



PLAN 0248.00: REGULERINGSENDRING - BOLIGOMRÅDET AVGRENSET AV ARNE GARBORGS VEG, KONG HAAKONS VEG, NORHEIMSVEGEN OG HÅBAKKEN ØST

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	051/21	23.06.2021

Framlegg til vedtak:

*Utvalg for lokal utvikling godkjenner forslag til endring av plan 0248.00:
«Reguleringsplan for boligområdet avgrenset av Arne Garborgs veg, Kong Haakons
veg, Norheimsvegen og Håbakken øst» i tråd med plankart datert 02.06.2021 og
tilhørende bestemmelser datert 07.06.2021.*

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-14, 2. ledd, i plan- og bygningsloven.

Utval for lokal utvikling

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

ULK-051/21 Vedtak:

*Utvalg for lokal utvikling godkjenner forslag til endring av plan 0248.00:
«Reguleringsplan for boligområdet avgrenset av Arne Garborgs veg, Kong Haakons
veg, Norheimsvegen og Håbakken øst» i tråd med plankart datert 02.06.2021 og
tilhørende bestemmelser datert 07.06.2021.*

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-14, 2. ledd, i plan- og bygningsloven.

PLAN 0248.00: REGULERINGSENDRING - BOLIGOMRÅDET AVGRENSET AV ARNE GARBORGS VEG, KONG HAAKONS VEG, NORHEIMSVEGEN OG HÅBAKKEN ØST

SAKEN GJELDER

Head Energy UP AS er engasjert av Anders Nærland til å utarbeide reguleringsendring for Norheimsvegen 8. Formålet med endringen er omdisponering av eksisterende eneboligtomt, for å legge til rette for tre boliger med utleiedel i underetasjen. Foreslått endring skjer i delfelt BK1.

SAKSOPPLYSNINGER

Forslag til reguleringsendring ble mottatt 12.11.2020 og sendt på høring. Frist for merknader var 21.12.2020. Det kom inn i alt tre merknader fra overordnede myndigheter.

1. **Statsforvalteren i Rogaland** (daværende Fylkesmannen i Rogaland), 08.12.2020

Statsforvalteren sier i sin merknad at det hadde vært mer hensiktsmessig hvis fortettinger ble gjort over større område for å sikre gode helhetsløsninger.

2. **Rogaland fylkeskommune ved Regionalplanavdelingen**, 22.12.2020

Rogaland fylkeskommune påpeker i sin merknad til planforslaget at fortetting på små tomter kan by på utfordringer med å oppnå gode løsninger, når det samtidig må tas hensyn til omkringliggende bebyggelse og forutsatte strukturer i planområdet. Videre skrives det at det anbefales at kommuneplanens oppdaterte parkeringskrav benyttes. Det omtales også at planforslaget avviker fra kommuneplanens krav om lekeareal. Her skriver fylkeskommunen at de legger kommunens vurdering til grunn, der det anses at eget hageareal er dekkende for behovet. I tillegg anbefales det at sol- og siktforhold for tilgrensende boliger belyses bedre.

3. **Lyse Elnett AS**, 16.11.2020
Ingen merknader.

PLANOMRÅDE/ DAGENS SITUASJON

Planområdet er på ca. 1,2 daa og ligger på Rosseland, Bryne. Planområdet ligger nord for Kvernlandsvegen, øst for Kong Haakons veg, vest for Norheimsvegen, og omfatter eiendommen gnr. 2 bnr. 265.

I dag består planområdet av en enebolig med tilhørende vestvendt hageareal. Planområdet ligger i et allerede etablert boligområde preget av eneboligbebyggelse. Adkomst er via Norheimsvegen.

Det er etablert mur mot Kong Haakons veg slik at hagen ligger noe høyere enn veien, noe som følger av den naturlige terrengforskjellen mellom de to tomtene.

BESKRIVELSE AV ENDRING

Forslag til endring gjelder å fortette planområdet til i alt tre eneboliger med tilhørende

hageareal og parkeringsplasser. Adkomst til boligene skjer via Norheimsvegen. Størrelse på boligene varierer fra 95 m² til 140 m² BRA. Tomtene er på hhv 350, 380 og 470 m² som vil si at to av tre er noe mindre enn kommuneplanens føring om minimum 400 m² for eneboliger og 300 m² for sammenhengende boliger.

Forslagsstillers planbeskrivelse er lagt ved saken.

VURDERING

Boligbebyggelse

Det tillates fortetting med inntil tre nye boliger i planområdet. Både Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune påpeker i sine merknader at planområdet er lite, og at det hadde vært hensiktsmessig at fortetting ble gjort for et større område.

Forslagsstiller skriver i sin planbeskrivelse at tilgrensende naboeiendommer er informert om pågående reguleringsendring, men har signalisert at det ikke er aktuelt for dem på nåværende tidspunkt at eiendommene deres skal utvikles. Disse eiendommene er derfor ikke tatt med som en del av planområdet.

Uteoppholdsareal/ solforhold

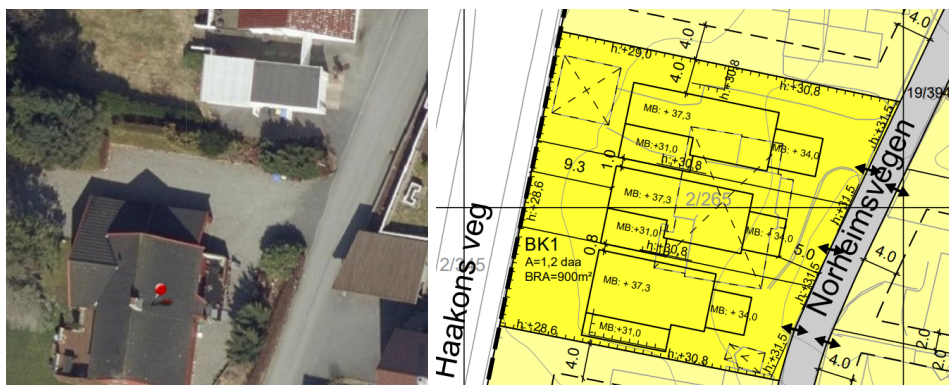
For nye boliger

I planforslaget har hver bolig uteområder fra 100m² og større, med hagedybde på ca. 9 meter, i tillegg til terrasser på hovedplan. Utearealer vender mot vest og vil dermed gi gode solforhold for alle boliger, se *vedlagt sol-/skyggediagram*.

Kommunedirektøren vurderer at krav til solforhold og størrelse på uteoppholdsareal/ hage per boenhet er ivarettatt.

Sol- og siktforhold for tilgrensende boliger

For boligene i nord og sør for planområdet vil siktforholdene i liten grad bli berørt da disse boligene har hoveduteareal i vest. Flyfoto av eksisterende bolig (se under) viser at skygge vil treffe gårdsrom/ parkeringsplass, samt garasje på naboeiendommen og ikke berøre naboens hoveduteareal. Planlagt bebyggelse er noe nærmere nabogrensen enn eksisterende bolig, men det vil fortsatt ikke skyggelegge naboens hoveduteareal.



Eiendommen Norheimsvegen 24, vil få noe redusert utsyn, men det er ivarettatt en siktlinje med bredde på ca. 3,2 meter sør for den sørligste av de planlagte boligene. Norheimsvegen 22 vil få noe redusert utsyn, men også for de er det opprettholdt en siktlinje mellom boligene, se *figuren under*.



Lekeplass

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 BK1 har uteområder på 100 m² eller mer, i tillegg til terrasser på hovedplan.

Det ligger i tillegg tre lekeplasser i nærheten av planområdet: To offentlige lekeplasser hvor det er ca. 70 meter luftlinje/220 meter gangavstand øst for planområdet, og en privat lekeplass som ligger i en gangavstand på ca. 210 meter.



Rogaland fylkeskommune sier at de legger kommunens vurdering til grunn, der det anses at eget hageareal er dekkende for behovet. I denne planen er det valgt å fokusere på å skape gode private uteområder/hager, slik at det ikke skal gå på bekostning av utnyttingsgraden av tomten og på grunn av høydeforskjellen mellom Kong Haakons veg og til Norheimsvegen på ca. 4 meter.

Parkering

Ifølge kommuneplanens bestemmelser punkt 11.2 er det krav på minimum 1 og maks 1,5 parkeringsplasser, inkludert gjesteparkering per boenhet.

I planforslaget avsettes det to parkeringsplasser for hver boenhet i delfelt BK1 som vil si en parkeringsplass i garasje og en parkeringsplass foran garasjen.

Bestemmelsene åpner for garasje på maks 30 m² per boenhet. Det er ikke tilrettelagt for felles gjesteparkering i planområdet. I dette tilfelle er det to parkeringsplasser per boenhet, der gjesteparkering er inkludert. Dette ble gjort for å unngå at det parkeres i gaten.

Det skal også settes av plass til tre sykkelparkeringsplasser per boenhet for delfelt BK1 som er sikret i bestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer at krav til parkering totalt sett er tilfredsstillende.

Takform/ -høyder

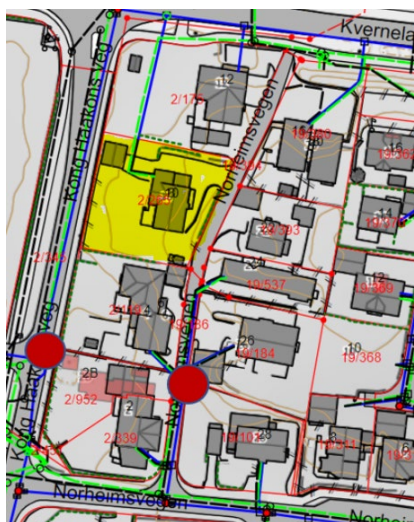
Planbeskrivelse sier det ble valgt takform flatt tak for å få optimale planløsninger i alle etasjer, og at de planlagte boligene har en naturlig høyde og plassering i forhold til omliggende bebyggelse, *se figuren under.*



Brann og redning

Det er utarbeidet et brannnotat som vurderer brannsikkerhet i planområdet. Ifølge notatet vurderes det at det er tilstrekkelig tilrettelagt for bruk av bærbare stiger, og at det anses ikke som nødvendig å tilrettelegge for stigebil.

Nærmeste brannkum ligger ca. 35 meter sør for planområdet, *se figuren under.*



Støy

Planområdet fortettes fra en bolig til tre boliger, samt en mindre økning i trafikk. Med beregnet 5 bilturer per bolig per dag, vil dette medføre en økning i ÅDT fra 5 til 15. Siden støynivået i liten grad økes, er det vurdert at det ikke er behov å utarbeide en støyrapport.

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 tomten.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren anbefaler at Utvalg for lokal utvikling godkjenner forslag til reguleringsendring av plan 0248.00.

Kommunedirektøren i Time, den 11.06.2021

Trygve Apeland

Vedlegg:

0248.00 Plankart 02.06.2021
0248.00 Bestemmelser 07.06.2021
0248.00 Planbeskrivelse 07.06.2021
0248.00 Situasjonsplan 11.05.2021
0248.00 Illustrasjonshefte 13.05.2021
0248.00 Sol- og skyggediagram
0248.00 ROS-analyse 12.11.2020
0248.00 Brannnotat 01.06.2021
0248.00 Oppsummering merknader
0248.00 Merknader
0248.00 Gjeldende plankart
0248.00 Gjeldende bestemmelser

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