

Planinitiativ

(Jf. [pbl § 12-8](#), forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og [prop. 149 L](#))

Planinitiativ for Gnr/bnr 46/231- Bruavegen 7, Undheim, Time

Utarbeidet av Prosjektil Areal AS

Datert 19.10.2020

Ansvarlig

Fagkyndig	Firma	Prosjektil Areal AS
	Kontaktperson	Margrete S. Steen
	E-post	margrete@prosjektil.no
	Telefon	900 76 324
Forslagstiller	Firma	Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS
	Kontaktperson	Kim Årstad
	E-post	kim.aarstad@hellvikhus.no
	Telefon	474 51 570
Hjemmelshavere	Navn	
	E-post / Telefon	

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1. Formålet med planforslaget (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

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

Formålet er å legge til rette for 4 eneboliger på eiendommen 46/231. Det er samtidig ønskelig at naboeiendommene, 46/79 og 46/84, i vest også tas med da gjeldende reguleringsplan er av eldre dato.

2. Planområdet og omgivelser (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Hele planområdet er på omtrent 2,6 daa, og ligger sentralt på Undheim. Planområdet omfatter eiendommene 46/231, 46/79 og 46/84. Atkomst til alle tre eiendommene skjer i dag fra Bruavegen i nord. Eiendommen 46/84 har adkomst via 46/110 og 46/79. Eiendommen 46/110 er ikke en del av planforslaget.

Planområdet grenser til Bruavegen i nord, Smedavegen i øst og boliger i sør. I vest grenser området til Undheim samfunnshus. Planområdet er tilknyttet Undheim sentrum med tilbud som dagligvarebutikk, skole og barnehage innenfor gangavstand.



Figur 1 Planområdets beliggenhet

Beskrivelse av planområdet

Planområdet rommer tre eldre eneboliger, og består ellers av en gressplen omkranset av større og mindre busker og trær.

Vest for planområdet finnes enkelte sentrumsfunksjoner, mens øvrige tiliggende eiendommer preges av eneboligbebyggelse. Eiendommen i nord rommer et leilighetsbygg.

På Bryne står det i dag en sveitservilla som er vedtatt flyttet til ny lokasjon. Ny plassering for boligen er tilgrensede eiendom sør for aktuelt planområde.

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

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr. 46/231, 46/79 og 46/84. Eiendommen hvor tiltak planlegges, er 46/231. Denne er privateid, og forslagsstiller er Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS. De to andre eiendommene forblir uendret.



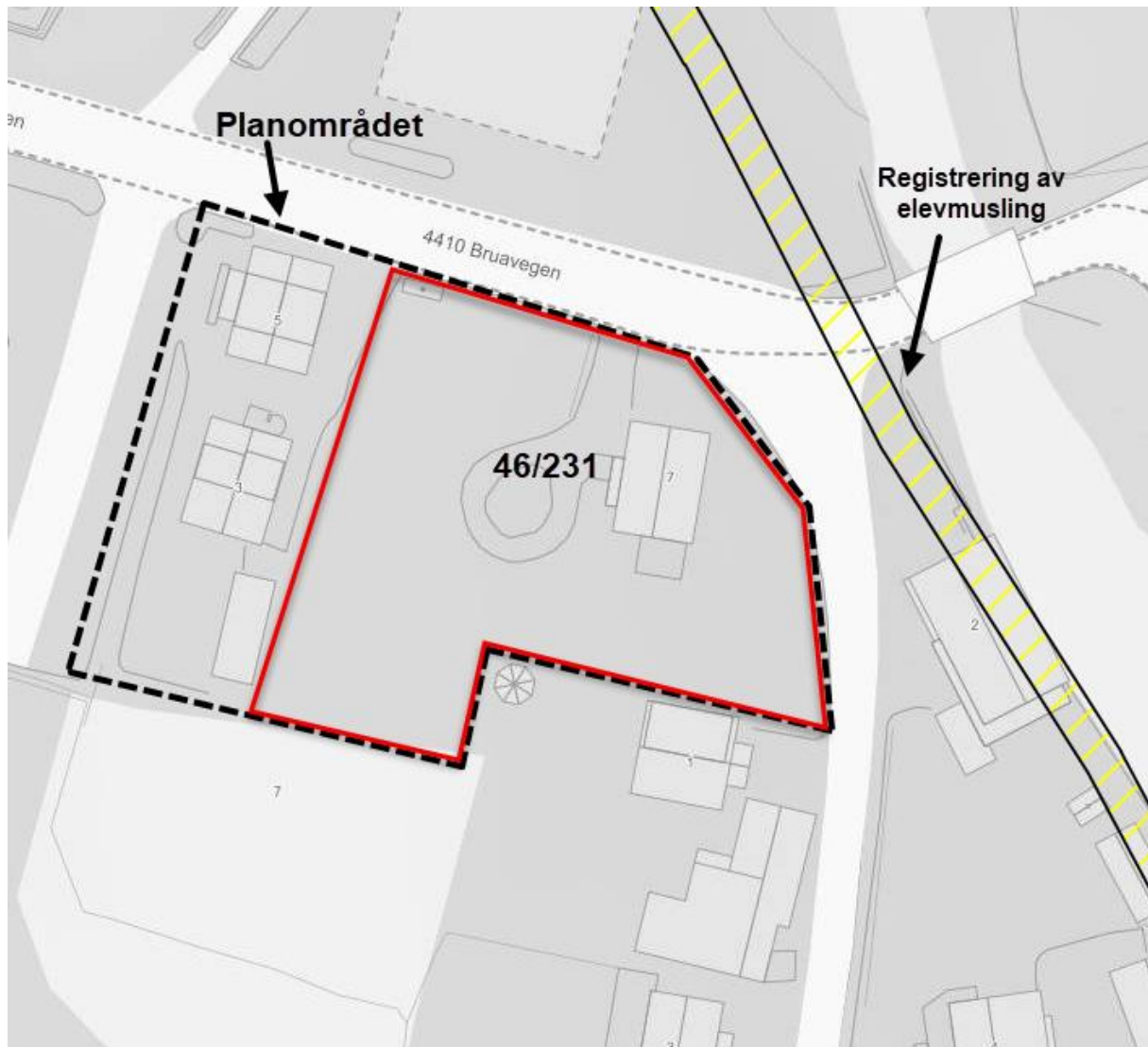
Figur 2 Eiendommen som skal bebygges, er vist med markering i kartet.

Friluftsliv

Planområdet ligger ikke ved friluftsområder med høy verdi.

Naturverdi

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



Figur 3 Elvemusling registrert i Håelva

Andre aktuelle tema

Det er ikke registrert kulturminner eller viktige landskap innenfor planområdet. Ifølge NGUs løsmassekart består grunnen i planområdet av tykk morene. Området ligger over marin grense.

3. Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til overordna planer og føringer

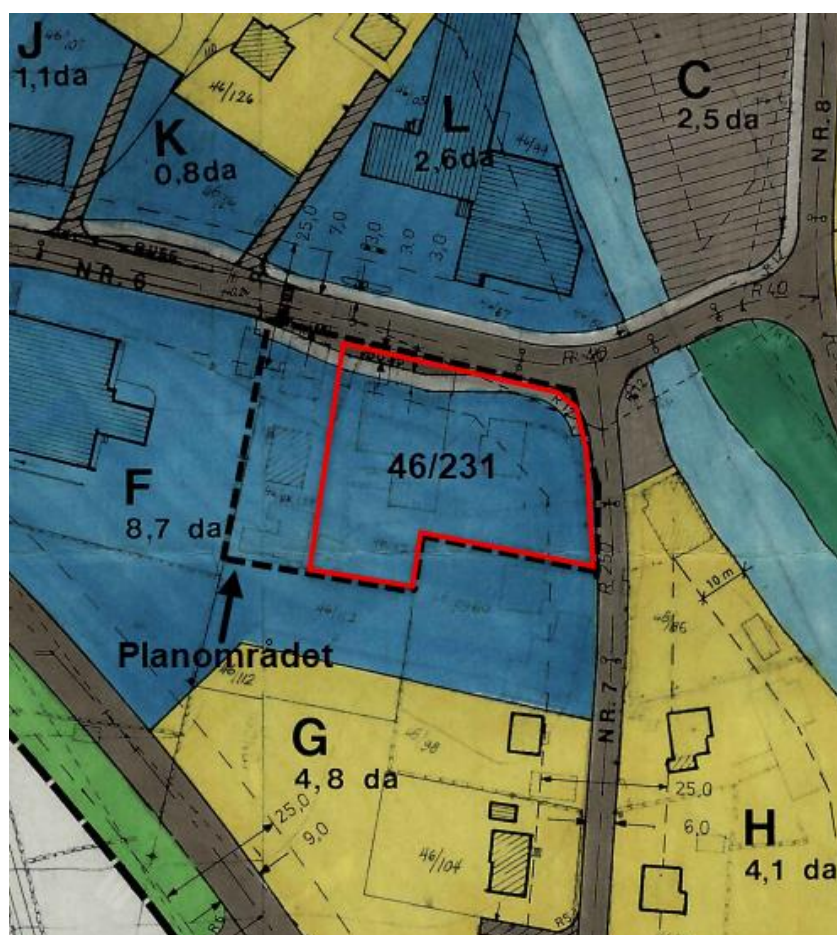
Regionplan for Jæren 2050. Undheim faller inn under kategorien *øvrige områder*. Det stilles krav til 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet og minimum 50 % sol kl.15 vårvendnøgn. Regionalplanen angir at det ikke bør være større avstand enn 50 meter til sandlekeplass, og at krav om sandlekeplass utløses ved 4 boenheter.

Forholdet til kommuneplan

Kommuneplan for Time kommune 2018-2030. I kommuneplanens bestemmelser står det at eneboliger skal ha min. 8 hagedybde på bakkenivå. Det skal være min. 50 m² solrikt uteoppholdsareal. Tomtene for eneboliger skal ikke være mindre enn 400 m². Det skal også, ved fortetting med 3 - 6 boenheter, være lekeplass på minimum 50 m². Prosent bebygd areal (%-BYA) for slike tomter, bør ikke være større enn 40 % for eneboliger.

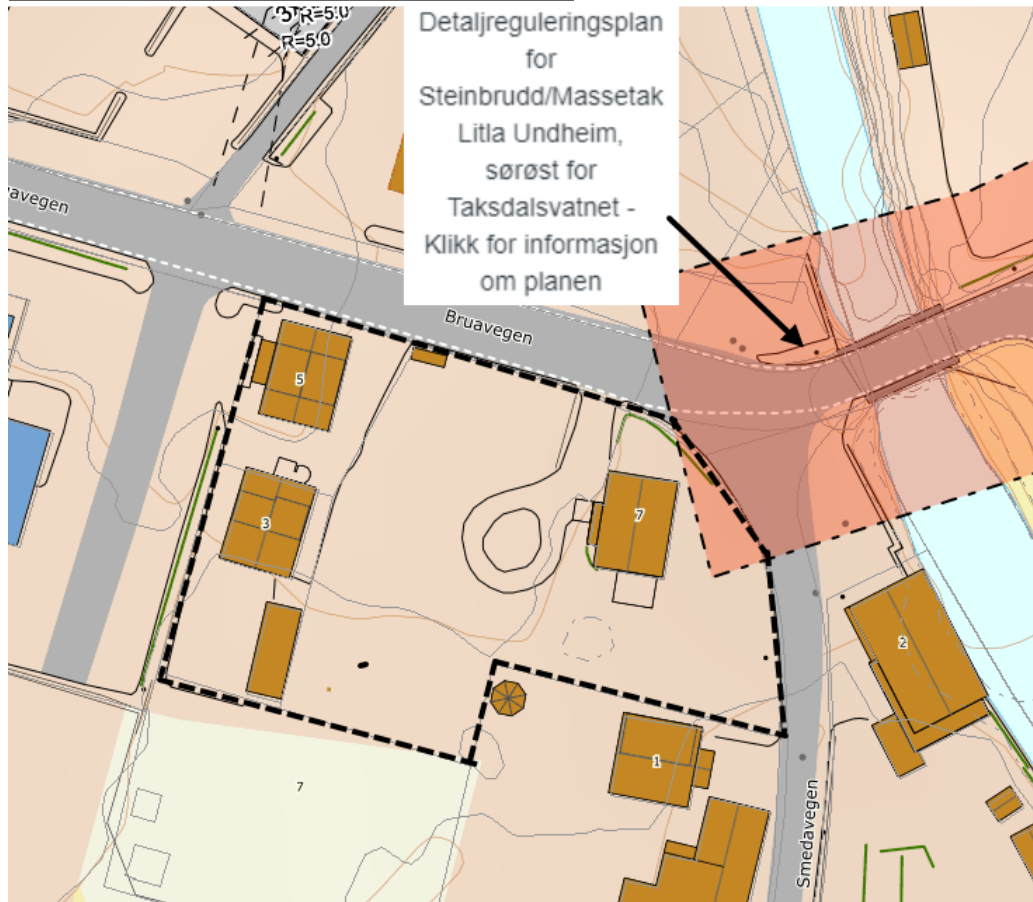
Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

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



Figur 4 Gjeldende reguleringsplan. Planområdet er vist med stiplede svart strek. Eiendommen som planlegges bebygd er vist med rød strek.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid



Figur 5: Pågående planarbeid i området, ref. smartkommune.no

Planidé

Planforslaget vil i stor grad være i tråd med gjeldende kommuneplan.

Lekeplass

Det legges opp til en sandlekeplass på 50 m². Lekeplassens størrelse er i tråd med kommuneplanens føringer. I det foreløpige skisseprosjektet, er lekeplassen vist ved innkjøringen til boligene. Kommuneplanens bestemmelser slår fast at det ikke er tillatt å plassere lekeplass ved innkjøring til parkering eller ved snuhammer. Det presiseres derfor at ved utarbeidelse av planmaterieill, skal det vurderes ny plassering av denne.

Parkering

Innenfor planområdet tillates det etablert minimum 1 og maksimum 2,5 bilparkeringsplasser pr. bolig i henhold til parkeringskrav i kommuneplanen. Det legges i utgangspunktet ikke opp til egen felles gjesteparkeringsplass, men underveis i prosessen vil det vurderes behov for dette, samtidig som det vil bli gjort en vurdering av antall parkeringsplasser pr. bolig for planen.

Sykkelparkering skal etableres i tråd med kommuneplanens føringer. Det skal sikres min. 2 sykkelplasser pr. bolig.

Hagedybde og solforhold

Hagedybde på min. 8 meter skal tilstrebes, og gode solforhold sikres.

Tetthet

Det legges opp til en tetthet på ca. 2,1 boliger pr. daa, som er noe lavere enn minimumskrav i kommuneplanen.

Tilgjengelighet

To av boligene skal være tilgjengelige i henhold til krav i kommuneplanen. Hvilke to det blir, avklares underveis i prosessen.

Mulig løsning

Skissen under viser en mulig løsning av boligstrukturen. Den skal imidlertid bearbejdes for å imøtekomme bl.a. krav til hagedybde og plassering av lekeplass. Oppstillingsplass for bil og sykkel, samt hvilke boliger som gjøres tilgjengelige, skal redegjøres for i planprosessen.



Figur 6: Foreløpig skisse.

4. Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

- Formål med planen er å etablere 4 eneboliger på eiendommen 46/231. Eiendommen er ca. 1920 m². Adkomst til planområdet blir fra Smedavegen, og endres dermed fra fylkesvegen Bruavegen, til den kommunale vegen Smedavegen. Parkering vil tilknyttes hver av eneboligene, og totalt innenfor planområdet legges det opp til min. 1, maks. 2,5 parkeringsplass pr. boenhet i tråd med kommuneplanens føringer.
- Boligene er tenkt oppført med BRA på mellom ca. 130 m² og 166 m². Det anslås en maks mønehøyde på 7,5 m.
- Det legges opp til en helhetlig bebyggelse innenfor planområdet.
- Ny adkomst til 46/231 vil skje fra Smedavegen, mens det for de to eksisterende boligene i vest, planlegges adkomst via eiendom 46/110. Det forutsettes en avtale om vegrett over eiendommer som en ikke eier selv. Eksisterende avkjørsel til bolig på 46/79 bør stenges da denne knyttes til fylkesveg.
- Det legges opp til to sykkelplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal foregå på egen eiendom. Plassering skal fremkomme ved utarbeidelse av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.



Figur 7: Forslag til plangrense.

5. Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Planlagt tiltak vil være tilpasset typologien i området, og vil derfor kommunisere godt med bebyggelsen i sør og vest.

På Bryne står det i dag en sveitservilla som er vedtatt flyttet til ny lokasjon. Ny plassering for boligen er tilgrensede eiendom sør for aktuelt planområde. For best mulig å hensynta denne og miljøet rundt, er planområdet planlagt med eneboliger med noe lavere tetthet enn kommuneplanens føringer. Planforslaget har valgt en boligtypologi som lar seg tilpasse terrenget på tomte og som forholder seg godt til omkringliggende eneboliger. Tomtene vil svare til minstekrav i kommuneplanen med en størrelse på ca. 400-450 m².

Nærliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger, de fleste i to etasjer. Planlagt bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse i vest, sør og sørøst når det gjelder høyder og volum, og vil få et moderne uttrykk når det gjelder utforming og stil. Planforslaget vil legge til rette for gode boliger i 2 etasjer med varierte størrelser. Det legges opp til saltak på boligene, noe som harmonerer med øvrig eneboligbebyggelse i området.

Planforslaget vil legge opp til en noe lavere tetthet enn krav i kommuneplanens bestemmelser. Intensjonen er å skape en transformasjon av området som på best mulig måte forholder seg til stedet.

Planforslaget vil sikre gode solforhold innad i planområdet, men også for nabobebyggelsen.

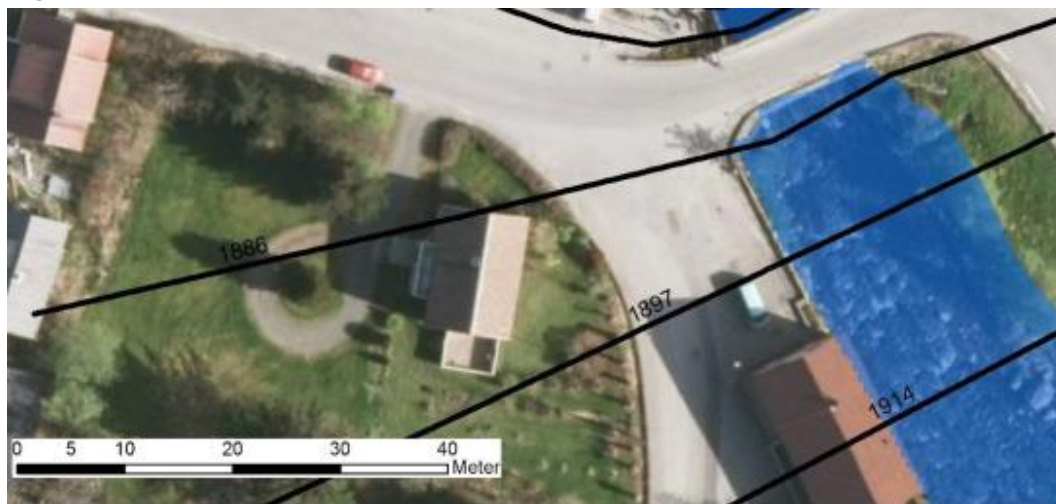
Terrenget heller slakt mot Bruavegen. Eksisterende landskapsform vil i stor grad bevares.

Det legges til rette for en sandlekeplass i tråd med kommuneplanens føringer.

Ved å legge utnyttelse på ca. 2,1 boliger pr. daa, oppnås godt med luft og lys mellom boligene. Alle 4 boligene er sikret gode og solrike uteoppholdsareal mot sør og vest. Hagedybde skal være min. 8 meter. Skissene skal bearbeides i den videre prosessen slik at tilstrekkelig hagedybde sikres.

6. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

- Flom:



Figur 8 Flomsone. Hentet fra rapport Flomvurdering Håelva ved Undheim, utarbeidet av Cowi i 2015.

Flom og overvannshåndtering vil vurderes i VA-rammeplan.

- Trafikksikkerhet. Flytting av adkomst fra fylkesveg til kommunal veg øker trafikksikkerheten

- Støy: Ifølge NGUs støykartlegging er deler av planområdet i gul støysone.



Figur 9 NGUs støykartlegging.

- Ifølge NGUs berggrunnsgeologi er det høy forekomst av radon.

7. Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Planforslaget er vurdert i forhold til §6 og §8 i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes å ikke omfattes av forskriften. Tiltaket er i stor grad i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og det vurderes å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn etter §10 a-h.

8. Planprosess og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Planforslaget vil bli varslet og hørt iht. prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Planforslaget vurderes ikke å berøre særskilte offentlige organer. Eiere av eiendommene vest i planen er orientert om planarbeidet. Det er ikke inngått avtaler om at endringer skal gjøres for disse eiendommene. Eiendommene forblir uendret, og skal ikke bygges ut som en del av planforslaget, men vil få bestemmelser som gjelder for disse eiendommene. Eierne skal holdes orientert i prosessen. Andre tilgrensende naboer vil bli hørt på vanlig måte.

Det bør vurderes om det skal søkes om rammetillatelse parallelt med planprosessen.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Situasjonsskart
2. Situasjonsplan

Stavanger, 19.10.2020

Med vennlig hilsen

PROSJEKTIL AREAL AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Margrete S. Steen', is written over a horizontal line.

Margrete S. Steen

Tlf. dir: 900 76 324

E-mail: margrete@prosjektil.no