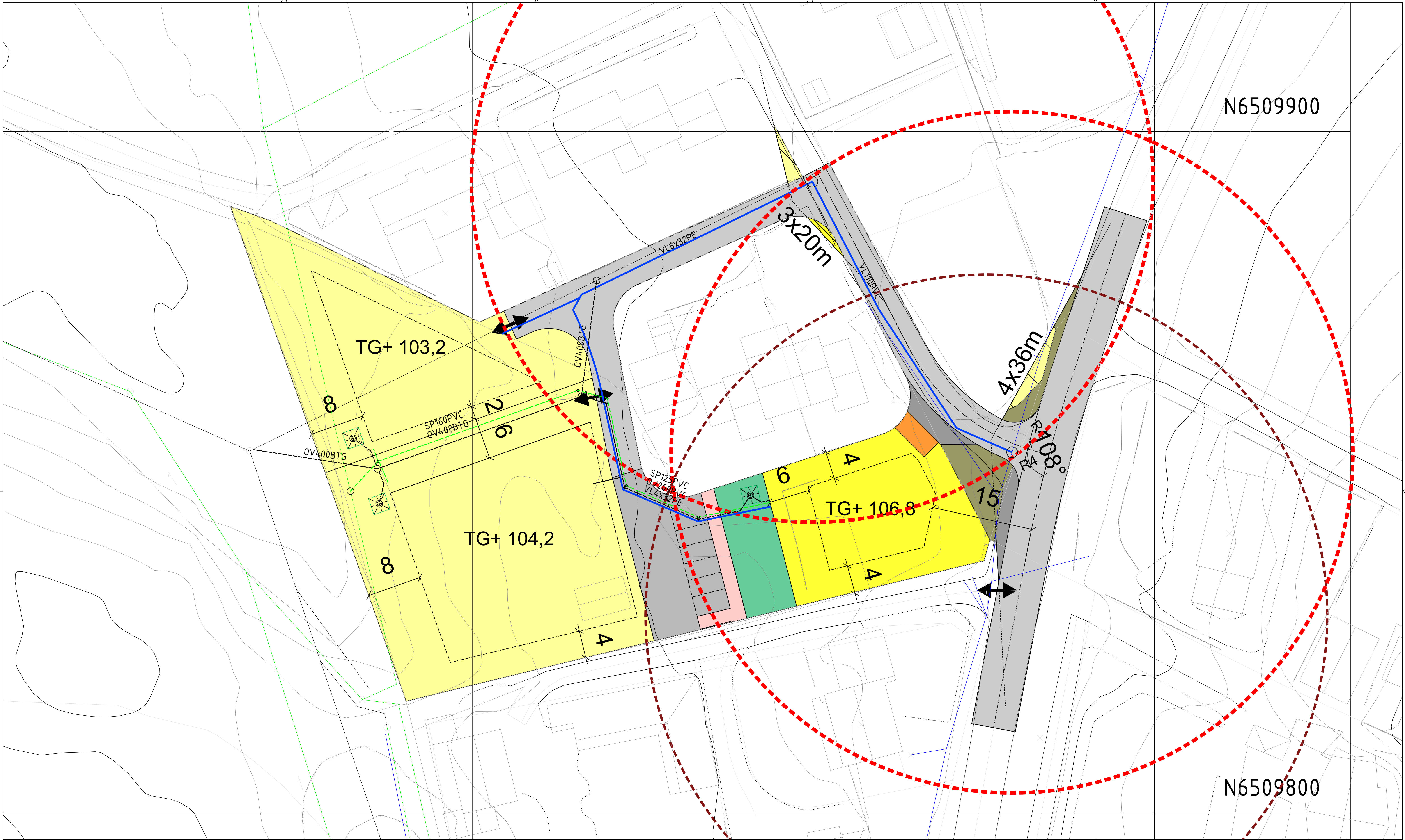
Nytt overvannssystem fra tomter forslås koblet inn på eksisterende omlagt overvannsledning DN 400. Dette må ved prosjektering avklares med eier av OV600 nedstrøms planområdet.



- 1 Det etableres ny trasè for vann fra eksisterende vannledning i Sælandsvegen.
- 2 Endekum vannledning tilrettelegges for fremtidig videreføring. Stikkledninger for nye boligere tilkobles i kum.
- 3 Eksisterende overvann i konflikt med planlagt bolig legges om. Det er 4 meter avstandskrav fra kommunale ledninger til konstruksjoner.
- 4 Eksisterened kommunal spillvannsledning i konflikt med avstandskrav til byggegrense. Må hensyntas ved planlegging av bolig.
- 5 Det medtas 1 stikk for vann per boenhet til fremtidig 4-mannsbolig.

Tegnforklaring		
Type	Prosjektert	Eksisterende
Vannledning		
Spillvannsledning		
Overvannsledning		
Kum		
Fordrøyningskum		

Rev.		Revisjonen gjelder:		Dato:		Tegnet:		Kontroll:		Godkjent:	
P. Undheim AS		VA-rammeplan Sælandsvegen		Koordnatsystem: EUREF89 SONE 32		Høydesystem: NN2000		Målestokk:		Status: Regulering	
VA		Oversikt VA		Målestokk:		A1: 1:250		A3: 1:500		Tegningsnummer:	
HEAD ENERGY		Head Energy UP AS Nordkollen 27 1302 Sjødal www.headenergy.no		Tegnet: HR		Kontr: SB		Godkj: SB		Rev:	
		Prosjekt: SB		Prosjektnr: 110733.001		Dato: 10.12.2020		H101			



Prosjektert
brannvannsdekning
Radius 50 meter

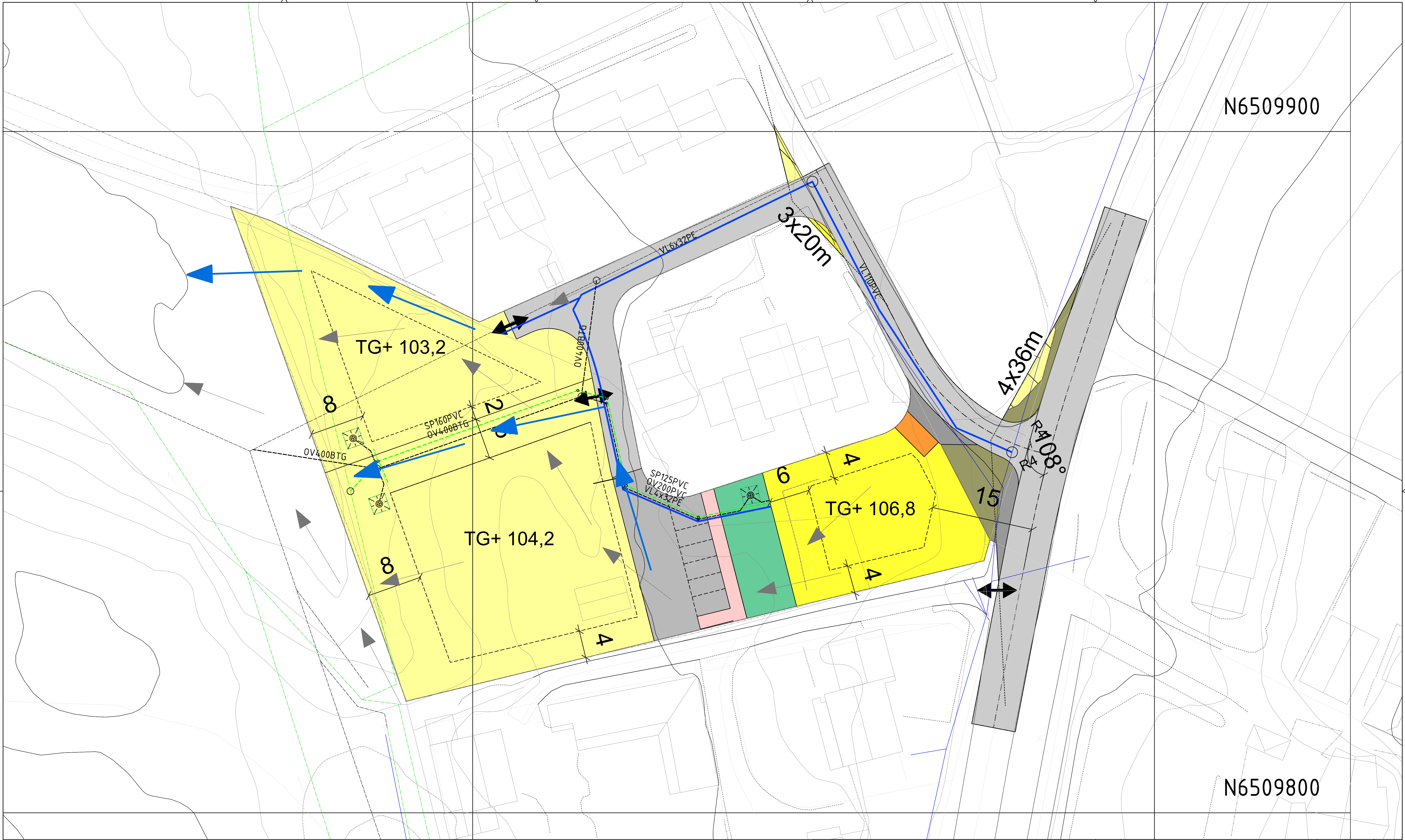


Eksisterende
brannvannsdekning
Radius 50 meter

Tegnforklaring

Type	Prosjektert	Eksisterende
Vannledning		
Spillvannsledning		
Overvannsledning		
Kum		
Fordrøyningskum		

Rev.	Revisjonen gjelder:	Dato:	Tegnet:	Kontroll:	Godkjent:
P. Undheim AS VA-rammeplan Sælandsvegen			Koordinatsystem: EUREF89 SONE 32 Høydesystem: NN2000		
VA Oversikt Brannvannsdekning			Målestokk: A1: 1:250 A3: 1:500		
			Status: Regulering		
HEAD ENERGY		Tegnet: HR Prosjekt: SB Dato: 10.12.2020	Kontr: SB Godkj: SB	Tegningsnummer: H102	Rev:



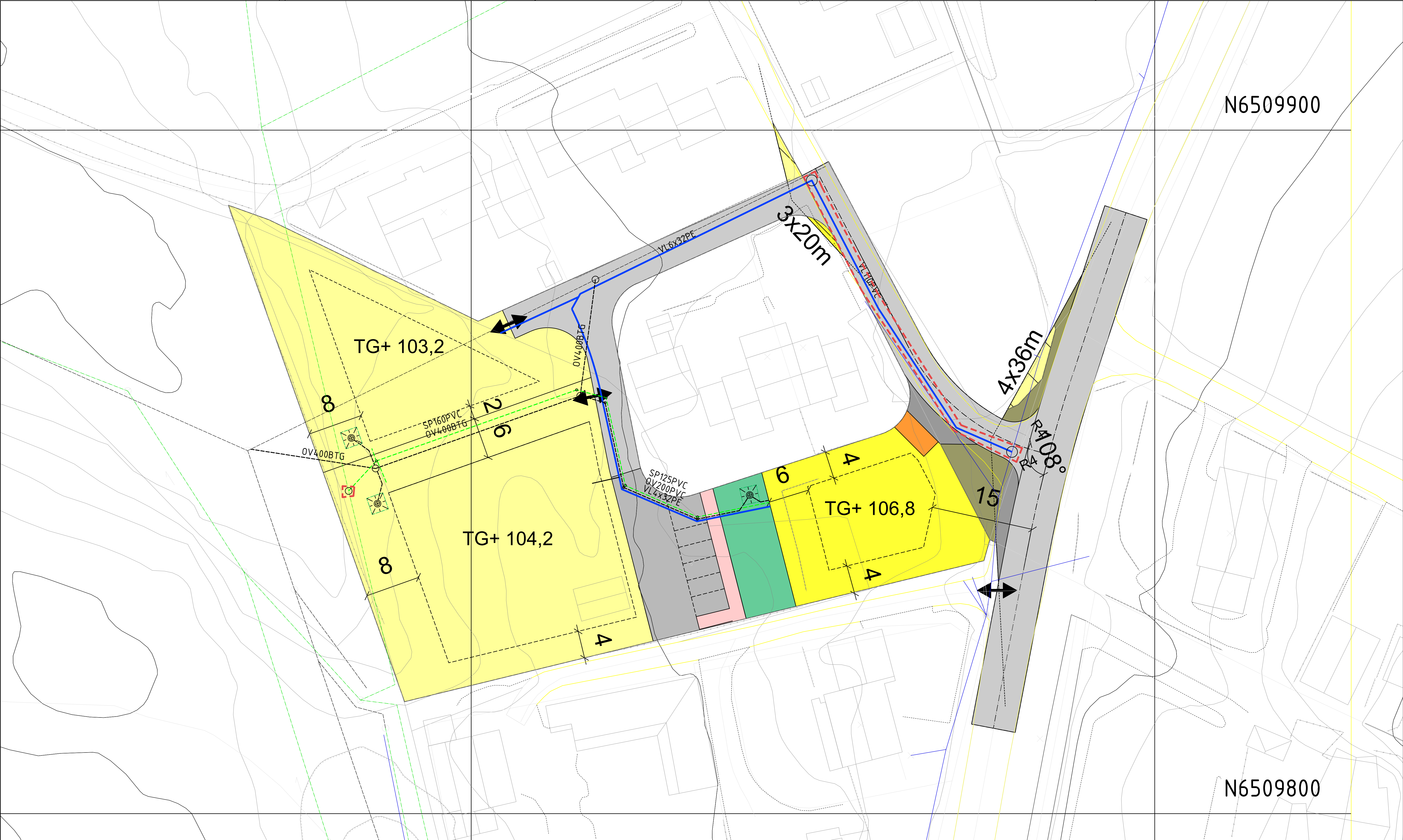
Flomveg - eksisterende

Flomveg - prosjertert

Tegnforklaring

Type	Prosjertert	Eksisterende
Vannledning		
Spillvannsledning		
Overvannsledning		
Kum		
Fordrøyningskum		

Rev.	Revisjonen gjelder:	Dato:	Tegnet:	Kontroll:	Godkjent:
P. Undheim AS			Koordinatsystem: EUREF89 SONE 32		
VA-rammeplan Sælandsvegen			Høydesystem: NN2000		
VA			Målestokk:		
Flomveger			A1: 1:250		
			A3: 1:500		
			Status: Regulering		
HEAD ENERGY		Tegnet: HR		Kontroll: SB	
Head Energy UP AS		Prosjekt: SB		Godkj: SB	
Nordkollan 27		Prosjektnr: 110733.001		Tegningsnummer:	
1302 S&S&S		Dato: 10.12.2020		H103	
www.headenergy.no					



N6509900

N6509800

VA-anlegg
Overtas av kommunen

Tegnforklaring

Type	Prosjektert	Eksisterende
Vannledning		
Spillvannsledning		
Overvannsledning		
Kum		
Fordrøyningskum		

1	Etter kommentarer	08.02.2021	SB		
Rev.	Revisjonen gjelder:	Dato:	Tegnet:	Kontroll:	Godkjent:
P. Undheim AS VA-rammeplan Sælandsvegen		Koordinatsystem: EUREF89 SONE 32 Høydesystem: NN2000			
VA Overtakelsesplan		Målestokk: A1: 1:250 A3: 1:500			
		Status: Regulering			
HEAD ENERGY		Tegnet: HR Prosjekt: SB	Kontr: SB Godkj: SB	Tegningsnummer:	Rev.
Head Energy UP AS Nordkollen 27 1302 Sletta www.headenergy.no		Prosjektnr.: 110733.001 Dato: 10.12.2020		H104	1

Overvannsberegning

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

Arealer før utbygging

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

Konsentrasjonstid før utbygging

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

Overvannsmengder før utbygging

Dimensjonerende avrenning	18 l/s
Regnvolum	11 m ³

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

Arealer etter utbygging

Arealtype	Avrenningsfaktor	Areal
Boligtomt	0,60	3146 m ²
Asfalt	0,90	662 m ²
Totalt areal		3808 m ²
Redusert areal		2483,4 m ²
Midlere avrenningsfaktor		0,65

Konsentrasjonstid etter utbygging

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

Overvannsmengder etter utbygging

Dimensjonerende avrenning m/ klimaf.	75 l/s
Regnvolum	45 m ³

Magasineringsbehov

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

Nødvendig fordrøyningsvolum	49,5 m ³
-----------------------------	---------------------

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

Kontaktinfo:

T: 992 04 323

E: info@headenergy.no

HEAD
ENERGY

Kontorer:

Nordåsdaalen 27, 5235 Rådal

Heiamyrå 19, 4031 Stavanger

Overvannsberegning

Kommentarer

Kontaktinfo:
T: 992 04 323
E: info@headenergy.no

HEAD
ENERGY

Kontorer:
Nordåsdalen 27, 5235 Rådal
Heiamyrå 19, 4031 Stavanger

Illustrasjonsplan
Plan 0532
Time kommune
19.2.2021

0 12.5 25m





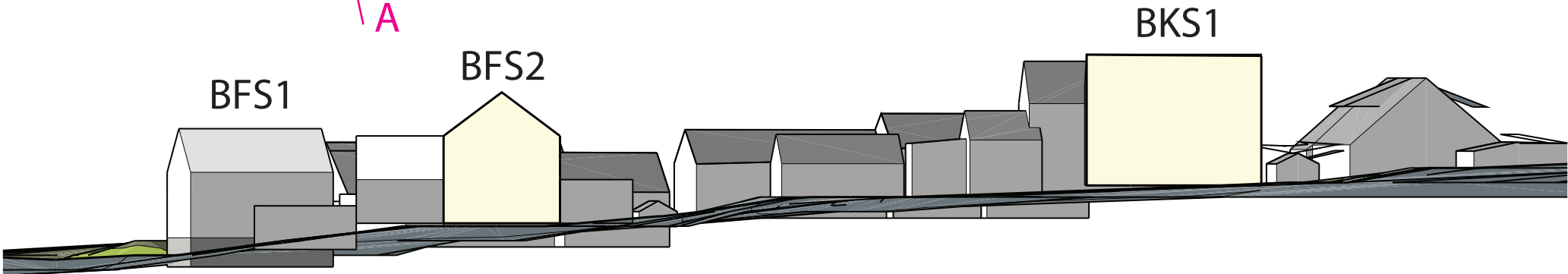
Plan 0532
Bustader ved Sælandsvegen
Sol-skygge diagram 21. mars kl. 15:00



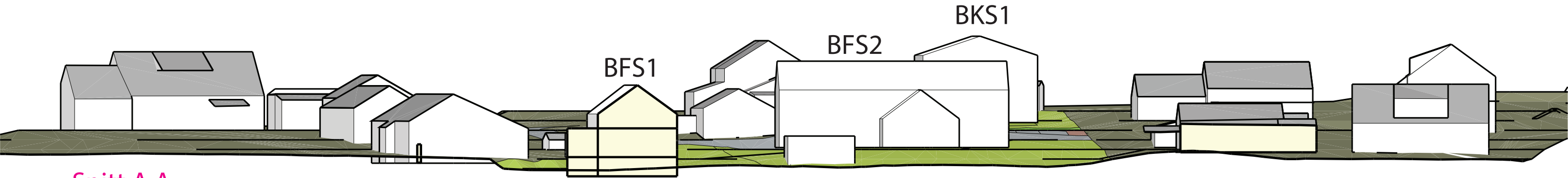
Plan 0532

Bustader ved Sælandsvegen

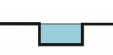
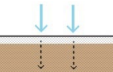
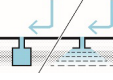
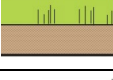
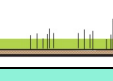
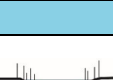
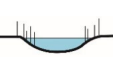
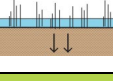
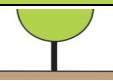
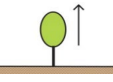
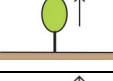
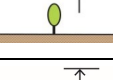
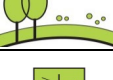
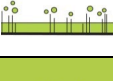
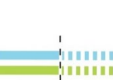
Sol-skygge diagram 21. juni kl. 18:00



Snitt B:B



Snitt A:A

BLÅGRØNN FAKTOR (BGF) Samarbeidsprosjekt mellom Bærum og Oslo kommune som del av programmet Framtidens byer.					
Utarbeidet for Bærum og Oslo kommune av Dronninga landskap, COWI og CF Møller. Revidert Oslo kommune 28.01.2014.					
Verdi	Symbol	Faktor	Beskrivelse	Areal m²	BGF
			TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). FYLL UT TOMTENS AREAL:	5400	
		1. BLÅGRØNNE FLATER			
1		ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.	0	0
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmering av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.	150	45
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERRVANSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	2450	245
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.	2800	2800
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.	0	0
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.	0	0
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.	0	0
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.	0	0
		2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.			
		BLÅ TILLEGGSKVALITETER			
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNSPEIL	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsubstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.	0	0
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbed eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.	0	0
		GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK		STK	
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/tre.		0
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,8).		0
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretre, robinia og mange flere. Gjelder også formklippede trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,6).	3	28,8
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,7).	2	35
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,5).	5	40
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²		Areal m²	
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller verner av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.		0
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Hekker, busker og flerstammete trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.	100	40
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).	0	0
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.	0	0
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m², som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.	1450	145
					3378,8
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05		0,05	
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.	0	0
		TOTAL BLÅGRØNN FAKTOR (BGF)			0,63

Renovasjonsteknisk plan
Plan 0532
Time kommune
19.2.2021

0 8 15,118m



Kjøreretning
avfallsbil

55/41

55/35

54/113

54/112

2 stk Plast + Rest
3 stk Papir
1 stk Organisk

Sælandsvegen

55/3

Antall boliger	Avfalls-type	Mengde pr. leilighet pr. uke (m3)	Red.- faktor	Sum avfalls mengde pr år (m3)	Utstyrstype / volum (m3)	Fyllings- grad (%)	Kompri- merings- faktor	Tømme- frekvens pr år	Antall utstys- enheter	Antall utstys- enheter (avrundet)
8	Organisk	0,03	1	12	0,66	85 %	1	26	0,8	1
	Papir	0,05	1	21	0,66	95 %	1	13	2,6	3
	Plast og rest	0,03	1	18	0,66	95 %	1	13	2,2	2

Sælandsvegen 36, Time kommune

Uttalelse støy fra vegtrafikk

Kunde: Stav Arkitekter v/Pål Dannevig

Oppdragsnr:	10998200	Dokumentnr:	AKU - 01
Revisjon:	0	Revisjonsdato:	12. februar 2021
Oppdragsansvarlig:	Sverre Aas	Utarbeidet av:	Sverre Aas
		Kontrollert av:	Anders Torsteinbø

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

1 Bakgrunn

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

2 Krav og grenseverdier

2.1 Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442

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

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

Tabell 1 oppsummerer grenseverdiene for veg

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

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

2.2 Innendørs støyforhold – NS 8175

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

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

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

3 Målsetting

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

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

4 Beregning og vurdering

4.1 Trafikktall

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

Tabell 2 – Trafikktall for vei

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

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

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

4.2 Beregning av utendørs støynivå

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

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

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

4.3 Vurdering

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



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

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

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

Plan 0532.00 - Detaljregulering for bustader i Sælandsvegen, Undheim

Oppsummering og kommentarer til merknader etter planoppstart.

1. Statsforvaltaren i Rogaland (tidl Fylkesmannen), datert 03.11 2020

Utnytting

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

Plankonsulentens kommentar:

Vi vurderer det som at tettheten støtter opp under regionalplanen sin retningslinje for fortetting i eksisterende nabolag. Ikke i nærheten til kollektivtransport og negativ befolkningsvekst.

Kommunedirektørens kommentar:

Statsforvaltaren i Rogaland støtter de vurderingene som ble lagt til grunn for planarbeidet, og som er omtalt i referat fra oppstartsmøtet. Vurderingen er i tråd med gjeldende overordnede planer. Forslagsstiller har ikke ønsket å se på boligsammensetningen på nytt, med unntak av bygning i BKS1 nå rommer en firemannsbolig, i stedet for en enebolig.

Avkjørsel

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

Plankonsulentens kommentar:

Avkjørsel blir vurdert i planarbeidet.

Kommunedirektørens kommentar:

Statsforvaltaren antyder i sin uttale at utforming av kryss sannsynligvis vil se annerledes ut enn hva som er antydnet ved oppstart, begrunnet med behovet for å se på boligsammensetningen på nytt. Forslagsstiller har ikke gjort det, og det er ikke tatt spesielle hensyn for kryssløsningen mot fylkesveien. Det har ikke vært dialog med veieier underveis.

Felles tiltak og lekearealer

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

Plankonsulentens kommentar:

I første møte var kommunens vurdering at det ikke var nødvendig med felles lekeareal. Behovet vurderes i planarbeidet.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagsstiller har vurdert at det ikke vil være behov for felles lekearealer for området, og begrunner det med at de to nye eneboligene har «store hagearealer». Det legges altså ikke opp til en felles møteplass for de yngste i området, noe som kunne vært en god kvalitet. Statsforvaltaren ga også innspill om areal for felles gjesteparkering, noe plankonsulent ikke har kommentert. Det er avsatt privat parkering for hvert av deltfeltene, slik at eneboligene vil ha både store garasjebygg og romslige gårdsrom.

Vann og avløp

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

Plankonsulentens kommentar:

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er utarbeidet VA-rammeplan som er vedlagt saken. Se også kommentar under NVE.

2. Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 09.11 2020

Norges vassdrag- og energidirektorat legger frem at om omgivelser og/ eller resipient ikke har kapasitet til å ta imot øket avrenning, må det planlegges for kompenserende tiltak i nedbørsfeltet. Her må også klimaendringenes virkninger på avrenning i byggeområdet avklares tidlig i planprosessen. Tiltaket ligger i det vernede vassdraget Håelva, og planen må derfor vurderes konkret hvordan det vil ha konsekvenser for verneverdier.

For omtale av vernegrunnlaget viser de til: <https://www.nve.no/vann-vassdrag-ogmiljo/verneplan-for-vassdrag/rogaland/028-1-Haelva/>, Vassressurslova kap. 5 samt forskrift om rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

Plankonsulentens kommentar:

Konsekvensene vurderes i planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentar:

Det har ikke vært dialog med NVE i planprosessen.

I planbeskrivelsen 5.17 *Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)* står det at det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget, hvor et av punktene som er identifisert er *Ekstremnedbør/ overvann/ flom*. I ROS-analysen konkluderes det med at tiltak vil være

- 1) VA-rammeplan
- 2) Infiltrasjon og fordrøyningsmagasin
- 3) Lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt for å hindre økt avrenning etter utbygging
- 4) Planlagte flomveier

I VA-rammeplan 4.3 *Konsekvenser nedstrøms planområdet* står det at «...boligene må planlegges med sikre flomveier internt rundt boligene...». Dette er ikke vist på plankart eller sikret i bestemmelsene, utover et krav om blågrønn faktor på 0,6.

Videre står det i VA-rammeplan 4.4 *Flomveier* at «...vannet vil samles og følge eksisterende overvannssystem vest for tomtetegrensen...» selv om det i 4.2 *Prinsippløsning overvann* står at «...etter utbygging skal det ikke være økt avrenning fra tomt...» og «...det legges opp til lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt for å hindre økt avrenning etter utbygging...».

Kommunedirektøren mener det også er en svakhet at eksisterende tomannsbolig ikke inngår i VA-rammeplan, og at dette må foreligge før godkjenning av plan.

3. Rogaland fylkeskommune v/ Regionalplanavdelingen, datert 28.10.2020

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

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

Følgende merknader og krav:

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

Plankonsulentens kommentar:

Når det gjelder tetthet så tolker vi dette som et faglig råd. Undheim er ikke en del av «strategien» til regionen. Vi vurderer det derfor som feil å legge opp til en slik fortetting på Undheim. I kommuneplanen er det forventet en negativ befolkningsvekst og en negativ boliggetterspørsmål på Undheim. Det vurderes derfor som feil å fortette et slikt område.

Til sammenligning har vi nettopp en reguleringsplan til førstegangsbehandling i Stavanger kommune i forrige uke med fortetting innenfor et etablert nabolag 400 meter fra togstasjon og 500 meter fra bussveien. Her mente politikerne at tettheten med fordel kunne reduseres. Her var det 13 rekkehus på 4 daa (3,5 boliger pr. daa).

I møtereferatet står det at planseksjonen ønsker 15 boliger innenfor gnr/bnr 54/32, som er et areal på 3,4 daa! Noe som heller ikke ble nevnt i de to møtene vi har hatt tidligere.

Bolig pr. daa et begrep som er i ferd med å fases ut. De nye retningslinjene i regionalplanen for tetthet i «etablerte boligområder med lav tetthet» er som følger: «Eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder».

Avkjørsler vurderes i forbindelse med planarbeidet. Resten av det vegtekniske løser vi.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagsstiller ønsker ikke å forholde seg til overordnede planer (Regionalplan og kommuneplan) hva tetthet angår, og er av en oppfatning at de bare er retningslinjer, og ikke bindende styringsverktøy. I tillegg gjør forslagsstiller en egen vurdering av de to nevnte planene, og mener at det ikke er «riktig» å fortette i tråd med disse. Sammenligningen med en plan til førstegangs behandling i en annen kommune er i beste fall misforstått, da det ofte er stor forskjell på hva som aksepterer politisk og hva som til slutt godkjennes etter høring og offentlig ettersyn, samt at konsulent her viser til at firmaet har en slags praksis om å ikke følge overordnede planer.

Planseksjonen har kommunisert til forslagsstiller hva som er kravene i de overordnede

planene, men plankonsulent har ikke vært mottakelig for dette, selv om det er oppsummert i oppstartsmøtereferatet.

Det er også irrelevant om begrepet *boliger pr dekar* fases ut, så lenge det brukes i dokumenter som dette planforslaget skal forholde seg til. Fylkesrådmannen er tydelig i sin uttale at foreslått tetthet er for lav, og at videre planarbeid frarådes om dette ikke hensyntas. Kommunedirektøren mener at fylkesrådmannens uttale ikke er hensyntatt i planarbeidet.

Forslagsstiller har **ikke** gjort vurderinger for mulig samordning av avkjørslene. Trygg skolevei er ikke drøftet i planforslaget. Det er usikkert hva som legges i «...resten av det vegtekniske løser vi...».

4. Rogaland fylkeskommune v/ Seksjon for kulturarv, datert 06.10.2020

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

På grunnlag av dette har fylkesmannen ingen merknader til plan 0532.00, men understreker at eventuelle funn ved gjennomføring skal varsles.

Plankonsulentens kommentar:

Ingen kommentarer.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er **ikke** sikret i bestemmelsene at myndigheten skal varsles ved funn.

5. Rogaland Brann og redning IKS, datert 21.10.2020

Brannvesenet ber om at prosjekterende ivaretar brannvesenet tilkomstbehov. Røykkanal og skorstein skal ha tilfredsstillende mulighet for feiing og uttak av sot jfr. § 15-3, punkt 5 d.

Krav til vannforsyning utendørs må tilfredsstilles. Krav til atkomst og vannforsyning skal være i henhold til

§ 11-17, TEK 17, veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift 2017). Tilkost og vannforsyning bør avklares med brannvesenets tidligst mulig i prosjekteringsfasen.

Plankonsulentens kommentar:

Tas til orientering og blir beskrevet i planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentar:

Planbeskrivelsen redegjør ikke for om det er tilstrekkelig sløkkevann ifm byggefasen for nye boliger. Det er vist brannvannsdekning som sirkler på kart i VA-rammeplan, uten at det er gjort vurdering på reell brannvei/ avstand. En sirkel med radius på 50 meter sier lite om det faktisk er mulig å komme frem med nødvendig materiell i en brannsituasjon.

6. Lyse Elnett AS, datert 14.10.2020

Lyse Elnett informerer om at de har en høyspentkabel som krysser planområdet.

For å sikre strøm til ny bebyggelse må det settes av 5x5 meter til etablering av en ny nettstasjon i planområdet.

Ved graving må det gis beskjed til Lyse i god tid før det påbegynnes, i tillegg til «Nær ved» avtale.

Dersom planen utløser behov for å flytte eksisterende infrastruktur må det settes av areal til ny trase, nettstasjon mv. Nybygg må planlegges slik at brannkrav ivaretas, og det må ikke iverksettes tiltak som forringer ankomst til deres anlegg, samt tiltak som fører til endring av overdekning over kabler/ rør.

Lyse opplyser at de har nettstasjon/linje/transformatorstasjon i nærheten av området.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet har avklart at nivåene for magnetfelt er svært lave. Det stilles krav til utredning dersom det i fremtidige bygninger for varig opphold forventes årsgjennomsnitt feltnivåer over 0,4 µT.

Plankonsulentens kommentar:

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

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen øvrige kommentarer.

7. Naboer i Sælendsvegen 40, datert 21.10.2019

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

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

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

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

Plankonsulentens kommentar:

Sol-skygge diagram blir utarbeidet. Resten tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Sol- og skyggediagram viser at hage berøres (15. mars kl 15). Det er nærliggende å tro at eiendommen berøres mer for morgen- og formiddagssol (ikke vist på skjema). Som de påpeker i sin merknad, er ikke alle hager i området «like store», og deres hage er liten i forhold til

størrelse på planlagt hageareal for de to nye eneboligene. Det er da uheldig at forslagsstiller ikke hensyntar disse innspillene i planforslaget.

8. Nabo i Sælendsvegen 42, datert 09.11.2020

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

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

Plankonsulentens kommentar:

Sol-skygge diagram blir utarbeidet. Resten tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er ikke vist sol- og skyggediagram (for morgen- og formiddags-sol) som viser om nabo berøres slik hun beskriver i sin merknad.

9. Nabo (eier av 55/35 og 55/41), datert 02.11.2020

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

Plankonsulentens kommentar:

Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen øvrige kommentarer.

10. Foren vellag, datert 09.12.2020 (etter fristen)

Vellaget mener det bør legges til rette for en utbygging med enboliger i dette området, og hevder at en tettere utbygging vil gå på bekostning av bomiljø og -kvalitet, samt at det vil være konfliktfyllt mot landbruksarealene som grenser til planområdet. Vellaget støtter en utbygging med tre eneboliger.

Plankonsulentens kommentar:

Har ikke kommentert dette innspillet.

Kommunedirektørens kommentar:

Utbygging må følge overordnede planer, som i dette tilfellet legger opp til en betydelig høyere utnyttelse enn det vellaget ser for seg. Planforslaget viser ikke pålagt utnyttelse, og det er ikke mulig å vurdere hvilke konsekvenser en høyere utnyttelse vil ha i dette området.

STAV ARKITEKTER AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Deres referanse:

Dato: **28.10.2020**
Saksnr.: **2020/54050**
Dok.nr.: **10**
Saksbehandler:
Lars Olav Tjeldflaat

Time kommune - Merknader til varsel om detaljregulering - plan 0532.00 - gnr 54 bnr 32 - Sælandsvegen 32 - 3 nye eneboliger

Vi viser til mottatt varsel om reguleringsarbeid med intensjon om å legge til rette for tre eneboliger.

Regionalplan for Jæren 2050 fase 2 ble vedtatt 20.10.2020, og føringer herfra vil bli lagt til grunn ved vurdering av planforslag. Vi viser spesielt til ny retningslinje om stedsanalyse som grunnlag for planarbeidet.

Planområdet er ikke et prioritert utviklingsområde i den regionale arealstrategien, men er like fullt underlagt strategiens prinsipper for tettstedsutvikling og generell arealeffektivitet. Planlagt utnyttelse vurderes å være betydelig lavere enn det som forventes, både i regionalplan og kommuneplan, og anses som konfliktfylt.

Planinitiativet vurderes å ha lagt premisser til grunn som ikke er i samsvar med overordna føringer. Utnyttelsesgraden angitt i kommuneplanen må vurderes i forhold til planområdets muligheter, men varslet utnyttelse for ny bebyggelse vil være bety langt over et dekar pr. bolig. Inkludert eksisterende boliger gir planen en tetthet på rundt 1 bolig pr dekar, noe som anses å være langt under det området tåler. Fylkesrådmannen vil derfor frarå videre planarbeid basert på den skisserte løsningen.

For kvalitative og kvantitative krav til bomiljø og uteoppholdsarealer viser vi til regionalplanens retningslinjer.

Samferdsel

Planområdet ligger på Undheim, og er planlagt gitt atkomst fra eksisterende avkjørsel fra fv. 4428, Sælandsvegen. Avkjørselen betjener i dag 5 eksisterende boliger, 2 fraskilte boligtomter samt eiendommen 54/32 som nå ønskes bebyggt med 3 eneboliger. Avkjørselen vil dermed til sammen betjene 10 boligtomter.

Om lag 20 m lenger sør ligger en annen avkjørsel som betjener 3 boligeiendommer. Begge nevnte avkjørsler kommer skrått ut på fylkesvegen.

Vi har følgende merknader og krav:

- Nevnte avkjørsler må vurderes i sammenheng og søkes samordnet.

- Avkjørslene må reguleres og opparbeides i tråd med krav i vegnormalene, håndbok N100 og V121. Vi viser i denne sammenheng spesielt til kap. 3.13 i V121.
- Frisikt må reguleres og ivaretas i tråd med krav i vegnormalene.
- Innenfor frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegbanenivå. Dette må sikres i bestemmelsene.
- Byggegrensen må settes til min. 15 m fra vegmidte fv. 4428. Garasjer, boder, interne atkomstveger o.l. aksepteres ikke plassert i strid med byggegrensen.
- Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegen, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Dette må sikres i bestemmelsene.
- Trygg skoleveg må sikres.
- Universell utforming må legges til grunn.
- Nasjonal retningslinje for støy, T-1442, må legges til grunn.

Vi forbeholder oss retten til eventuelt flere merknader når planforslag foreligger.

Hilsen
Synnøve Hognestad
rådgiver

Lars Olav Tjeldflaat
seniorrådgiver

Kopi til:
Time Kommune
Fylkesmannen i Rogaland

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

STAV ARKITEKTER AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Deres referanse:

Dato: **16.10.2020**
Saksnr.: **2020/54050**
Dok.nr.: **9**
Saksbehandler:
Sikke Viste

Time kommune - gnr 54 bnr 32 - detaljregulering - Sælandsvegen 32 - 3 nye eneboliger - plan 0532 - trekker krav om befaring

Vi viser til tidligere korrespondanse i saken, herunder vårt brev datert 12.10.2020. Vi viser også til e-post fra Jarle Kartevoll, datert 14 oktober 2020.

Fylkesrådmannen har vurdert saken som sektormyndighet innenfor kulturminnevern, med henblikk på forholdet til automatisk freda kulturminner.

Vi varslet i brev datert 12.10.2020 at det ville være behov for å gjennomføre en befaring i det aktuelle området. På bakgrunn av supplerende opplysninger, i e-post datert 14.10.2020, som beskriver at det er gjort betydelige inngrep på det aktuelle området, vurderer vi potensialet for funn av automatisk freda kulturminner til å være betydelig redusert. Vi finner det dermed ikke nødvendig å gjennomføre en befaring. På grunnlag av dette har fylkesrådmannen ingen merknader til plan 0532.

Fylkesrådmannen vil imidlertid understreke at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i området som omfattes av tiltaket, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Hilsen
Leif Håvard Lundø Vikshåland
leder (adm)

Sikke Viste
rådgiver

Kopi til:
TIME KOMMUNE
FYLKESMANNEN I ROGALAND
Jarle Kartevoll

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

STAV ARKITEKTER AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Deres referanse:

Dato: **12.10.2020**
Saksnr.: **2020/54050**
Dok.nr.: **7**
Saksbehandler:
Sikke Viste

Time kommune - gnr 54 bnr 32 - detaljregulering for bustader i Sælandsvegen - plan 0532 - behov for kulturhistorisk befaring

Rogaland fylkeskommune viser til varsel om oppstart av reguleringsarbeid, mottatt her 01.10.2020.

Fylkesrådmannen har vurdert varselet om oppstart av regulering i det aktuelle området som sektormyndighet innenfor kulturminnevern, med henblikk på forholdet til automatisk freda kulturminner.

Da det tidligere er registrert flere automatisk freda kulturminner i nærområdet, finner vi det nødvendig å befare området før vi kan gi endelig uttale til planen. Dette for å avgjøre om det er potensial for funn av ikke tidligere kjente automatisk freda kulturminner som planforslaget kan komme i konflikt med.

Kostnadene ved første befaring vil ikke bli belastet tiltakshaver. Det må imidlertid understrekes at det kan bli behov for ytterligere arkeologiske registreringer etter denne første befaringen. Kostnadene som er forbundet med en eventuell registrering må, med hjemmel i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 9, jfr. § 10, betales av tiltakshaver.

Vi ber også om å få tilsendt tilleggsopplysninger i form av dyrkingsplaner etter 1970, samt eventuelle traseer for eksisterende vannledninger, kabler og lignende innenfor planområdet. Slike inngrep kan redusere potensialet for bevarte automatisk freda kulturminner.

Vi vil kunne gi endelig uttale til planen når resultatet av befaringen, og om nødvendig ytterligere registreringer foreligger og forholdet til automatisk freda kulturminner er avklart.

Hilsen
Leif Håvard Lundø Vikshåland
leder (adm)

Sikke Viste
rådgiver

Kopi til:
TIME KOMMUNE
FYLKESMANNEN I ROGALAND

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



STAV ARKITEKTER AS

Øvre Banegate 28

4014 STAVANGER

Att. Pål V. Dannevig

Kontakt saksbehandlar

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

Fråsegn - varsel om oppstart detaljeregulering - plan-ID 0532.00 - bustader på gnr/bnr 54/32 Sælendsvegen Undheim, Time

Fylkesmannen syner til oppstartsvarsel motteke hjå oss 01.10.20.

Det er varsla oppstart for eit reguleringsarbeid på gnr. 54, bnr. 32 på Undheim, like nordvest for skulen på Undheim. Hensikten med planen er å leggje til rette for 3 einebustader med god bu-kvalitet og tilhøyrande garasjar/bodar.

Forslagsstillar skriv at planinitiativet blir vurdert å vere i tråd med retningslinene for kvalitet og tettleik i høyringsutkastet for regionalplan for Jæren, og syner til at Undheim ikkje vert omfatta av regional og transportstrategien i regionalplanen.

Fylkesmannen si vurdering

Utnytting:

Me vil i all hovudsak støtte kommunen si vurdering, jf. referat frå oppstartsmøtet som vart helde 14.09.20, om at dette planområdet må planleggjast med ei høgare utnytting. Det kan vere mindre tomter og fleire hus, kombinasjon einebustad og rekkehus eller kombinasjon med andre typar konsentrert utbygging. I denne saka er det varsla om 3 einebustader på ein stor eigedom, som i følge kommunen vil gje ein tettleik på 0,59 bustader/dekar. Time kommune sin eigen kommuneplan stil i pkt. 9.2.2 krav om 3,5 bustader pr dekar. Det er altså i både kommuneplanen – men også i regionalplanen som blei vedteke 20.10.2020 – klare føringar for arealeffektivitet. Det å utnytte dei areala som faktisk er løyvd omdisponert på Undheim på ein god måte er også å ta jordvernomsyn i praksis. Det er viktig å ha ei god disponering og utnytting av areala, og også på Undheim kan det vere rom og behov for andre bustadtypar enn einebustader på store tomter.

Avkøyrslle:

Fylkesmannen oppmodar om å få til ei felles avkøyrslle for planområdet, fortrinnsvis den nordlegaste. Den nye avkøyrsla som er teikna inn sør for gnr 54, bnr 112 og 113, berre 10-15 nær krysset til fv 4428 Sælendsvegen, ser etter vår vurdering ut til å komma vel nært fylkesvegen og i konflikt med ei god og trygg avkøyring til denne. Dette varslar også Rogaland fylkeskommune som



vegstyresmakt for fylkesvegar i si fråsegn til oppstartsvarselet. Vegen i planområdet kalla f_SKV må kunne regulerast som felles veg heilt inn til BFS3, med ein snuhammar eller liknande i enden. Sett i lys av innspela knytt til høgare utnytting vil det truleg bli ei anna tomteinndeling enn det som er foreslått i møte med Time kommune, og såleis kan vegen gjerne utformast på ein annan måte.

Felles tiltak og leikeplass:

Fylkesmannen er positiv til at det blir satt av areal til felles oppstillingsplass for renovasjonsdunkar. Det vil gi mindre køyring inne i feltet. Videre er me samd i kommunen si vurdering om at det må avklarast i planprosessen dette med felles leikeplass. Me vurderer planområdet til å kunne romme mykje meir enn 3 bustader, og når kommunen har føringar i sin kommuneplan om felles leikeareal for felt med meir 3-6 bustader, må dette takast med vidare i planarbeidet. Det same kan gjelde for eventuelt areal til felles gjesteparkering.

Vatn- og avløp:

Me syner til Time kommune sin kommuneplan, føresegnene i pkt. 4, særskilt 4.1 og 4.2 med sine underpunkt. Korleis vatnet i området skal handterast er eit viktig tema, og det er 6 meters høgdeskilnad frå øst til vest i planområdet. Det må gå fram av rammeplan for VA når planen vert send på høyring korleis overvatn og anna vatn skal handsamast.

Me tek atterhald om eventuelt fleire merknader når sjølve planforslaget kjem på høyring.

Med helsing

Trond Olav Fiskå
plankoordinator

Helene Medhus Skedsmo
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Time kommune	Postboks 38	4349	Bryne

STAV ARKITEKTER AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Vår dato: 09.11.2020
Vår ref.: 202012358-2
Arkiv: 323
Dykkar dato: 01.10.2020
Dykkar ref.: 20201241

Sakshandsamar:
Turid Bakken Pedersen
22959767/tba@nve.no

NVE sitt innspel - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan 0532.00 - Bustader i Sælendsvegen - Gnr. 54 bnr. 32 på Undheim - Time kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 01.10.2020.

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonalt sektormynde innanfor saksområda flaum-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser i vassdrag og grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å hjelpe kommunane med å forebygge skader frå overvatn gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og rettleiing om korleis desse saksområda skal takast omsyn til ved utarbeiding av arealplanar etter plan- og bygningslova (pbl). Forslagsstillar har ansvaret for at desse interessene er vurdert i planarbeidet.

Overvatn

God arealplanlegging er det viktigaste verkemiddelet for å forebygge skader frå flaum, overvatn, erosjon og skred. Klimaendringar vil auke risiko for desse farane. Pbl set tydelege krav til tilstrekkeleg tryggleik ved planlegging og utbygging, og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 konkretiserer krava. På reguleringsplannivå vil det ofte være trong for ei detaljert fagkyndig utgreiing av reell fare.

Auka grad av utbygging i nedbørfeltet gir auka del tette flater. Dette bidreg til raskare avrenning og meir vatn på overflata (overvatn). Auken kan føre til overfløyming i byggeområda og flaum i vassdraga. Det er viktig å vere merksam på at ny utbygging også kan blokkere avrenninga frå høgare område, som kan føre til skadar på bygg og leie overvatnet til uønskt retning. Økosystem som for eksempel flaumskog, myrer og våtmarker har ein flaumdempande funksjon som i størst mogeleg grad bør takast vare på. Dersom omgjevnadane og/eller resipienten ikkje har kapasitet til å ta imot auka avrenning, må det planleggast for kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Korleis klimaendringar verkar inn på avrenning i byggeområda må også avklarast. Dette må gjerast tidleg i planprosessen slik at det vert sett av tilstrekkeleg areal til tiltaka før bygningar og infrastruktur vert planlagt. Sjå elles informasjon om overvatn på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

Time kommune har gode føresegnar om handsaming av overvatn i kommuneplanen som er førande for planarbeidet. Dei har også laga ein [rettleiar om overvatn](#) som gjelder for alle som lagar reguleringsplanar der overvatn er tema.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Verna vassdrag

Tiltaket ligg i det verna vassdraget Håelva. Planen må vurdere korleis den konkret vil ha konsekvensar for verneverdiane. For omtale av vernegrunnlaget vi ser vi til <https://www.nve.no/vann-vassdrag-og-miljo/verneplan-for-vassdrag/rogaland/028-1-Haelva/> . Vi viser også til [Vassressurslova kap. 5](#) om verna vassdrag og [forskrift om rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag](#).

Ved oppstart av planarbeidet rår vi til å nytte følgjande rettleiarar og verktøy:

- NYHEIT!! [Kartbasert sjekklister-NVE-tema](#) – kartbasert rettleiing for reguleringsplan.
- [NVE rettleiar 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innan NVEs saksområder i arealplanlegging](#) skildrar korleis desse interessene bør takast i vare i planen, slik at ein unngår motsegn.
- [NVE retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) skildrar kva flaum- og skredprosessar som kan medføre fare, og korleis desse farane bør utgreiast og innarbeidast i planen.
- [NVE si sjekklister for reguleringsplan](#) kan være eit nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområde er vurdert.
- [Miljødirektoratet sin rettleiar om overvatn](#) gir nyttige tips om handtering av overvatn i arealplanlegging.
- [Klimaservicesenteret/klimaprofilane](#) gir eit kortfatta samandrag av dagens klima, forventa klimaendringar og klimautfordringar.
- [Statlege planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpassing](#) av 28.09.2018 gir føringar for korleis kommunane skal ivareta klimaendringar i planlegginga.
- For vurdering av overvatn kan også følgjande [publikasjonar frå Norsk Vann](#) vere aktuelle. Norsk Vann sin rettleiar A162 – «*Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering*» og Norsk Vann sin rapport B22 - «*Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling*».
- Fleire nyttige rettleiarar og verktøy er tilgjengeleg på www.nve.no/arealplan.



NVE legg til grunn at kommunen vurderer om planen tek i vare nasjonale og vesentlege regionale interesser. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen. Alle relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde må vere lagt ved plandokumenta.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVE sine saksområde.

Med helsing

Anne Cathrine Sverdrup
regionsjef

Turid Bakken Pedersen
senioringeniør

Dokumentet vert sendt utan underskrift. Det er godkjent etter interne rutinar.

Fylkesmannen i Rogaland
Time kommune



STAV ARKITEKTER AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
Ivar Mæland-2020/2487-41

ARKIV.
M80

DATO
21.10.2020

REGULERINGSPLANER - TIME KOMMUNE 2020 - VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING BOLIGER I SÆLANDSVEGEN, UNDHEIM, PLAN 0532.00

Viser til overnevnte plansak. Brannvesenet har vurdert plansaken slik den foreligger og har følgende kommentarer:

I byggesak stilles det krav om tilfredsstillende slokke- og atkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr, jf. Byggeteknisk forskrift § 11-17 og § 15-3 (5 d) (TEK17).

Det er derfor spesielt viktig at kravene blir tatt hensyn til allerede i planfasen.

Brannvesenet ber derfor om at prosjekterende ivaretar brannvesenets atkomstbehov mht. veibredde, svingradius (indre og ytre), oppstillingsplasser, belastning, høyde og vannleveranse mv. i tidlig planleggingsfase jfr. § 11-17. Røykkanal og skorstein skal ha tilfredsstillende mulighet for feiing og uttak av sot jfr. § 15-3, punkt 5 d)

Er det behov for nærmere detaljer omkring krav til brannvesenets materiell og utstyr, feiing etc. eller ytterlige kommentarer i det videre planarbeid/byggesak, vil brannvesenet være behjelpelig.

Vedlagt følger tabellen for redningsmateriell som brannvesenet disponerer.

Med hilsen

Morten Abrahamsen
for fagansvarlig tilsyn

Ivar Mæland
branninspektør

Dette brevet er godkjent elektronisk i Rogaland brann og redning IKS og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
TIME KOMMUNE

Postboks 38

4349

BRYNE



Prosjekterende, ansvarlig søkere og offentlige etater

Rev: 30.01.2020

ATKOMST OG SLOKKEVANN FOR ROGALAND BRANN OG REDNING IKS

Krav til vannforsyning utendørs må tilfredsstilles, og må tilrettelegges for atkomst for brannvesenets biler frem til bygningene. Krav til atkomst og vannforsyning skal være i henhold til § 11-17, TEK 17, veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift 2017).

Følgende bør legges til grunn ved prosjektering i Gjesdal, Klepp, Kvitsøy, Randaberg, Sandnes, Sola, Stavanger, Strand og Time kommuner:

Kriteria	Mannskapsbil	Lift/Stigebil
Kjørebredde	3,0 meter	3,0 meter
Svingradius ytterkant vei	***	***
Svingradius innerkant vei	***	***
Fri kjørehøyde	4,0 meter *	4,0 meter *
Oppstillingsplass	5,0 x 10,0 meter	8,0 x 12,0 meter (dim.)
Aksellast drivaksel	11,5 tonn **	13 tonn (disp.) **
Aksellast foraksel		9 tonn
Aksellast boggi		21 tonn (disp.) **
Belastning pr. labb		21 tonn/ 80 N/cm ²
Maks. stigning/helling på oppstillingsplass	1:8 (12,5 % / 7 gr.)	1:20 (5 % / 3 gr.)
Tillatt totalvekt	19,0 tonn	30,0 tonn (disp.)

* Av hensyn til eventuell snø bør større høyde vurderes.

** Vanlig veitype Bk10 har et tillatt akseltrykk på 11,5 tonn og last fra to aksler (boggi) på 18 tonn, men 21 tonn blir dimensjonerende. Våre biler er innenfor akseltrykk på 11,5 tonn, unntatt liften B42 (42 meter fra 2020) som dermed har dispensasjon..

*** Kjørevei skal utformes og dokumenteres med sporingskurver for lastebil (L) iht. Statens vegvesens håndbok N100, se vedlegg: Sporingskurver

Atkomst for lift-/stigebil, det vil si hvor nær bygget og til hvor mange fasader, vil avhenge av bygningens størrelse og bruk, minst 3,0 meter fra fasaden eller utstikkende elementer. Atkomst og vannforsyning bør derfor avklares med brannvesenet tidligst mulig i prosjekteringsfasen. Kjørevei skal utformes og dokumenteres med sporingskurver for lastebil (L) iht. Statens vegvesens håndbok N100, se vedlegg: Sporingskurver. Men den minste liften på 32 meter blir dimensjonerende vedrørende rekkevidden.

STAV ARKITEKTER AS
v/Pål Dannevig
paal@stavark.no

Deres referanse
20201241
Vår referanse
376835_v1/JARLH
Saksbehandler
Jarl Hoogstad

Deres dato
1.10.2020
Vår dato
21.10.2020
Direkte telefon
93488662

Uttalelse til oppstart detaljregulering for bebyggelse i Sælendsvegen - Plan Id 0532

Det vises til deres mail av 01.10.2020 vedrørende planoppstart for detaljregulering av Sælendsvegen, Plan id 0532. Time kommune. Høringsfristen er 11.11.2020 og vår uttalelse er med dette gitt innen fristen.

Lyse har følgende kommentar:

Lyse Elnett informerer om at vi har en høyspentkabel som krysser planområdet. Ber om at denne og eksisterende infrastruktur må hensyntas.

Ny nettstasjon i planområdet

For å sikre strøm til ny bebyggelse må det settes av et areal på 5 x 5 meter til etablering av en ny nettstasjon i planområdet. Nettstasjonen må etableres på bakkenivå, ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte kjøreadkomst hele døgnet for stor lastebil. Dette må ivaretas i reguleringsbestemmelsene og plankartet.

En nettstasjon kan etableres frittstående eller i bygningsmassen. Ikke alle plasseringer er egnet for en nettstasjon, og det er derfor viktig at plasseringen avklares med Lyse Elnett.

På nettsiden er det mer informasjon som omhandler etablering av ny nettstasjon. Krav og hensyn osv se www.lysenett.no/tekniske-krav

Arbeid nær eksisterende infrastruktur

Ved graving må det gis melding til Lyse i god tid før gravearbeider påbegynnes. I tillegg må det inngås en såkalt «Nær ved» avtale. For mer informasjon om hva som regnes som «Nær ved», og hvordan slik avtale inngås, se www.lysenett.no/byggeoggrave

Se også fullt ut informasjon om sikkerhetstiltak på skjema og kart som fås tilsendt ifm. gravemelding. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig markering av kablers/rørs plassering i terrenget.

Flytting av eksisterende infrastruktur

Dersom planen utløser behov for å flytte eksisterende infrastruktur må det settes av areal/plass til ny trase, nettstasjon/noderom/energisentral, kabelskap mv. Ny trase/plassering må avklares med Lyse, og det må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det Lyse har for eksisterende infrastruktur.

Avstandskrav til nettstasjoner

Nybygg må planlegges slik at brannkrav blir ivaretatt. Ta kontakt med Lyse for å få informasjon om oljemengde og ventiler i nettstasjon.

Adkomst

Det må ikke iverksettes tiltak som forringer adkomst til våre anlegg.

Terrengendringer

Det må ikke iverksettes tiltak som fører til endring av overdekning over kabler/rør eller redusert høyde opp til luftledninger.

Bebyggelse over rør- og kabeltrase

Det er viktig at det ikke planlegges eller starte bygging over rør- og/eller kabeltrase. Det er byggeforbud sone på hver side av kabel/rør. Bredden på byggeforbudssonen/byggeforbudsbeltet varierer etter type kabel/rør. Ta kontakt med Lyse for å få informasjon om byggeforbudsbeltet.

Magnetfelt

Lyse Elnett har nettstasjon/linje/transformatorstasjon i nærheten/i/ved/tilgrensende til dette området/tiltaket. Elektriske anlegg vil generere magnetfelt der utbredelse varierer, og tiltakshaver bør vurdere hvordan dette kan hensyn tas. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (tidligere Statens strålevern) som er myndighet og kompetanseorgan innen dette fagfeltet sier at nivåene for magnetfelt normalt er svært lave og gir ingen skadelige helsevirkninger. Se www.dsa.no for mer informasjon. Grenseverdien for magnetfelt er 200 µT (mikrotesla). Det stilles krav til utredning dersom det i framtidige bygninger for varig opphold forventes årsgjennomsnitt feltnivåer over 0,4 µT. Med bygninger menes i denne sammenheng boliger, skoler og barnehager. Se mer info her: https://www.nve.no/Media/3620/bebyggelse_hoyspentanl.pdf
Lyse Elnett kan svare på spørsmål om feltnivå fra våre elektriske anlegg.

Kart

Dersom en trenger kart over Lyse sin infrastruktur i forbindelse med planlegging og prosjektering, så kan det bestilles uten kostnad. Bruk skjema for gravemelding og oppgi i beskrivelsesfeltet at en trenger data for prosjektering.

www.lysenett.no/byggeoggrave

Vennlig hilsen
Lyse Elnett AS



Jarl Hoogstad
Utbyggingskoordinator

Kopi: post@time.kommune.no

Elizabeth Croft
Jan Kjetil Bjørheim
Sælandsvegen 40
4342 Undheim

Stav arkitekter
Øvre Banegate 28
4014 Stavanger

Plannummer 0532.00

Merknader til planarbeidet, detaljregulering for bustader i Sælandsvegen, Undheim, plannummer 0532.00

Vi har følgende innspill til planinitiativ:

Byggehøyder

Vi har veldig lite uteplass mot sør/sørvest. Vi tror at et hus med høyde på 7,5 m (+/- 0,5m) plassert rett foran huset vårt (BFS3), vil ha stor negativ betydning for sol-skyggeforhold i vår lille hage. Vi mener at et hus med denne høyden vil bli for massivt og vil også ha negativ betydning for utsikten fra vårt hus. De fleste andre hus rundt oss har lavt høyde -1,5 etasje.

Oppstillingsplass for søppelcontainere.

Hvert hus vil kunne sette ut opp til 3 søppeldunker på hentedag (restavfall, bio, papir), det vil si totalt 15 søppeldunker - dette vil kreve cirka 8 meter i oppstillingsplass.

Grusveien hvor avfall blir hentet (55/7), ved siden av vårt hus, er en landbruksvei og brukes av bonden til traktoren/store maskiner. Det er viktig at dunkene er plassert slik at det er god plass til traktoren.

Vi er villig til å gi oppstillingsplass til søppeldunkene på vår tomt, om i retur vår eiendomsgrense mot sør flyttes/utvides.

Adkomst

Vi ønsker ikke at det er egen adkomstvei til BFS3. Det er allerede 8 barn som bruker grusveien (55/7) som skolevei og vi ønsker så få innkjørsler som mulig langs denne veien.

Det kommer til å bli veier på to sider av vår tomt. Vi ønsker ikke å ha en tredje vei i tillegg, på grunn av trafikkstøy.

Vi er glad for at naboen (Sælandsvegen 42) vil ikke måtte lenge kjøre over vår tomt for å komme fram til huset sitt.

Lekeplass

Det står i planinitiativ at siden planforslaget inneholder store tomter/hager at det ikke er behov for lekeplass i planområdet. Ikke alle hager i planområdet er store. Vår hage spesielt har veldig lite uteareal mot sør/sørvest.

Byggeperioden

Vi forstår at husene er planlagt bygget hver for seg, som vil føre til en lengre byggeperiode enn om de hadde blitt bygget samtidig. I tillegg forstår vi at husene skal stort sett bygges om kvelder og i helgene, når vi naturligvis ønsker å slappe av, nytte hagen osv. noe som vil bli vanskelig på grunn av støy fra bygging.

Vi ønsker å se en plan for utbyggingen, som sier noe om forventet utbyggingsperiode (til alle de nye husene), samt forventet arbeids tid (hvilke dager/klokkeslett) slik at vi kan forstå hvordan dette vil påvirke oss.

Med vennlig hilsen,

Elizabeth Croft
Jan Kjetil Bjørheim

Kopi til:
Time kommune
Brita Rørlien, Sælandsvegen 42

Pål V. Dannevig

Fra: Brita R <brita0777@gmail.com>
Sendt: mandag 9. november 2020 09:16
Til: Pål V. Dannevig
Kopi: post@time.kommune.no; Elizabeth Croft
Emne: Merknader til detaljregulering, Undheim, plannummer 0532.00
Vedlegg: IMG_8759.JPG

Detaljregulering for bustader i Sælandsvegen, Undheim, plannummer 0532.00

Eg har desse innspela til planarbeidet;

Byggehøgder

Eg reagerer på byggehøgden som er nevnt i planinitiativet. Både eg og nabo i Sælandsvegen 40 har lite sørvendt hage, og ifølgje planane vil vi få eit hus (BFS3) med høgde på 7.5 meter +/-0.5 berre 4 meter frå tomtegrensa mot sør. Eg er redd for at dette vil ta sola morgon og føremiddag for meg.

I tillegg vil det koma eit stort hus (BFS2) vest for mi tomt, på den sida har eg hagestue som eg bruker mykje. Her vil eg miste kveldssola sjølv om BFS2 vil liggja 2 meter lågare enn mi tomt, då huset er planlagt med ei byggehøgde på heile 9 meter +/-0.5 og med mogelegheit for å byggje med flatt tak.

Sjå vedlagt bilde, tatt frå hagestua. Såvidt eg kan sjå vil BFS2 dekke stort sett heile dette utsynet viss det skal byggjast så stort og så høgt som skissene antyder.

Dersom ein skal følgje øvrig byggestruktur i området ville det gjerne vore meir naturleg å byggje bustader med 1 ½ etasje over bakkeplan.

Vårt hus (Sælandsvegen 40 og 42) er riktignok høgare enn dette, men per i dag har vi ingen naboar nær nok til at vi tar utsikt eller sollys frå dei.

Eg ber om at det blir utarbeida kart som viser sol/skygge-forhold.

Anleggsperiode

Eg har forstått det slik at dei 3 husa ikkje skal byggjast samtidig, og at mykje av arbeidet skal foregå ettermiddag/kveld og helg. Eg håpar ein vil begrense anleggsperiode og byggeperiode så mykje som mogeleg. Både BFS2 og BFS3 ligg rett utanfor mine hoved oppholdsområde utendørs, og oppholdsrom innendørs.

Adkomst

Forslaget om ny felles adkomst er veldig positivt for oss, då vil eg sleppe å køyre tvers gjennom gardsrommet til Sælandsvegen 40 for å koma til mitt gardsrom.

Tettheit

Eg håper at kommunen vil bruka skjønn i forhold til sitt krav om byggetettheit. Tomta ligg i eit veletablert bustadområde. Dersom ein skal følgja eksisterande byggestruktur vil det ikkje "passa inn" med 15 nye bustader på 54/32, og det vil medføre endå større utfordringar i høve til adkomst, trafikk og plassering av bosdunkar på hentedag.

Med venleg helsing,
Brita Rørlien
Sælandsvegen 42

Pål V. Dannevig

Fra: Aarrestad, Tone <tone.aarrestad@akersolutions.com>
Sendt: mandag 2. november 2020 12:20
Til: Pål V. Dannevig
Kopi: post@time.kommune.no
Emne: Merknad til planarbeid detaljregulering for bustader i Sælandsvegen, plannr 0532.00

Hei igjen!

Som diskutert og kommentert i tlf samtale sist fredag rundt nevnte varsel planarbeid, som ble sendt min mor, Aasa Aarrestad pr brev 28.9.20:

På vegne av min mor er våre kommentarer og det hun/vi påpeker:

- generelt ikke en forringelse av kvalitetene i boområdet og for hennes planlagt salg og utbygging på hennes to tomter der;
 - utsikt og lysforhold (plassering og bygging i høyde på nabotomter)
 - tetthet av boliger
 - støyforhold
 - trafikkale forhold
 - utkjørsel til fylkesveien
 - vedlikehold av grusveien

Mvh Tone Aarrestad på vegne av Aasa Aarrestad

This e-mail and any attachment are confidential and may be privileged or otherwise protected from disclosure. It is solely intended for the person(s) named above. If you are not the intended recipient, any reading, use, disclosure, copying or distribution of all or parts of this e-mail or associated attachments is strictly prohibited. If you are not an intended recipient, please notify the sender immediately by replying to this message or by telephone and delete this e-mail and any attachments permanently from your system.

I forbindelse med arbeid av detaljreguleringsplan for boliger i Sælandsvegen, plan 0532 på Undheim, ønsker Foren vellag å komme med innspill. Fristen for å komme med uttalelse er utløpt, men vi ønsker likevel at vårt innspill kommer med i saken.

Tiltaket ligger i et eksisterende boligområde med frittliggende eneboliger, samt en to-mannsbolig.

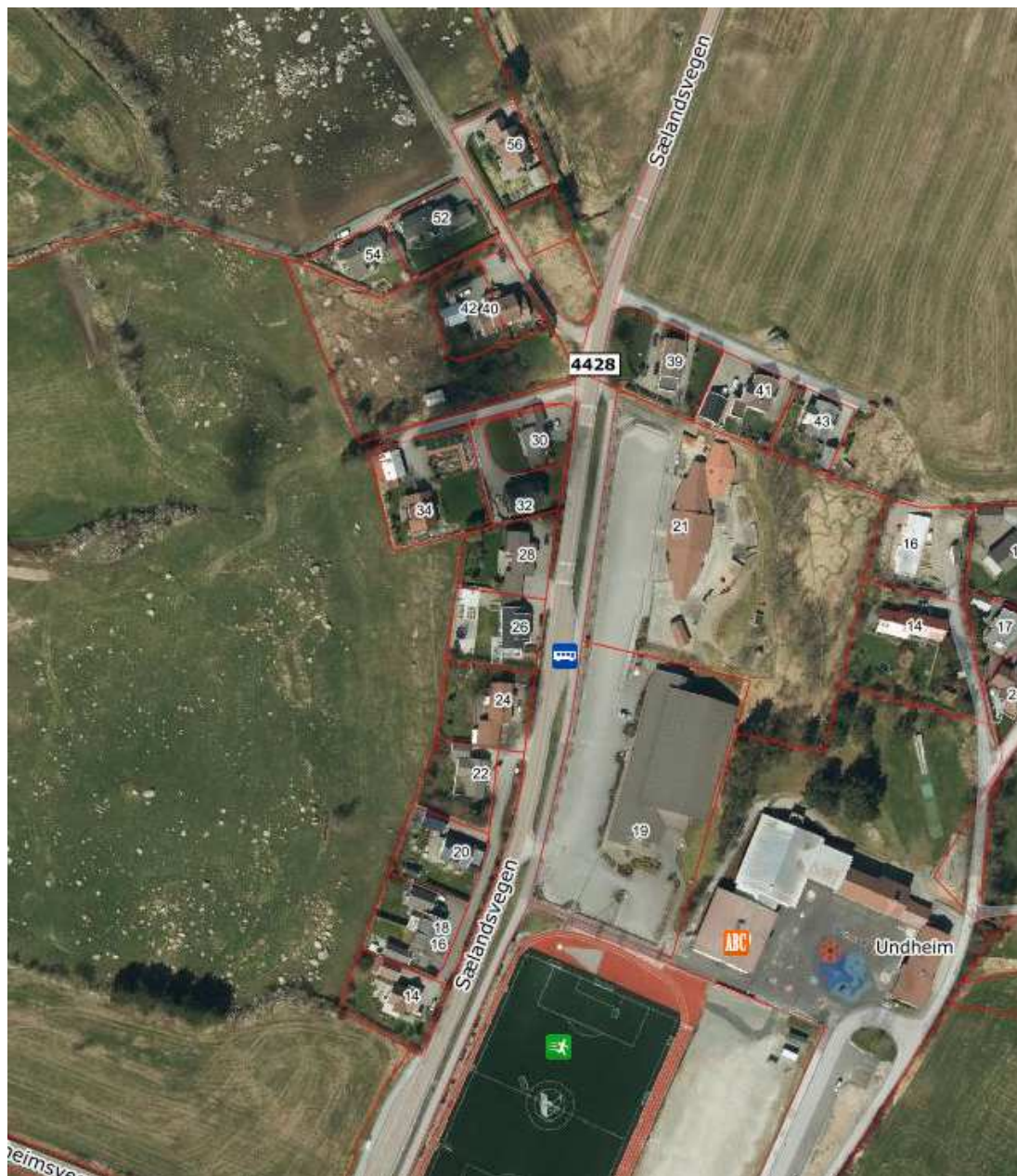
I møtereferatet fra oppstartsmøtet skriver Time kommune det er ønsket 15 nye boliger innenfor planområdet. Det er kjekt å få flere naboer i nabolaget, men å øke antallet fra 3-4 boliger til 15 boenheter på denne eiendommen synes å være noe urealistisk. Vellaget vil på det sterkeste anbefale at området **ikke** fortettes med 15 nye boliger.

Flere områder er regulert for boligutbygging på Undheim for lengre tid siden hvor arbeidet med utbygging fortsatt ikke har startet.

Planlegging av gode boligareal for fremtiden er viktig og Undheim er ei trivelig bygd det er godt å bo i. Men la bygda få en sunn og god boligutvikling, der en bygger ut i etapper slik at forholdet mellom salg og kjøp er fornuftig.

Det har i de senere år vært en relativt høy utbygging av leiligheter, mindre boenheter/rekkehus og frittliggende boliger på Undheim. Flere av disse, både større og mindre, ligger fremdeles ute for salg i bygda i dag. Dagens kollektivtilbud legger nok heller ikke opp til en kjøpergruppe som sannsynligvis vil prioritere leiligheter eller mindre enheter.

Det bør tilrettelegges for eneboliger, med mulighet for gode uterom mellom volumene, og gjerne litt variasjon i størrelser på boligene. Det bør være kvalitet i uteareal og volum som passer inn i omgivelser. Ved 15 enheter må det bygges mindre enheter og en tettere bygningsmasse, som vil gå på bekostning av bolig kvaliteter og utearealer. Det vil også ha stor påvirkning på bokvaliteten til eksisterende beboere i forhold til lysforhold, utsikt m.m. Det vil samtidig skape betydelige utfordringer knyttet til bl.a. adkomst, trafikk og renovasjon, samt at det vil ligge en latent konflikt i forhold til landbruket som ligger inn til eiendommen.



I dag finnes det omtrent 15 boliger langs vestsiden av Sælandsvegen. En slik grad av fortetting på 15 boenheter vil bryte fullstendig med det resterende bo og oppvekstmiljøet. Det er uforståelig hvordan like mange boliger skal presses inn på planområdet. En slik tett bebyggelse hører ikke hjemme på Undheim.

Flere av de som bosetter seg på Undheim, gjør dette for at de ønsker seg eneboliger med større tomter og plass rundt boligene. La Undheim være stedet i Time kommune hvor man fremdeles kan få beholde kvaliteten med mer luft og avstand mellom boligene.

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

Foren vellag