
1. BAKGRUNN

1.1. Formål med planen

På vegne av P. Undheim AS ønsker Vial AS å søke om reguleringsendring etter forenklet prosess for Bustader i Sælendsvegen, Undheim plan-ID 0532.00, gnr. 55 bnr. 35 og 41 i Time kommune. Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for utbygging av tre kjedede boliger på tomtene gnr. 55 bnr. 35 og 41 og innlemme dem inn i gjeldende reguleringsplan.

Reguleringsendringen vil i hovedsak innebære utvidelse av planområdet og regulere boligformål for de innlemmede eiendommene. Det skal sikres adkomst med tilstrekkelig siktsoner, utnyttelse og byggegrense.

1.2. Bakgrunnen for endring og planlagt tiltak

Foreslått tomt er i dag avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan og ligger i tilknytning til et regulert og utbygget boligområde. Den opprinnelige boligtomten er senere delt, men ikke detaljregulert. Området har lenge vært planlagt for boligformål, men ble av praktiske årsaker ikke inkludert i detaljreguleringen av naboområdet (plan 0523.00). Tomtene er omgitt av boligbebyggelse på tre sider, og grenser til dyrket mark mot øst.

Reguleringsendringen legger til rette for oppføring av tre boliger som utnytter tomtene effektivt. Adkomst vil skje via eksisterende og godkjent veg SKV2, og boligene vil kobles til tekniske anlegg som nylig er opparbeidet i tilknytning til gjeldende plan. Overordnede forhold som trafiksikkerhet, støy, og risiko- og sårbarhet (ROS) er allerede vurdert for området, og vil ikke endres vesentlig som følge av tillegget.

Tomtene (gnr./bnr. 55/35 og 41) er på ca. 960 m² samlet og fremstår i dag som utmark med svakt fall nordover fra fylkesveg 4428 (Sælendsvegen). Tomten avgrenses med en lav steingard, voll og avskjærende grøft mot jordbruksarealer i øst.

Planforslaget innebærer deling av eiendommen i tre selveierparseller, i samsvar med regionale anbefalinger om fortetting av tilgjengelige boligarealer. ARC Arkitektur AS har utarbeidet et forprosjekt med tre kjedede boliger i to etasjer, med små grunnflater, tilhørende carporter, boder og utearealer. Kjedingen skjer kun via carporter/boder for å sikre at boligene fremstår som selvstendige enheter, med private og avskjermede uteområder.

To av boligene er utformet som tilgjengelige boliger. Bolig A og B har uteoppholdsareal vendt mot sørvest med dype, skjermede hager (minst 100 m² og 8 m dybde). Bolig C har store uteareal mot sør, øst og en egen skjermet uteplass mot vest.

Retningslinjene for fortetting i gjeldende kommuneplan for Time kommune blir utfordret da to av tomtene er under 300 m², mens siste tomten er større. Dette skyldes i stor grad hensynet til byggegrensen mot fv.4428 i sør. Boligene har ulik grad av utnyttelse:

Bolig A er foreslått med en %-BYA på 34 %, bolig B med 43,6 %, og bolig C med 22,5 %. BYA ligger under krav om prosent bebygd areal (%-BYA) for vertikaldelte boenheter, som er maks 45% i kommuneplanen.

Samlet utnyttelse for de tre boligene er ca. 32 %BYA og tilsvarer en utnyttelse på ca. 50 %BRA. Nabobebyggelsen består hovedsakelig av 1–2 etasjers eneboliger og vertikaldelte boliger. I gjeldende reguleringsplan er nabobebyggelsen beregnet til en %BYA mellom 30-45%. Planlagt bebyggelsen er i

tilsvarende utnyttelse som eksisterende bebyggelsesstrukturer, og er i tråd med stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet gitt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2023).



Figur 1 Foreslått tomteinndeling for rekkehusene.

1.3. Detaljregulering for Bustader i Sælandsvegen, Undheim, Plan 0532.00

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av kommunestyret 21.06.2022 med hensikt om å tilrettelegge for boliger med gode bokvaliteter og som er tilpasset omkringliggende omgivelser. Eksisterende boligbebyggelse innenfor gnr./bnr. 54/112 og 113 inngår i planen.

Planområdet er på ca. 6 daa og tilrettelegger for ni nye boenheter i form av fem eneboliger og to tomannsboliger. Planen omfattes også av to eksisterende boenheter i form av tomannsbolig. I tillegg reguleres det for blant annet renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal, kjøreveg og gangveg.

BESKRIVELSE AV REGULERINGSENDRINGEN

2.1. Følgende endringer i plankartet

Under sammenlignes gjeldende plankart med forslag til revidert plankart.



Figur 2 Sammenligning mellom gjeldende (venstre) og forslag til revidert plankart (høyre).

Under sammenlignes arealformålene mellom gjeldende og endret plan:

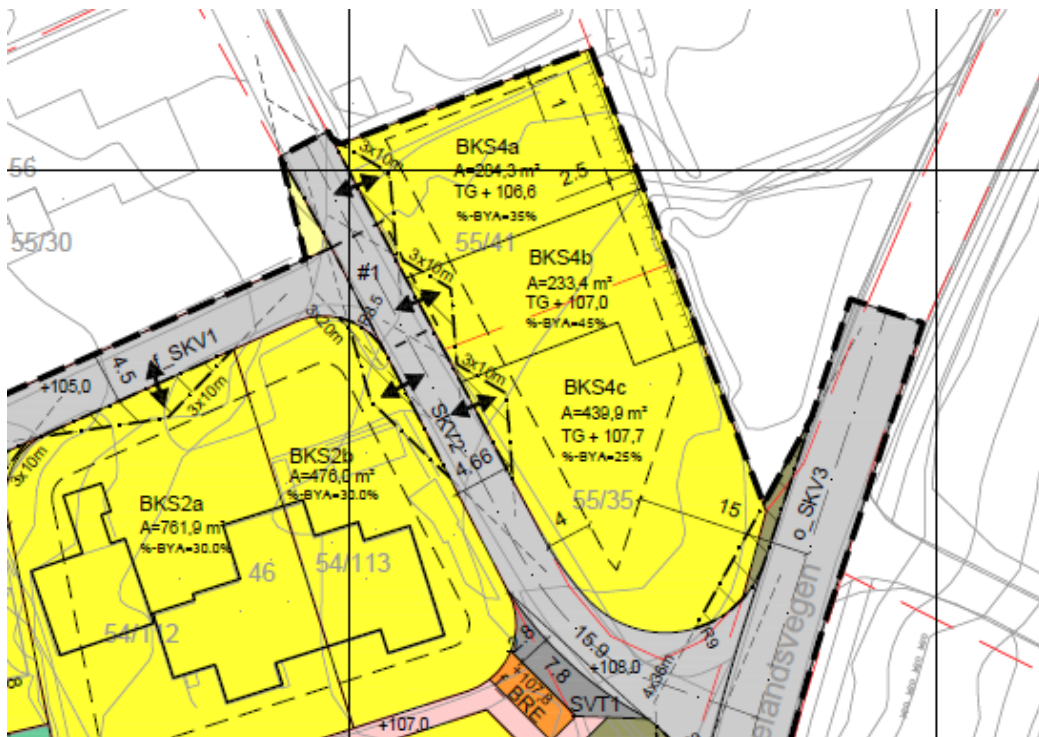
AREALOVERSIKT - FORMÅL			
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Frittliggende småhusboligbebyggelse	2227,4	m ²
	Konsentrert småhusboligbebyggelse	2123,7	m ²
	Renovasjonsanlegg	22,5	m ²
	Uteoppholdsareal	166,5	m ²
SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Kjøreveg	1455,1	m ²
	Gangveg	246,9	m ²
	Annen veggrunn – tekniske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

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (8)	2221,8
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (7)	3090,0
1550 - Renovasjonsanlegg	22,5
1600 - Uteoppholdsareal	166,6
Sum areal denne kategori:	5500,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (5)	1494,7
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	238,3
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2)	51,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (4)	112,4
Sum areal denne kategori:	1896,4
Totalt alle kategorier:	7397,3

Figur 3 Sammenligning mellom arealtabellene for gjeldende (venstre) og forslag til revidert arealtabell (høyre).

Som følge av foreslått planendring blir planavgrensningen økt fra 6422,2 m² til 7397,3 m² for å inkludere tomtene for ny bebyggelse (BKS4a-c) samt utvidelse av SKV2 for adkomst til bolig A.

Rekkehusene er regulert som boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS4a-c. BKS4a-c er tilført plankartet med tilhørende byggegrense, frisikt, TG, %BYA og avkjørselspiler. Byggegrensene er satt 1,0 m fra tomtegrensen mot gnr./bnr. 55/34 og 2,5 m fra gnr./bnr. 55/1 etter signert naboerklæring. Byggegrensen mot fylkesvegen er satt til 15 m fra senterlinje jf. § 2.7.2 i gjeldende bestemmelser.



Figur 4 Utsnitt av revidert plankart. Det foreslås å tilføre gnr./bnr. 51/35 og 41 i plankart og regulere tomtene til BKS4a-c.

Det er regulert inn en mur mot eiendommen gnr./bnr. 55/1, mot øst. Bolig A er regulert med TG + 106,6, bolig B med TG + 107,0 og bolig C med TG + 107,7.

Foreslått bebyggelse utgjør en total %BYA på ca. 32% for alle tre tomtene. Dette tilsvarer en utnyttelse på ca. 50 %BRA for planlagt bebyggelsen.

2.2. Følgende endringer i reguleringsbestemmelsene

Det er behov for å supplere med bestemmelser rettet mot den nye bebyggelsen i planbestemmelsene. Foreslåtte bestemmelser ligger ved som vedlegg 2, og følgende bestemmelser ønskes å tilføye i reguleringsbestemmelsene:

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2, BKS3, **BKS4**)

3.1.2.3 BKS4a-c skal inneholde tre boliger i kjede. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak med maks gesimshøyde lik 6,0 m. Garasje/sportsbod skal oppføres med flatt tak og maks gesimshøyde lik 3,0 m. Fasademateriale skal være av trekledning eller forblending med teglstein.

3.1.2.10 BKS3, BKS4a og BKS4c skal utformes til tilgjengelig bolig.

3.1.2.11 Innenfor delfelt BKS4c kan det føres opp en levegg med inntil høyde 2,1 m og plasseres med minimum 1,0 m avstand fra formålsgrense. Leveggen kan plasseres utenfor byggegrensen mot f_SKV2 og o_SKV3, men skal ta hensyn til regulert frisiktsone.

Under endringsprosessen for reguleringsplan ble det oppdaget at det mangler bestemmelser og benevnelser for kjørevei f_SKV2 og f_SKV4. Bestemmelser ble supplert for å angi hvem kjøreveien er felles for.

3.2.1 Kjørevei (SKV)

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

3.2.1.2 f_SKV2 er felles for boligene i BFS1, BFS2, BKS1, BKS2, og BKS4.

3.2.1.3 f_SKV4 er felles for boligene i BFS3, BFS4, BFS5 og BKS3.

3. KONSEKVENSER AV ENDRINGEN

Forslag til reguleringsendring er utarbeidet med hensikt å legge til rette for tre kostnadseffektive boliger tilpasset småbarnsfamilier, i tillegg til de ni nye boenhetene som allerede er regulert i gjeldende plan. Planendringen vurderes å ikke gå utover hoveddrammene i eksisterende reguleringsplan, og anses fortsatt å være i samsvar med overordnede planer. Det er imidlertid flere temaer som skal drøftes og vurderes for konsekvenser ved omsøkt planendring.

Arealbruk og landbruk

Planområdet grenser mot dyrket mark mot øst, men selve tomtene (gnr. 55 bnr. 35 og 41) omfatter i dag utmark og ikke et jordbruksareal. Det noe avstand med fastmark og lav steingard som avgrenser tomtene mot jordbruksarealene. Reguleringsendringen medfører dermed ikke direkte nedbygging av dyrket mark, og adskilles tydelig fra aktivt jordbruksareal med avstand og steingard. Det er i tillegg etablert voll og avskjærende grøft mellom boligtomtene og det aktive jordbruksarealet, som effektivt tar opp overflatevann og avrenning. Dette sikrer at det ikke vil være fare for forurensning eller uønsket avrenning verken fra boligområdet til jordbruksarealet eller motsatt vei.

Det vurderes at tiltaket ikke gir negative konsekvenser for eksisterende landbruksdrift, da det ikke beslaglegges dyrket jord. Grense mot jordbruksareal opprettholdes, og det etableres en mur mot øst som bidrar til å skjerme mot eventuell konflikt mellom bolig og landbruk.

Fortetting

Forslaget utfordrer retningslinjene for fortetting i gjeldende kommuneplan for Time, ettersom parsellinndelingen for to av tomtene er mindre enn 300 m². Dette skyldes i stor grad hensynet til krav om 15 meters byggegrense mot fv.4428, som gjør at et stort areal i sør må frigjøres for bebyggelse. Bolig B utgjør størst planlagt %BYA av boenhetene med 43,6%-BYA. Dette er innenfor kommunens retningslinjer om at vertikaldelte boenheter ikke bør være over 45%. Dette er likevel vurdert som nødvendig for å kunne etablere godt tilrettelagte boliger med solrike uteoppholdsarealer, på et kostnadsnivå som er tilpasset unge familier.

Samlet utnyttelse for de tre boligene er ca. 32 %BYA og tilsvarer en utnyttelse på ca. 50 %BRA. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2023) tilsier at for mindre tettsteder og etablerte boligområder med lav tetthet skal eksisterende bebyggelsesstrukturer være premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder. Stedsanalysen for Time kommune, med henvisning til oppdaterte regionale føringer, fremgår det også at «*For etablerte boligområder med lav tetthet er det et mål å utvikle innfill-prosjekter som tilpasser seg eksisterende bebyggelse, noe som kan gi lavere %BRA.*». I gjeldende reguleringsplan er nabobebyggelsen beregnet til en %BYA mellom 30-45%, der bebyggelsen består av hovedsakelig 1–2 etasjers eneboliger og vertikaldelte boliger. Utnyttelsesgrad for planlagt planendring vurderes å være i tråd med regionale og kommunale strategi for stedstilpasset fortetting i jordvernsprioriterte områder.

Tomtene vil bli effektivt utnyttet til tross for begrenset grunnflate, og oppfyller fortsatt hoveddrammene i reguleringsplanens bestemmelser. Det legges til rette for tre sykkelparkeringsplasser samt én biloppstillingsplass og én gjesteparkeringsplass per boenhet på egen tomt.

Planområdet er allerede avsatt til boligformål, og tiltaket vurderes å være i samsvar med både kommuneplan og regionale føringer for stedstilpasset fortetting og jordvern.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet er vurdert i ROS-analysen for gjeldende plan, hvor det ble anslått at de nye boenhetene i boligområdet vil generere mellom 30–45 bilturer daglig, tilsvarende 3,5–5 bilturer per boenhet. Med tre nye boenheter antas det at trafikken vil øke med ytterligere 11–15 bilturer. Ny trafikk vil skje via f_SKV2 og direkte ut til o_SKV3, fv.4428. Trafikkøkningen vil ha lite virkninger eller konsekvenser for interne trafikken i boligfeltet.

Fv. 4428 - Sælandsvegen har i dag en ÅDT på 1800 kjøretøy og en fartsgrense på 40 km/t. Det er etablert flere fartsdempende tiltak, blant annet fartshumper både før og etter avkjørselen til f_SKV2. Det ble gitt tillatelse til avkjørsel for tomtene i 2016 og f_SKV2 er regulert som avkjørsel i gjeldende plan.

Selv om fotgjengere må krysse fylkesvegen uten fotgjengerfelt for å nå den etablerte gang- og sykkelvegen som leder til sentrum, skole og barnehage, er trafikkforholdene vurdert som oversiktlige og med lav risiko grunnet lav fart, lav trafikkmengde og eksisterende fartsdempende tiltak.

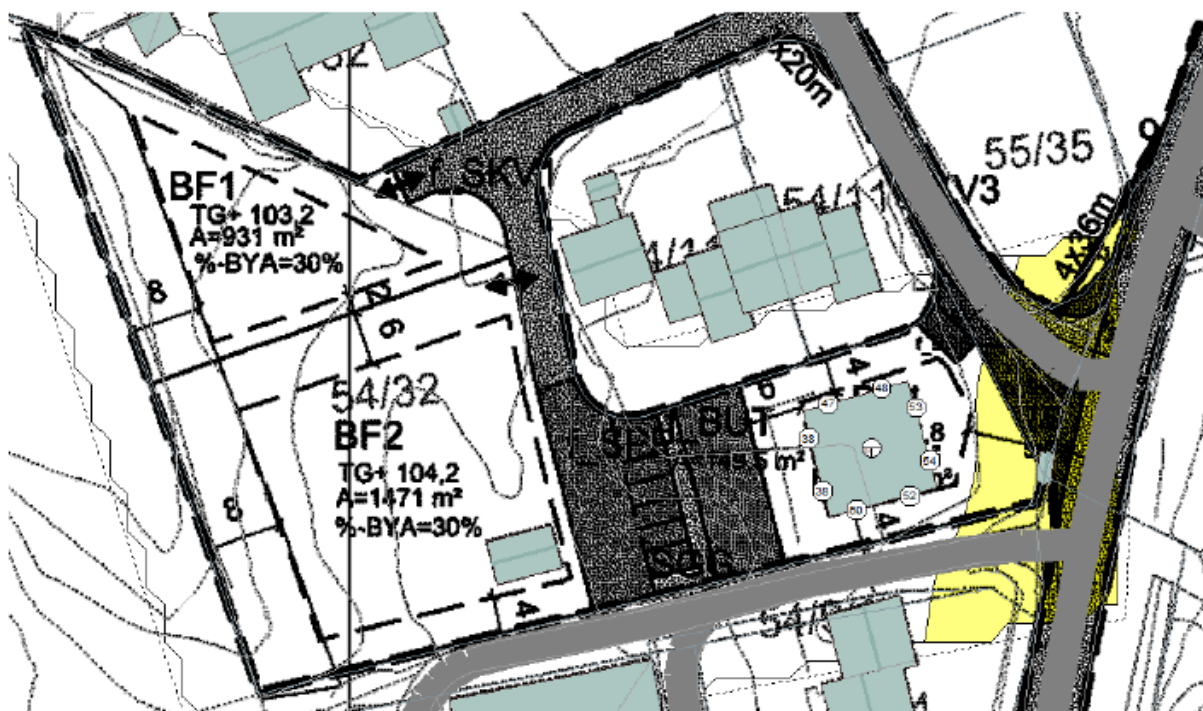
Det reguleres inn tilhørende frisktlinjer for nye boenheter i plankart.

Den totale trafikkøkningen fra 30–45 til 41–60 bilturer daglig vurderes å ikke medføre økt risiko for trafikkulykker eller forverrede konsekvenser ved en eventuell ulykke.

Støy

Støyrapport for Sælandsvegen 36 i Time kommune, utarbeidet av Brekke & Strand og datert 12.02.2021, legges til grunn for utbyggingen av boligene på gnr. 55, bnr. 35 og 41. I rapporten er trafikkmengden fremskrevet til å gjenspeile et prognosenivå tilsvarende år 2041. Vurderingene viser at støynivået ved fasadene vil ligge under grenseverdien for gul sone, definert som 55 dB Lden. For bolig C er det planlagt en soleksponert uteplass vendt mot vest, der en levegg vil skjerme mot støy og samtidig bidra til en vindstille og skjermet sone med gode solforhold.

Alle boligene vil være utenfor gul støysone og hoveddelen av utearealene vil i all hovedsak ligge under grenseverdi for gul støysone. Anbefalinger i T-1442 anses å være tilfredsstillende.



Figur 5 Støyutbredelse beregnet for 4 meter høyde og støynivå foran fasade. Kilde Brekke Strand.

Solforhold

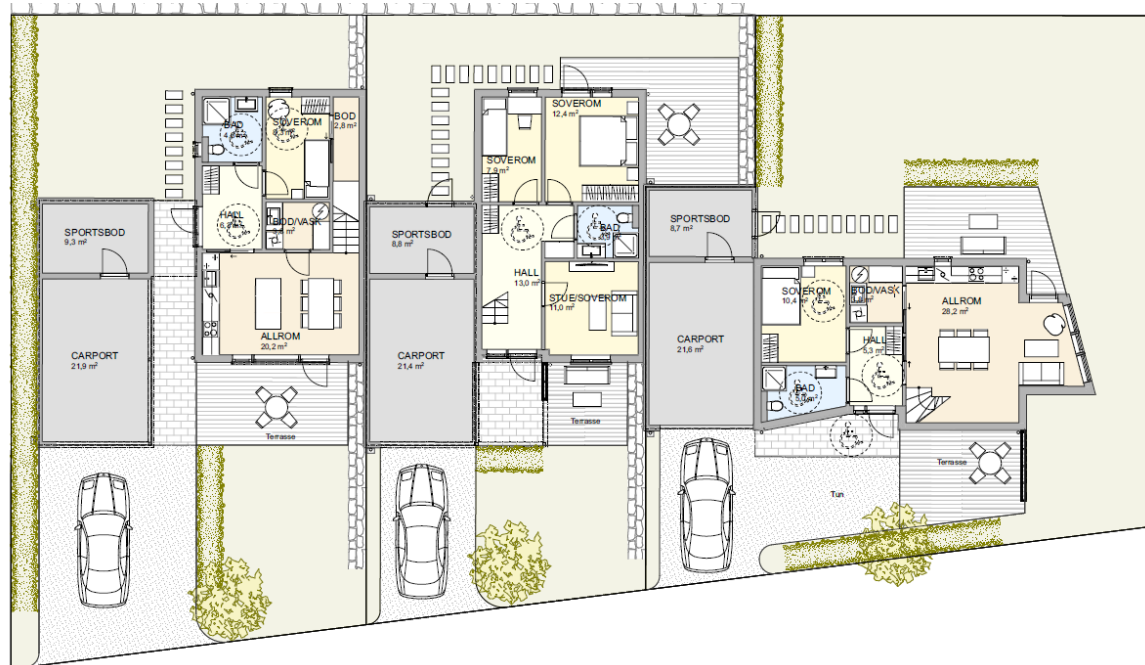
Det er utført en vurdering av solforholdene på uteoppholdsarealene for boenhetene, med solanalyser gjennomført for 21. mars kl. 15:00 og 23. juni kl. 18:00. Uteoppholdsarealene er plassert foran boligene A og B for å sikre gode solforhold for hver enhet. Bolig C har et større uteoppholdsareal mot sør som følge av byggegrensen mot fylkesvegen. Dette arealet har svært gode solforhold. Analysen viser at alle uteoppholdsarealene oppfyller gjeldende krav til solinnfall og vurderes som tilfredsstillende.



Figur 6 Solanalyse for boligene for 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18. Kilde ARC Arkitekter.

Blågrønnfaktor

Blågrønnfaktor (BGF) for de tre nye boligene er beregnet til 0,7 og er i tråd med gjeldende krav i reguleringsbestemmelsene. Dette sikrer at utbyggingen ivaretar hensynet til overvannshåndtering, grønne strukturer og økologiske kvaliteter uten å utfordre eksisterende boligfelt og underordner krav i gjeldende plan.



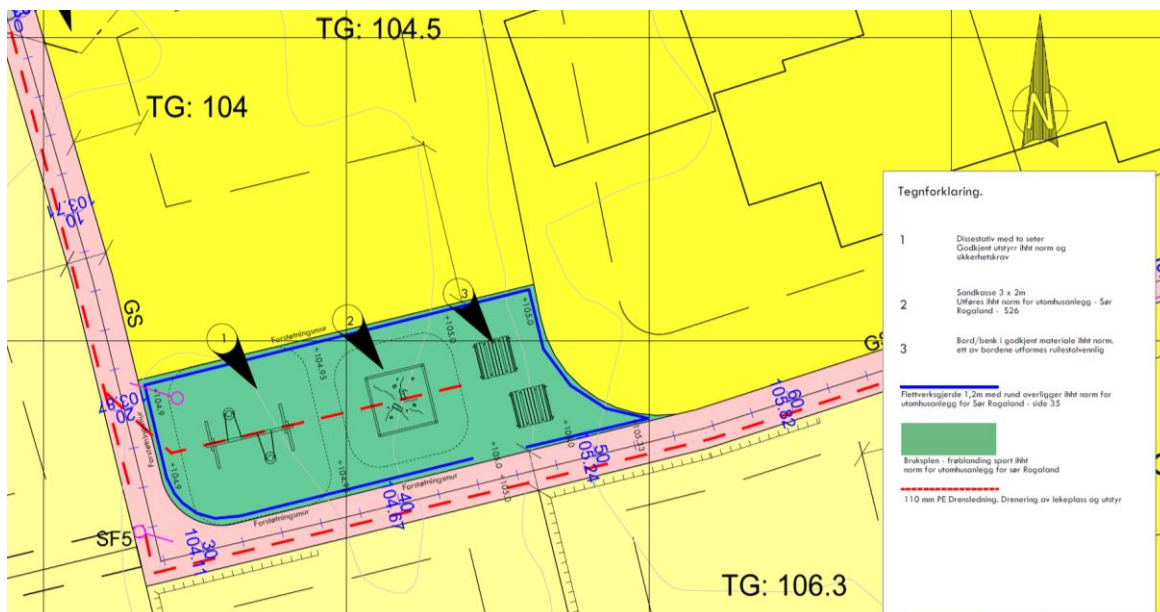
Figur 7 Illustrasjonsplan for boligene. Kilde ARC Arkitekter

Lekeplass

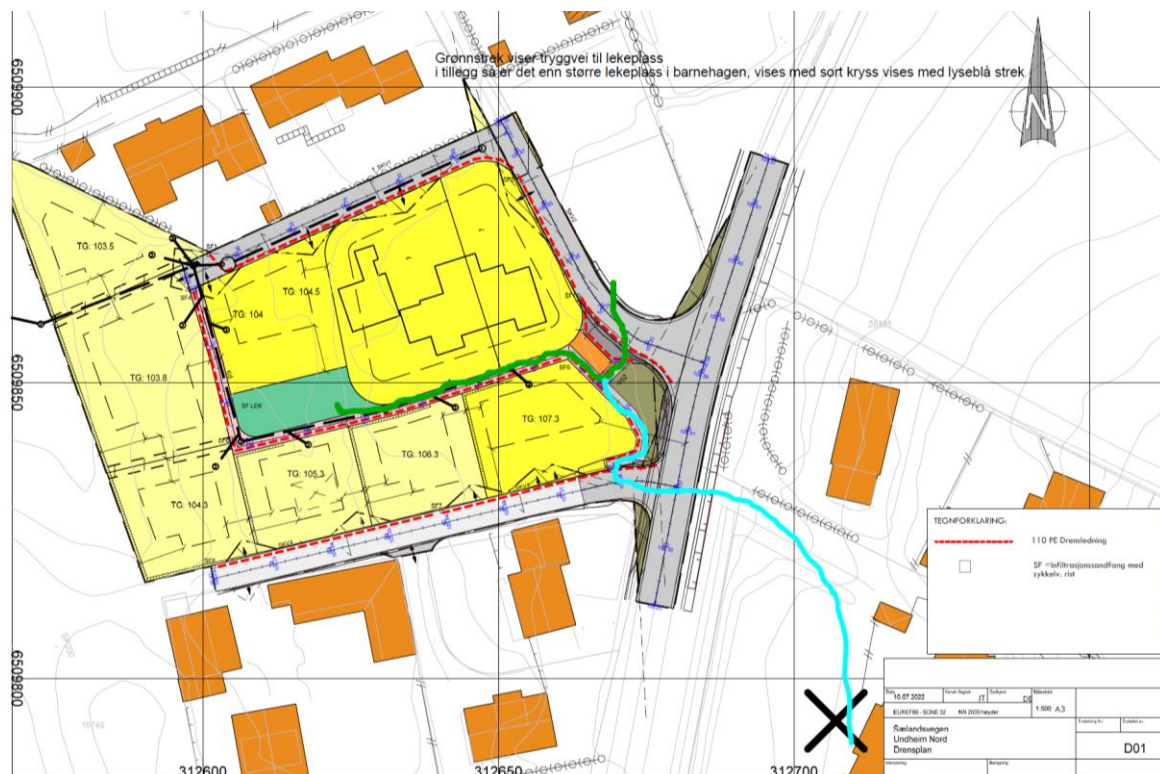
Det er regulert et felles uteoppholdsareal (f_BUT) vest for BKS4 som skal utformes som «møteplass for alle» iht. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. I henhold til kommuneplanens bestemmelser og regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke stilles det krav til at slike møteplasser skal ha et minimumsareal på 150 m². Lekeplassen kan betjene opptil 25 boenheter innenfor en anbefalt maksimal avstand på 50–70 meter.

Det regulerede arealet er på 166,6 m² og boenhetene innenfor BKS4 ligger ca. 60 meter fra f_BUT og omfattes dermed innenfor anbefalt størrelse og avstand. Eksisterende boligfeltet legger til rette for elleve boenheter, og det planlegges for fortetting med ytterligere tre boenheter i feltet. Utbygging etter planendring vil fortsatt ligge godt innenfor lekeplassens kapasitet på opptil 25 boenheter.

I tillegg finnes det en større lekeplass ved barnehagen i nærområdet, noe som ytterligere bidrar til å dekke behovet for leke- og oppholdsarealer. Det vurderes derfor at planforslaget oppfyller både kommuneplanens og de regionale retningslinjene for felles uteoppholdsareal og lekeplassbehov, og at bokvalitetene for beboerne er godt ivaretatt.



Figur 8 Plan for felles lekeplass for Bustader i Sælandsvegen, Undheim.



Figur 9 Grønt viser trygg veg til lekeplass. Lyseblå strek viser vegen til en større lekeplass i barnehagen. Lekeplassen er illustrert med et svart kryss.

VA-anlegg

I forbindelse med utbygging etter gjeldende reguleringsplan er det, i samsvar med godkjent VA-plan, etablert nytt ledningsnett for vann, spillvann og overvann. Med reguleringsendringen for tomtene gnr. 55 bnr. 35 og 41, er det utarbeidet en revidert VA-rammeplan som viderefører og bygger på løsningen i gjeldende plan.



Figur 10 Skisse H100 for utvendig VA-anlegg for de tre boligene innenfor område BKS4.

I gjeldende plan er det regulert inn to bestemmelsesområder á 5 x 10 meter for oppstillingsplass til brannvesenets mannskapsbil. Bestemmelsesområde #1 er lokalisert i krysset mellom f_SKV1 og SKV2, og ligger rett ved område BKS4. De nye boenhetene er innenfor branndekningen som er lagt til grunn i den opprinnelige VA-rammeplanen.

Renovasjon

Boenhetene innenfor BKS4 skal tilknyttes det etablerte renovasjonsanlegget (BRE) sørvest for BKS4. I henhold til gjeldende renovasjonsteknisk plan er det dimensjonert for 11 boenheter, med totalt syv avfallsbeholdere for å håndtere forventet avfallsmengde fra området. Beholderne er planlagt plassert permanent på oppstillingsplassen og skal skjermes av et skur.

Revidert renovasjonsteknisk plan, datert 16.06.25, viser til at 14 boenheter ikke vil medføre økt behov for beholdere enn det det er dimensjonert for i dag. Gjeldende plan viser i tillegg at det er tilgjengelig plass til utvidelse av anlegget om det skulle bli behov for det. Det konkluderes derfor med at renovasjonsløsningen fortsatt er tilstrekkelig også etter planendringen.



4. KONKLUSJON

Forslaget til reguleringsendring legger til rette for tre nye, kostnadseffektive boenheter tilpasset småbarnsfamilier, uten at det går utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan. Det tekniske anlegget og infrastrukturen har tilstrekkelig kapasitet, og planendringen medfører ikke vesentlige endringer i miljøbelastning, trafikk, renovasjon, støynivå eller bomiljø og -kvalitet.

Selv om to tomter er under 300 m², vurderes dette som akseptabelt på bakgrunn av god bokvalitet, solforhold og tilrettelegging for gode uteoppholdsareal. Felles lekeplass og utnyttelsesgrad dekker kravene i regionalplanen for stedstilpasset fortetting og jordvern, og gjeldende ROS-analyse og styrerapport viser lav risiko og tilfredsstillende forhold.

Endringen vurderes derfor som en reguleringsendring etter forenklet prosess, da den i liten grad påvirker gjennomføringen av planen og ikke går utover planens hovedformål eller rammer.

5. Vedlegg

Vedlegg 1 – Forslag til reguleringsendring – Revidert plankart, datert 27.06.2025

Vedlegg 2 – Forslag til reguleringsendring – Revidere bestemmelser, datert 01.07.2025

Vedlegg 3 – Gjeldende plankart for plan-ID 0532.00

Vedlegg 4 – Gjeldende bestemmelser for plan-ID 0532.00

Vedlegg 5 – ROS-analyse for plan-ID 0532.00

Vedlegg 6_Situasjonsplan med solanalyse_Sælandsvegen, datert 31.03.2025

Vedlegg 7_VA-tegning, datert 06.04.2025

Vedlegg 8_Renovasjonsteknisk plan, datert 16.06.2025

Vedlegg 9_BGF-beregning, datert 27.06.2025